PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 127/2015

"Altera o Título VI da Lei Complementar nº 106, de 23 de dezembro de 1.997, que trata do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis"

Art. 1º - Fica alterado o Título VI da Lei Complementar nº 106, de 23 de dezembro de 1.997, que trata do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"TÍTULO VI
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS
CAPÍTULO I
DA INCIDÊNCIA E DO FATO GERADOR

Art. 181 - O Imposto sobre a Transmissão intervivos de Bens Imóveis (ITBI) e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:

I - a transmissão intervivos de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, a qualquer título e por ato oneroso;

II - a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

III - a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis, por ato oneroso.

Art. 182 - O imposto incidirá especificamente sobre:

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - o mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel e já tê-lo recolhido no momento da transmissão o;

V - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI – As divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valores dos valores imóveis acima da respectiva meação;

VII - a divisão e extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio quota-parte, cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal e a respectiva reposição tenha sido feita a título oneroso;

VIII - as rendas expressamente constituídas sobre o bem imóvel;

IX - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X - a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

XI - a cessão de direitos de concessão real de uso;

XII - a cessão de direitos a usucapião;

XIII - a cessão onerosa de direitos a usufruto;

XIV - a cessão de direitos de meação e hereditários;

XV - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XVI – acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVII - a cessão de direitos possessórios;

XVIII – na consolidação da alienação fiduciária, na pessoa do fiduciário;

XIX – na incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital social, quando esta tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos de locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

XX – na extinção ou redução de capital social ou retirada, quando o bem imóvel não tenha sido integralizado ao capital social da pessoa jurídica, pelo adquirente;

XXI - todos os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, constitutivos de direitos reais sobre imóveis e demais cessões de direito a eles relativo, não compreendido nos casos previstos no Artigo 183 e da não incidência.

§ 1º - Aplica-se ao caso as hipóteses previstas no artigo 156, §2º, inciso I da Constituição Federal, e artigo 37 do Código Tributário Nacional.

§ 2º - Fica facultado ao contribuinte o pagamento do imposto no momento da assinatura da promessa de transmissão de propriedade de imóvel, ficando desde logo esclarecido que não haverá reembolso do mesmo na retratação, distrato ou rescisão do contrato que já houver sido celebrado e pago o imposto.

CAPÍTULO II
DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 183 - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

I - efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, observando-se as exceções dispostas no item XIX do Artigo 182;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão, extinção ou redução de capital social de pessoa jurídica ou retirada, com a exceção prevista no item XX do Artigo 182;

III - efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

IV - o bem imóvel voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão, pacto de melhor comprador ou condição resolutiva, mas não será restituído o imposto que tiver sido pago pela transmissão originária;

V - sobre a constituição de alienação fiduciária de bem imóvel;

VI – sobre o valor lançado a edificação feita pelo adquirente, quando este a tenha edificado, na qualidade de promitente comprador ou cessionário do terreno, devidamente comprovado;

VII – na regularização fundiária e na primeira transmissão, assim entendida aquela feita a primeira pessoa física beneficiária do programa, dos imóveis vinculados aos programas federal ou estadual de incentivo a habitação popular ou regularização de núcleos habitacionais, previsto em lei municipal;

Art. 184 - Tratando-se de pessoas jurídicas ou físicas imunes ou isentas, deverão as mesmas requererem declaração de imunidade ou isenção junto ao Poder Executivo

CAPÍTULO III
DO CONTRIBUINTE

Art. 185 - O contribuinte do imposto é o adquirente, transmitente, cedente, cessionário ou permutante de bem imóvel ou do direito a ele relativo e o cedente, quando da cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, desde que não tenha efetuado o recolhimento quando da aquisição.

CAPÍTULO IV
DA SOLIDARIEDADE

Art. 186 - São responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto devido, os tabeliães que praticarem os atos e entregarem os traslados ou certidões sem que tenham em seu poder, a comprovação do recolhimento do imposto.

CAPÍTULO V
DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

SEÇÃO I
DA BASE DE CÁLCULO

Art. 187 - A base de cálculo do imposto é o valor da aquisição, dos bens ou direito transmitidos à época da transmissão.

§ 1º - A base de cálculo mínima para imóvel urbano será fixada pela repartição tributária do Município, e deverá ser compatível com os valores reais praticados no Município, a qual será apurada através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

§2º - A apuração destes valores será feita anualmente por comissão criada neste ato por esta lei, e nomeada pelo Chefe do Executivo por meio de Portaria.

§3º - Anualmente, quando não for feita nova avaliação dos imóveis os valores serão corrigidos por Decreto, pelo mesmo índice utilizado para a correção do IPTU.

§4º - Os valores utilizados como base de cálculo para cobrança deste imposto deverá ser estampado na capa do aviso recibo de IPTU.

§5º - Na falta de aviso recibo de IPTU do exercício em que ocorrer a transmissão, a informação do valor da base de cálculo mínima, deverá ser obtida junto ao órgão competente do Município.

§ 6º - A base de cálculo mínima para imóvel urbano prevista no § 1º será atualizada periódica e anualmente, por decreto, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores reais praticados no Município, atendendo as avaliações feitas pela Comissão nomeada pelo Prefeito.

§ 7º - Nas arrematações, nas adjudicações e nas remissões de bens imóveis, a base de cálculo será o valor constante do respectivo instrumento.

§ 8º - No caso de financiamento o valor considerado para base de cálculo será o que constar do contrato com a instituição financiadora.

§ 9º - Nos casos de divisão do patrimônio comum, partilha ou extinção de condomínio, a base de cálculo será sobre o valor superior à meação ou da quota parte ideal possuída, quando feita a título oneroso, tendo como base o valor previsto no § 1º acima.

§ 10 - Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis na cessão de direito e acessão física, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico e nunca inferior ao valor previsto no § 1º deste artigo.

§ 11 - O valor mínimo fixado para as transmissões referidas no parágrafo anterior é a seguinte:

I - nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor do imóvel, se maior do que o atribuído pelas partes e nunca inferior ao valor previsto no § 1º deste artigo;

II - no caso de acessão física, será o valor da indenização e nunca inferior ao valor previsto no § 1º deste artigo;

III - na concessão de direito real de uso, a base de cálculo será o valor de 1/3 do valor do negócio jurídico e nunca inferior ao valor previsto no § 1º deste artigo;

§ 12 - Na apuração do valor o Executivo poderá adotar sistemática que permita aferir o valor da transação de modo a refletir o preço de mercado, conforme disposto nos §§ 1º e 3º;

§ 13 - No recolhimento do imposto, em que o contribuinte tenha calculado o mesmo por valor inferior ao previsto no § 1º deste artigo, o mesmo será notificado a pagar a diferença devidamente corrigida, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da entrega da notificação, sem prejuízo das penalidades legais.

§ 14º - Se por qualquer motivo não for possível a utilização do valor real da transação ou estabelecer este valor, será utilizado como base de cálculo o valor venal constante da planta genérica de valores vigente no momento do recolhimento do tributo.

Art. 188 - A base de cálculo mínima para imóveis rurais, será apurada com base no valor médio da terra nua, por hectare, atribuído pelo Instituto de Economia Agrícola – IEA no exercício corrente, somando-se ao valor apurado, o valor das construções; instalações e benfeitorias; culturas; pastagens cultivadas; etc., obtidos através da Declaração do Imposto Sobre Propriedade Territorial Rural – ITR vigente na data da transmissão.

SEÇÃO II
DA ALÍQUOTA

Art. 189 - A alíquota do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) será de 2% (dois) por cento, aplicável a todas as transmissões a título onerosas e abrangidos pela presente lei.

CAPÍTULO VI
DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 190 - O imposto será pago:

I – Na transmissão por instrumento público o pagamento se dará em até 5 (cinco) dias contados a partir da data da lavratura do ato;

II – Na transmissão por instrumento particular com força de escritura pública firmado perante agentes financeiros ou nos casos previstos em lei, o recolhimento se dará em até 5 (cinco) dias contados a partir da emissão da guia;

III - Na arrematação, adjudicação, remissão, termo ou sentença judicial, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias, contados a partir da lavratura do auto, do termo ou do trânsito em julgado da sentença judicial, independentemente da data em que for expedida a respectiva carta; daqueles atos antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.

IV - Nas promessas ou compromissos de venda e compra, reserva e cessão de direitos é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que o faça até a transmissão por instrumento público.

§ 1º - Optando-se pela antecipação a que se refere o inciso IV, tomar-se-á por base o valor do bem na data em que for efetuada a antecipação, aplicando-se o disposto no Artigo 187, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor verificado no momento da lavratura da escritura definitiva.

§ 2º - Não cumprido o disposto nos itens e parágrafos acima, a base de cálculo será definida pelo valor do bem atualizado até a data da escritura definitiva, conforme previsto no Artigo 187;

§ 3º - Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente;

Art. 191 - O imposto será restituído quando indevidamente recolhido.

Art. 192 - Os modelos de formulários, guias de recolhimento, sistemas e outros documentos necessários à fiscalização e o pagamento do imposto, será estabelecido por decreto.

Art. 193 - A guia para o recolhimento do ITBI será preenchida eletronicamente junto ao sistema oficial da Prefeitura Municipal.

Art. 194 - Quando o ato se der por instrumento público, o tabelião ficará responsável pela geração da guia junto ao site oficial da Prefeitura Municipal, bem como cuidará e verificará o seu recolhimento, mantendo uma via ou cópia da guia quitada;

Art. 195 - O tabelião só poderá entregar o traslado, certidão ou documento equivalente do ato praticado em suas notas, desde que haja a comprovação do recolhimento do imposto, devendo uma via ou copia da guia quitada acompanhar o traslado;

Art. 196 - Em caso de incidência, deverá ser anexada ao Instrumento, a guia comprobatória do recolhimento do Imposto para a realização do registro.

CAPÍTULO VII
DOS TABELIÃES DE NOTAS E OFICIAIS REGISTRADORES

Art. 197 - Os tabeliães e os registradores estão obrigados a disponibilizar aos encarregados da fiscalização municipal o exame em cartório, dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

Art. 198 - Os registradores estão obrigados até o dia 10 (dez) de cada mês, comunicar todos os atos translativos de domínio imobiliário registrados no mês anterior, identificando-se o imóvel objeto de transação; nome, CPF e endereço completo do adquirente; cadastro municipal e demais elementos necessários a atualização do cadastro imobiliário municipal.

Art. 199 - Os tabeliães e oficiais registradores que infringirem as disposições desta lei complementar responderão solidariamente com o contribuinte pelo imposto não arrecadado.

CAPÍTULO VIII
DAS PENALIDADES

Art. 200 - A falta de pagamento do imposto nos prazos fixados, sujeitará o contribuinte e o responsável a multa, juros e correção monetária prevista no § 2º do Artigo 28 deste código.

Art. 201 - A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto ou das obrigações acessórias, sujeitará o contribuinte à multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto sonegado, atualizado monetariamente, sem prejuízo das sansões penais previstas na legislação.

Art. 202 - Igual penalidade será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que por qualquer forma, contribua para a inexatidão ou omissão praticadas.

Art. 203 - O não cumprimento dos dispostos nos Artigos 197 e 198 sujeitarão os tabeliães e registradores à multa de R$ 1.000,00 (Hum mil reais), dobrada a cada reincidência, sem prejuízo da solicitação ao órgão de Segurança Pública das providências de caráter policial necessárias à apuração do ilícito penal, dando conhecimento dessa solicitação ao órgão do Ministério Público local e ao Juiz de Direito e Corregedor Permanente da

serventia por meio de encaminhamento dos elementos comprobatórios da infração penal, quando apurada a prática de crime de sonegação fiscal.

Parágrafo único. Entende-se por reincidência cada notificação não cumprida, a partir da segunda.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 204 - Havendo discordância do contribuinte em relação à base de cálculo prevista nos artigos 187 ou 188, o interessado ou contribuinte poderá recorrer ao Executivo, dentro do prazo de 20 (vinte) dias, contados a partir do recebimento da notificação, solicitando avaliação contraditória;

§ 1º - O recurso deverá ser protocolizado, cabendo ao contribuinte fazer prova daquilo que alega.

§ 2º - O recurso será analisado e julgado em primeira instância pela Comissão Municipal de Valores Imobiliários criada pelo §2º do Artigo 187 e a decisão deverá ser homologada pelo Diretor do Departamento de Finanças, da qual caberá recurso em 2ª instância, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data da notificação, ao Prefeito Municipal.

Art. 205 - Julgado o recurso, o recorrente terá o prazo de 20 (vinte) dias da notificação da decisão para cumpri-la.

Art. 206 - O executivo disponibilizará aos tabeliães de notas e aos oficiais registrados um link direto ao site oficial do Município, com o objetivo do preenchimento das guias de recolhimento do imposto previsto nesta lei".

Art. 2º - Esta lei entra em vigor a data de sua publicação, respeitados os princípios da anterioridade ou da anualidade.

JUSTIFICATIVA

As alterações trazidas no Título VI da Lei Complementar 106, de 23 de dezembro de 1.997, que trata do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, tem por finalidade aperfeiçoar a correta aplicação da legislação tributária relativamente aos procedimentos administrativos tributários, bem como na modernização da legislação tributária no que se refere à ocorrência dos fatos geradores do ITBI.

A necessidade de aperfeiçoamento de tais dispositivos legais decorre de correntes dúvidas existentes entre o contribuinte e a administração tributária, sendo necessária a melhor definição de institutos jurídicos tributários para que haja segurança jurídica na aplicação da lei tributária, visto que a nossa legislação data de 1.997 e, nesse período houve significativa modernização da legislação nacional.

Estas são as razões porque submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à elevada apreciação de Vossa Excelência, solicitando desde já a sua aprovação, diante das justificativas acima prestadas.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e três dias do mês de novembro de dois mil e quinze (23.11.2015).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

23 de novembro de 2.015

Of.GAB.nº
Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para a apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei Complementar que altera o Título VI da Lei Complementar nº 106, de 23 de dezembro de 1.997, que trata do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis-ITBI.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador Claudinei Damalio
Presidente da Câmara Municipal
NESTA.