PREFEITURA DE SANTARÉM
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº _____/2017.

DISPÕE SOBRE O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI E DE DIREITOS REAIS.

O Prefeito Municipal de Santarém, Estado do Pará, faz saber que a Câmara Municipal de Santarém aprovou e faz sancionar a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui o Imposto sobre a Transmissão, *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis (ITBI), bem como cessão de direitos a sua aquisição, de competência do município de Santarém, observadas as normas do ordenamento jurídico brasileiro.

CAPÍTULO II
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI
Seção I
Da Incidência

Art. 2º O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, tem como hipótese de incidência:
I – a transmissão, *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso:
a) de bens imóveis por natureza ou por acessão física;
b) de direitos reais sobre bens imóveis;
II – a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Art. 3º A incidência do imposto alcança:
I – a compra e venda;
II – a dação em pagamento;
III – a permuta;
IV – a remição;
V – a arrematação
VI – a adjudicação;
VII – o usufruto;
VIII – o uso;
IX – a enfiteuse;
X – a superfície;
XI – a divisão para extinção de condomínio ou partilha, sobre o excesso recebido pelo condômino ou herdeiro, quando o valor for maior do que o da sua respectiva quota ou quinhão;

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

XII – a separação judicial ou divórcio, sobre o excesso, na partilha, quando, por ato oneroso, um dos cônjuges receber bens cujo valor seja maior do que a meação que lhe caberia na totalidade dos bens;
XIII – o compromisso de compra e venda de bens imóveis ou de cessão de direitos relativos a bens imóveis, sem cláusula de arrependimento e inscrito no registro de imóveis e no caso da cessão de direito com a imissão na posse;
XIV – a transmissão da propriedade do bem imóvel ao fiduciário, no caso de inadimplência do devedor fiduciante;
XV – qualquer outra hipótese não especificada nos incisos anteriores.

Seção II
Da Não Incidência

Art. 4º O imposto não incide:
I – sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda ou pacto de melhor comprador;
II – sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;
III – sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;
IV – sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica;
V – sobre a transmissão de direitos reais de garantia;
VI – sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel em favor do fiduciante;
VII – sobre o valor da construção comprovadamente realizada pelo adquirente após a promessa de venda;
VIII – sobre a transmissão de bens ou direitos em que seja adquirente o município de Santarém.

Seção III
Do Sujeito Passivo

Art. 5º O contribuinte do imposto é:
I – o adquirente do bem imóvel ou dos direitos reais sobre imóveis, nas transmissões;
II – o cedente, nas cessões de direitos do promitente comprador relativos a bens imóveis;
III – cada um dos permutantes, na permuta.

Seção IV
Da Responsabilidade Tributária

Art. 6º Respondem subsidiariamente pelo pagamento do imposto:

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

I – o alienante, pelo imposto devido pelo adquirente do bem imóvel ou dos direitos reais sobre imóveis, nas transmissões;
II – o cessionário, pelo imposto devido pelo cedente, nas cessões de direitos do promitente comprador relativos a bens imóveis;
III – os tabeliães, notários, registradores e demais serventuários ou oficiais de registro de imóveis, relativamente a atos que oficialmente pratiquem, ou que forem perante eles praticados, ou ainda pelas omissões em que incidirem, quando descumprirem ou inobservarem as disposições desta Lei.

Seção V
Da Base de Cálculo

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens transmitidos ou dos direitos cedidos, declarados pelo sujeito passivo.

Art. 8º Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo será:
I – na transmissão do domínio útil, 4/5 (quatro quintos) do valor venal da propriedade do imóvel;
II – na transmissão do domínio direto, 1/5 (um quinto) do valor venal da propriedade do imóvel;
III – na transmissão da nua-propriedade, 2/3 (dois terços) do valor venal da propriedade do imóvel;
IV – na instituição, transmissão ou cessão do direito real de usufruto, uso, habitação ou superfície, inclusive a transferência onerosa ao nu-proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal da propriedade do imóvel;
V – nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da fração ideal;
VI – na remição, arrematação ou adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou o preço pago, se este for maior;
VII – na dação em pagamento, o valor do bem ou direito dado para solver o débito;
VIII – nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
IX – nas cessões de direitos de compra e venda, o valor proporcional do bem imóvel pago pelo cedente;
X – em qualquer outra transmissão de bem imóvel ou cessão de direito real não especificado nos incisos anteriores, o valor do bem transmitido ou do direito cedido.

Seção VI
Das Alíquotas

Art. 9º As alíquotas do imposto são as seguintes:
I – nas transmissões por meio de financiamento realizado pelas instituições financeiras:
a) sobre o valor efetivamente financiado: 1% (um por cento);
b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento).

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Santarém - PA

II – nas demais transmissões: 2 % (dois por cento).

Seção VII
Do Lançamento

Art. 10. O imposto será lançado por declaração, mediante o preenchimento de documento próprio, sem prejuízo do lançamento de ofício pela Administração Tributária.

Parágrafo único. A constituição do crédito tributário será formalizada por meio de notificação de lançamento, dispensada a identificação e a assinatura do servidor emitente quando o documento apresentar código de autenticidade eletrônica.

Art. 11. Quando a Administração Tributária não concordar com o valor declarado, promoverá o lançamento de ofício.

§ 1º O lançamento de ofício poderá ser efetuado a partir do valor venal do bem imóvel constante da planta de valores do município, que conterá:
I – o valor do metro quadrado do terreno, que será atualizado de acordo com o índice aplicado à Unidade Fiscal do Município de Santarém – UFMS;
II – o valor do metro quadrado da construção.

§ 2º O valor do metro quadrado da construção também poderá ser apurado de acordo com as tabelas do Custo Unitário Básico da construção civil – CUB, divulgadas mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará – Sinduscon-Pa.
§ 3º No caso do § 2º, o CUB aplicável ao cálculo é o "DESONERADO", que corresponderá ao enquadramento da obra.

§ 4º O disposto no parágrafo único do art. 10 desta Lei aplica-se ao lançamento efetuado na forma dos §§ 1º a 3º deste artigo.

§ 5º A fiscalização poderá adotar outros critérios para constituir o crédito tributário.

Art. 12. O sujeito passivo poderá impugnar o lançamento de ofício, na forma da Lei.

Seção VIII
Do Pagamento e Da Restituição

Art. 13. O imposto deverá ser recolhido:
I – nas transmissões e cessões por instrumento público, antes da lavratura da escritura pública;
II – nas transmissões e cessões por instrumento particular sem a necessidade de instrumento público, antes do registro.

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

Art. 14. O imposto será pago no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da notificação de lançamento, devendo ser restituído quando não ocorrer a transmissão do bem imóvel ou a cessão de direitos relativos a imóveis.

Seção IX
Das Obrigações Acessórias
Subseção I
Das Obrigações dos Notários, Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registros

Art. 15. Sem prejuízo de outras obrigações legais, os tabeliães, escrivães, notários e demais oficiais de registro de imóveis e serventuários da justiça, quando da prática de atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, ficam obrigados a:

I – apresentar à Administração Tributária, mensalmente e na forma prevista em regulamento, relatório contendo informações sobre as transações imobiliárias ocorridas no município de Santarém, bem como outros documentos previstos em regulamento, relativos aos atos que praticaram;

II – verificar, por meio de certidão expedida pela Administração Tributária, a prova do recolhimento do imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, imunidade ou isenção do ITBI, antes da lavratura, registro e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos.

Subseção II
Das Obrigações das Imobiliárias, Construtoras, Incorporadoras e Administradoras

Art. 16. Sem prejuízo de outras obrigações legais, as imobiliárias, construtoras, incorporadoras e administradoras, que realizem atividades imobiliárias ficam obrigadas a fornecer à Administração Tributária, anualmente e na forma prevista em regulamento, as informações relativas à compra e venda de terrenos ou unidades imobiliárias, bem como as cessões de direitos à aquisição de imóveis.

Seção X
Das Infrações e Penalidades

Art. 17. Sem prejuízo da atualização monetária, juros de mora, multas de mora e demais penalidades previstas no Código Tributário do Município de Santarém, as infrações às disposições desta Lei serão punidas com as seguintes multas:

I – 100 % (cem por cento) do valor do imposto:

a) pela adulteração, falsificação, fraude, simulação ou conluio na declaração, instrumento público ou particular, ou qualquer outro dado ou elemento que influencie diretamente no não recolhimento tributo ou seu recolhimento a menor;

b) pelo pedido de isenção, não incidência, imunidade ou outro benefício fiscal instruído com documento ou informação adulterada, falsa ou simulada;

PODER LEGISLATIVO
Santarém - PA

II – 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município de Santarém – UFMS, por mês, pelo descumprimento do disposto no inciso I do art. 15 desta Lei;
III – 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município de Santarém – UFMS, por cada operação, pelo descumprimento do disposto no inciso II do art. 15 desta Lei;
IV – 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município de Santarém – UFMS, por ano, pelo descumprimento do disposto no art. 16 desta Lei.

Parágrafo único. As multas referidas neste artigo serão aplicadas sem prejuízo do recolhimento do valor principal do imposto devido.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. Ficam revogados os artigos 25 a 49 da Lei Complementar nº 4, de 29 e dezembro de 2011.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Santarém, 06 de outubro de 2017.

FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Prefeito de Santarém

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Santarém - PA

JUSTIFICATIVA

Ref.: Projeto de Lei nº _____/2017, que dispõe sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e de Direitos Reais.

Exmo. Sr. Presidente,

Exmos. Srs. Vereadores e Sra. Vereadora.

Apresentamos a esta Colenda Casa Legislativa, para apreciação dos Nobres Vereadores, Projeto de lei que trata da disciplina do Imposto sobre a Transmissão, *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis (ITBI).

A proposição ora apresentada tem o objeivo de aperfeiçoar a legislação municipal relativa ao ITBI, de forma a tornar as regras de incidência mais claras e buscar maior justiça na tributação do imposto.

Em alguns casos, busca-se resolver questões jurídicas complexas relativas a incidência tributária, elencando as hipóteses legais em que recaem a cobrança da exação, art. 3º, assim como aquelas sobre as quais a tributação não deve incidir, art. 4º. Dessa forma, ficam estabelecidas regras legais mais claras, afastando interpretações outras que não aquelas que reflitam a vontade do legislador.

Noutros, procurou-se adequar a base de cálculo do tributo em casos específicos como a transmissão dos direitos reais dos bens enfitêuticos, direito real de usufruto, uso e habitação, que são direitos de menor valor quando comparados ao valor da propriedade do imóvel, art. 8º da proposta, com a finalidade última de se atingir a justiça fiscal em prol do contribuinte.

Ainda com relação à base de cálculo, a proposta prevê critério de arbitramento no caso de lançamento de ofício, a partir da atualização monetária do valor do terreno, com base na Unidade Fiscal do Município de Santarém – UFMS, e da aferição do valor da construção – apurado de acordo com Custo Unitário Básico da construção civil – CUB.

O presente Projeto de Lei também traz importante dispositivo, parágrafo único do art. 10, a respeito da formalização do crédito tributário, ao prever que a notificação de lançamento poderá ser emitida com autenticidade eletrônica, dispensando-se a assinatura do servidor, o que implicará grande passo em prol da celeridade e desburocratização na cobrança do gravame.

As alíquotas do imposto permanecem inalteradas. Foram ampliadas, sobremaneira, as hipóteses em que a alíquota é de tão somente 1%, para se incluir todos os financiamentos realizados por instituição financeira e não apenas aquelas transmissões realizadas por meio do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, conforme se depreende da redação proposta ao inciso I art. 9º do Projeto.

PODER LEGISLATIVO

Destaca-se também a criação de obrigações acessórias para os tabeliães, escrivães, notários e demais oficiais de registro de imóveis, art. 15, assim como para as imobiliárias, construtoras, incorporadoras, administradoras que realizam atividades imobiliárias, art. 16, para que estas informem à fiscalização tributária as operações relativas à transmissão de bens e direitos sujeitos ao ITBI, com previsão de multas, em caso descumprimento do dever legal, art. 17, incisos II a IV.

Ante o exposto, esperamos contar novamente com a colaboração e o entendimento dos senhores Vereadores, tendo em vista a necessidade do aperfeiçoamento e modernização da legislação do ITBI, tornando-se, assim, necessária a aprovação da proposta ora apresentada.

Santarém, 06 de outubro de 2017.

FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Prefeito de Santarém

PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE SANTARÉM

PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL
Santarém - PA

10/10 AO PRESIDENTE P/ CIÊNCIA