LEI Nº 20.327, DE 19 DE DEZEMBRO DE 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 decretou e ele sanciona 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;
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:

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).
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.

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. VETADO.

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

Art. 16. VETADO.

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;
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, em 19 de dezembro de 2017.

FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Prefeito de Santarém

Publicada na Secretaria Municipal de Gestão, Orçamento e Finanças, aos dezenove dias do mês de dezembro de dois mil e dezessete.

MARIA JOSILENE LIRA PINTO
Secretária Municipal de Gestão, Orçamento e Finanças
Dec. nº 001/2017-SEMGOF