LEI Nº 2.047, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2017.

Dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI), no âmbito do Município de Chupinguaia (RO), e dá outras providências.

SHEILA FLÁVIA ANSELMO MOSSO, **Prefeita do Município de Chupinguaia**, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores de Chupinguaia aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte:

LEI:

TÍTULO ÚNICO
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS POR ATO ONEROSO *INTER VIVOS.*

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Imposto sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, com base no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil/1988.

CAPÍTULO II
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Seção I
Do Fato Gerador

Art. 2º O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato

Oneroso *Inter Vivos* (ITBI) tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II deste artigo.

§ 1º O fato gerador do ITBI ocorre no momento da transmissão ou cessão dos bens ou dos direitos, respectivamente transmitidos ou cedidos.

§ 2º O imposto refere-se às transmissões ou cessões relativos a imóveis situados no território deste Município, ainda que a lavratura da Escritura ou registro ocorra em cartório localizado em município diverso.

Seção II
Da Incidência

Art. 3º São hipóteses de incidência do imposto:

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta, inclusive nos casos em que a copropriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

IV - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

V - a arrematação, adjudicação ou remição;

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

VII - a cessão de direitos ao usucapião;

VIII - a cessão de direitos à sucessão aberta;

IX - a cessão de direitos à aquisição de bens imóveis;

X - a instituição e a extinção de direito de superfície;

XI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos coproprietários acima da respectiva meação ou quinhão;

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

XIII - a transferência de construções existentes em terreno alheio, ainda que feito ao proprietário do solo;

XIV - todos os demais atos translativos de imóveis por natureza ou acessão física e constitutivos de direitos reais sobre imóveis.

CAPÍTULO III
DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 4º O ITBI não incide sobre:

I - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção total ou parcial de pessoa jurídica;

III - a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV - o retorno do bem ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador.

§ 1º O disposto nos incisos I, II e III deste artigo não se aplica quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrerem de transações mencionadas no § 1º deste artigo.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância de sua atividade com base nos 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º deste artigo, o imposto será devido, nos termos da Lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor do bem ou direito naquela data, corrigida a expressão monetária da base de cálculo para o dia do vencimento do prazo para o pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 5º A inexistência da preponderância de que trata o § 2º deste artigo será demostrada pelo interessado com base em escrituração contábil de suas receitas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão, sem prejuízo de elementos auxiliares e complementares, a critério do Fisco municipal.

§ 6º O ITBI incidirá, independentemente, da prepoderância prevista no § 1º deste artigo, nas transmissões de imóveis ou de direitos a eles relativos, quando a pessoa jurídica alienante realizar o negócio jurídico em conjunto com a da totalidade de seu patrimônio.

CAPÍTULO IV
DO SUJEITO PASSIVO

Art. 5º Contribuinte do imposto é:

I - o adquirente do bem ou do direito transmitido, na transmissão de bens imóveis ou de direitos reais;

II - o cessionário do bem ou do direito cedido, no caso de cessão de bens imóveis ou de direitos reais;

III - cada um dos permutantes, no caso de permuta de bens ou de direitos.

Art. 6º Respondem solidariamente pelo pagamento do ITBI e seus acréscimos:

I - o transmitente do bem ou do direito transmitido, na transmissão de bens imóveis ou de direitos reais;

II - o cedente, na cessão de bens imóveis ou de direito reais;

III - o permutante, em relação ao outro permutante do bem imóvel ou do direito real, na permuta de bens ou de direitos;

IV - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício que lavrarem, registrarem, inscreverem ou averbarem os atos e termos a seu cargo;

V - os agentes financeiros, em caso de financiamento imobiliário.

CAPÍTULO V
DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Seção I
Da Base de Cálculo

Art. 7º O valor venal, base de cálculo do ITBI, será o valor atual de mercado do imóvel ou dos direitos a ele relativos, transmitidos ou cedidos, determinado pela Administração Tributária, com base nos elementos valorativos de que disponha, podendo, conforme o caso, ser definido de acordo com:

I - a avaliação efetuada com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário do Município;

II - os elementos constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, que instruíram a cobrança do IPTU;

III - o valor declarado pelo sujeito passivo ou por seu representante legal, constituído expressamente para tal fim; ou

IV - a pauta de preços regularmente divulgada.

§ 1º Prevalecerá, dentre os incisos I a IV deste artigo, para fins de cobrança do imposto, o que resultar de maior valor.

§ 2º Em nenhum caso a base de cálculo do ITBI poderá ser inferior:

I - ao valor venal utilizado no exercício correspondente que serviu de base de cálculo do IPTU;

II - ao valor, por hectare, constante da tabela referencial de preços elaborada por órgão oficial, atualizada monetariamente pela variação da Unidade Padrão Fiscal, acrescido das benfeitorias existentes, para os imóveis rurais.

§ 3º Na avaliação, serão considerados, quanto ao imóvel, dentre outros, os seguintes elementos:

I - forma, dimensão e utilidade;

II - localização;

III - estado de conservação;

IV - valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V - custo unitário de construção;

VI - valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 4º Para efeitos do disposto no inciso IV, do *caput* deste artigo, o Município poderá divulgar periodicamente, na imprensa oficial, a respectiva pauta de preços, sem prejuizo da aplicação de outro critério de valoração, em caso da ausência de publicação.

§5º A autoridade fiscal poderá arbitrar a base de calculo sempre que:

I - existir fundada suspeita de que o valor declarado pelo adquirente, como sendo o valor pago, não for devidamente comprovado ou estar em desacordo com o valor de mercado;

II - quando se tratar de imóvel destinado a conjunto residencial de cunho social ou destinado a adquirentes de baixa renda;

III - quando a transação não envolve pagamento em espécie.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a base de cálculo será arbitrada em quantia não inferior aos valores estabelecidos por uma tabela de valores venais para fins da presente lei, a ser elaborada de acordo com o mercado local, através de instruções normativas do Secretário Municipal de Fazenda.

Art. 8º Na arrematação judicial ou extrajudicial, na adjudicação ou na remição de bem imóvel, a base de cálculo do ITBI será o valor pelo qual o bem foi arrematado, adjudicado ou remido, atualizado anualmente, pela variação da Unidade Padrão Fiscal deste Município até a data do lançamento do ITBI, que se dará por ocasião do registro imobiliário do ato judicial.

Art. 9º Nos casos a seguir especificados a base de cálculo será:

I - na transmissão do domínio útil, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

II - na transmissão do domínio direto, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel;

III - na instituição ou venda do direito real de usufruto, uso ou habitação, inclusive a transferência onerosa ao nu-proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

IV - na transmissão da nua propriedade, 2/3 (dois terços) do valor do valor venal do imóvel;

V - nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da parte ideal consistente em imóveis.

Seção II
Da Alíquota

Art. 10. A alíquota do ITBI é de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo.

CAPÍTULO VI
DO LANÇAMENTO E DO PAGAMENTO

Seção I
Do Lançamento

Art. 11. O imposto será lançado por declaração do sujeito passivo ou de ofício.

§ 1º O imposto será lançado por declaração, mediante a apresentação da declaração pelo sujeito passivo, constando dados da transferência, dados do imóvel e valor da transação.

§ 2° O lançamento será efetuado e revisto de ofício, com base nos elementos disponíveis, nos seguintes casos:

I - o contribuinte ou o responsável não apresentar a declaração a que se refere o § 1°;

II - a declaração apresentada contiver inexatidão, erro, omissão ou falsidade quanto a quaisquer elementos nela consignados;

III - o valor da base de cálculo consignado na declaração for inferior àquele determinado pela administração tributária;

IV - o contribuinte ou o responsável deixar de prestar informação ou de atender a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa quanto à declaração apresentada, conforme prazo definido no regulamento.

§ 3º O sujeito passivo que não concordar com o valor estipulado para a base de cálculo do imposto poderá apresentar pedido de reavaliação junto ao setor responsável pelo lançamento do tributo, dentro do prazo estabelecido para o pagamento.

§ 4º Na hipótese do imóvel ocupar área pertencente a mais de um município, o lançamento far-se-á proporcionalmente, considerando o valor da parte localizada neste Município.

Art. 12. Na aquisição de imóvel para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, apurado na forma prevista no art. 7º desta Lei.

§ 1º No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

IV - quaisquer outros documentos que, a critério do fisco municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

Seção II
Do Pagamento

Art. 13. O imposto será pago:

I - na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, antes da sua lavratura;

II - nas demais transmissões de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, antes do registro do ato no ofício competente.

Parágrafo único. Comprovado o desfazimento do negócio jurídico que se constitua em fato gerador do imposto, fica assegurada ao contribuinte a preferencial e atualizada restituição da quantia paga a título de adiantamento do imposto.

Art. 14. É facultado ao promitente comprador, a partir da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para transmissão futura, antecipar o pagamento do ITBI**.**

Art. 15. O pagamento será efetuado através de documento próprio, conforme disposto em Regulamento.

CAPÍTULO VII
DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 16. O sujeito passivo fica obrigado a:

I - apresentar declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, conforrme dispuser o regulamento;

II - fornecer ao Fisco Municipal, quando solicitado, os documentos e informações necessários à apuração do imposto.

Art. 17. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício exigirão do contribuinte, antes da prática dos atos atinentes ao seu ofício, prova:

I - do pagamento do ITBI;

II - do reconhecimento de imunidade, isenção ou não-incidência.

Art. 18. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício ficam obrigados:

I - a permitir aos encarregados da fiscalização o exame de livros, termos, registros, atos e demais documentos ou papéis que interessem à arrecadação do ITBI;

II - a fornecer aos encarregados da Fiscalização, quando solicitado, nos prazos estabelecidos, certidões de atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - transcrever o pagamento do ITBI no instrumento respectivo, nos termos da legislação aplicável.

Art. 19. Os tabeliães ficam obrigados a apresentar relatórios mensais à Fazenda Municipal, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao dos atos praticados, todas as translações de domínio

imobiliário, identificando o objeto da transação, os nomes das partes e demais elementos necessários à atualização do cadastro imobiliário municipal, observando a forma disposta em Regulamento.

Art. 20. As autoridades judiciárias e os escrivães farão remeter ao Fisco cópia dos atos decisórios dos autos de inventário, inclusive o formal de partilha, arrolamento e demais feitos, com vistas ao exame e lançamento do ITBI, sempre que houver transmissão tributável *inter vivos.*

Art. 21. Para efeitos de registro, controle e arrecadação do imposto, a Administração Tributária instituirá, em Regulamento, os documentos fiscais destinados à comprovação das transações tributadas.

CAPÍTULO VIII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 22. O descumprimento das normas pertinentes ao imposto sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - pela prática de qualquer ato de transmissão sem o pagamento do imposto, apurada em ação fiscal ou denunciada após seu início, 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido;

II - A falta de recolhimento do imposto no prazo determinado implica em multa de 20% (vinte por cento) do valor do imposto devido.

III - pela omissão, inexatidão ou falsidade na declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos, assim como pela apresentação de documentos falsos, no todo ou em parte, apurada em ação fiscal ou denunciada após seu início, 100% (cem por cento) do valor do imposto devido;

IV - Aos notários e registradores que efetivarem atos translativos de domínio imobiliário, sem que haja sido comprovado o pagamento do imposto, será aplicada multa de 200 (duzentas) UPF, sem prejuízo das demais cominações legais.

V - pela falta da transcrição do inteiro teor do pagamento do imposto no instrumento específico, apurada em ação fiscal ou denunciada após seu início, 10 (dez) UPF, por documento ou informação;

VI - pela ausência de apresentação de relatórios mensais obrigatórios, 10 (dez) UPF, por relatório;

VII - pela ausência de apresentação de documentos e informações solicitadas, 5 (cinco) UPF, por documento ou informação;

VIII - pelo embaraço ou impedimento da fiscalização, 48 (quarenta e oito) UPF, em cada operação.

Art. 23. O crédito tributário não liquidado no prazo legal se sujeitará às disposições do Código Tributário Municipal e aos seguintes acréscimos, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis:

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24. Fica o Poder Executivo autorizado a:

I - firmar convênios, termos de cooperações ou outros instrumentos legais, com as Fazendas Federal, Estaduais e Municipais e com órgãos do Poder Judiciário, que se destine a permutas de informações e de tecnologias objetivando fomentar a arrecadação, o controle e a eficiência na gestão do imposto;

II - regulamentar esta Lei, através de Decreto do Chefe do Poder Excutivo, no prazo de 90 (noventa) dias, da data da Publicação desta Lei, no que for necessário ao seu fiel cumprimento.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado o disposto no art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c", da Constituição Federal de 1988, ressalvados os dispositivos de eficácia imediata.

Art. 26. Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei 842, de 15 de dezembro de 2009.

Chupinguaia/RO, 20 de Dezembro de 2017.

SHEILA FLAVIA ANSELMO MOSSO
Prefeita Municipal

ROSINEIDE MARIA DIEHL
Secretária Municipal Fazenda

IDIONE TERESINHA PIZZATO
Procuradora Geral