



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

Protocolo: 22124796-7 - 12/12/2022 12:38:51 Remetente: CONTROLE INTERNO

Documento: PROJETO DE LEI Nº: 013/2022 Natureza: projeto de lei

Chave de validação: LWPRMT

MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 013/2022

Palácio Municipal João de Assis Moreno, São João, em 07 de dezembro de 2022.

Excelentíssimos Senhores e Senhoras, Presidente e demais membros do Poder Legislativo Municipal de São João/PE.

Em cumprimento aos cânones do processo legislativo, estatuído na Lei Orgânica do Município, com observância do disposto na Constituição da República, dirijo-me a Vossa Excelência para, por seu intermédio, submeter à consideração dessa Egrégia Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, e dá outras providências.

O Projeto de Lei Complementar ora submetido à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa tem por escopo a atualização e a consolidação, em um único texto legislativo, de toda a matéria referente ao Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, tributo de competência municipal de enorme importância para as contas públicas municipais, ao lado do IPTU, do ISS, das taxas e Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública - CIP.

É que o Código Tributário Municipal data de 1997, carecendo a legislação municipal sobre esse tributo de disposições mais condizentes com a atual realidade econômica do País, do Estado e, sobretudo, do Município de São João. Além disso, é importante consolidar em único texto legal toda a matéria relativa ao ITBI do Município de São João, o que facilita a aplicação da legislação e confere maior segurança jurídica tanto ao Poder Público quanto aos contribuintes municipais.

É com foco nessa perspectiva que o Projeto de Lei ora submetido à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal pretende definir todos os aspectos fundamentais à cobrança adequada e justa do tributo em questão, definindo com maior clareza, por exemplo, seus fatos geradores, o momento em que se considera terem ocorrido, contribuintes, valores, entre outros.

O Projeto de Lei, inclusive, adequa as disposições legais/da legislação tributária municipal à atual jurisprudência dominante do PREFEITURA DE SÃO JOÃO

Palácio Municipal João de Assis Moreno | Rua Augusto Peixoto, 31, Centro - São João/PE - CEP: 55.435-000 Telefone: (87) 3784-1146 ou (87) 3784-1258 | CNPJ: 10.146.371/0001-30





Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal em matéria de ITBI, de forma a evitar a judicialização, por parte dos contribuintes, da cobrança desse imposto, o que, além de adiar o recebimento dos valores devidos ao Município, pode implicar pagamento das verbas de sucumbência, caso o Município saia derrotado da lide judicial, o que ocorrerá caso a legislação tributária esteja contrariando o entendimento dos Tribunais Superiores.

A presente proposição legislativa também institui alíquota diferenciada e mais favorável para a parcela de imóveis adquiridos no território do Município de São João através de financiamento, prática esta que vem sendo observada nos Municípios que modernizaram sua legislação tributária, como forma de incentivar a regularização da aguisição de imóveis (inclusive os de alto padrão) e o consequente recolhimento do correspondente ITBI.

Também prevê isenção para imóveis adquiridos no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela e de outros que venham a sucedê-los, relativamente à população de menor renda, medida esta de amplo alcance social e que via beneficiar a parcela menos favorecida da população do Município.

Dessa forma, Senhor Presidente, com as nossas costumeiras saudações e reiterados cumprimentos, submetemos à consideração de Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, na certeza de que será bem acolhido e, observados os trâmites regulamentares, prontamente aprovado.

Solicito, outrossim, seja o presente Projeto de Lei apreciado sob regime de urgência urgentíssima, nos termos do § 3º do art. 42 da Lei Orgânica do Município, em razão do relevante interesse público e do risco de dano iminente ao Poder Público, dada a premente necessidade de atualização da legislação tributária municipal, conforme acima exposto.

Valho-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de consideração a apreço, extensivos aos seus dignos pares, insignes Vereadores com assento nessa Câmara Municipal.

> José Wilson Fer ira de Lima - Prefeito Constitucional



PROJETO DE LEI Nº 013, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições que lhes são conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica Municipal, submete para apreciação da Câmara de Vereadores de São João o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, e dá outras providências.

CAPÍTULO II

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, EXCETO OS DE GARANTIA, BEM COMO CESSÃO DE DIREITOS A SUA AQUISIÇÃO - ITBI.

Seção I

Da Incidência e Do Fato Gerador

Art. 2º O Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI tem como fato gerador:



- I a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, em consequência de:
- a) compra e venda pura ou com cláusulas especiais;
- b) arrematação ou adjudicação;
- c) mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;
- d) permutação ou dação em pagamento;
- e) o excesso em bens imóveis sobre o valor do quinhão da meação, partilhado ou adjudicado nas separações judiciais a cada um dos cônjuges, independente de outros valores partilhados ou adjudicados, ou ainda dívida do casal;
- f) a diferença entre o valor da quota-parte material recebido por um ou mais condôminos, na divisão para extinção de condomínio, e o valor de sua quota-parte ideal;
- q) o excesso em bens imóveis sobre o valor do quinhão hereditário ou de meação, partilhado ou adjudicado a herdeiro ou meeiro;
- h) a transferência de direitos reais sobre construções existentes em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;
- i) incorporação de bens imóveis e direitos a eles relativos, ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, quando esta tiver como atividade preponderante a compra e venda, a locação e o arrendamento mercantil de bens imóveis;
- j) todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.
- II a cessão, por ato oneroso, de direito relativos às transmissões previstas no inciso anterior;
- III a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia, como definidos na lei civil; PREFEITURA DE SÃO JOÃO







- IV o compromisso de compra e venda de bens imóveis, sem cláusula de arrependimento, inscrito no Registro de Imóveis;
- V a transmissão, por qualquer ato judicial ou extrajudicial, de bens imóveis ou de direitos reais respectivos, exceto os direitos reais de transmissão, por qualquer ato judicial ou extrajudicial, de bens imóveis ou de direitos reais respectivos, exceto os direitos reais de garantia;
- VI o compromisso de cessão de direitos relativos a bens imóveis, sem cláusula de arrependimento e com imissão na posse, inscrito no Registro de Imóveis.
- VII a transmissão, por qualquer ato judicial ou extrajudicial, de bens imóveis ou dos direitos reais respectivos, exceto os direitos reais de garantia.
- § 1º O recolhimento do ITBI, na forma dos incisos IV e VI do caput artigo, dispensa novo recolhimento por ocasião cumprimento definitivo dos respectivos compromissos.
- § 2º Na retrovenda e na compra e venda clausurada com pacto de melhor comprador, não é devido o imposto na volta do bem ao domínio do alienante, não sendo restituível o ITBI já pago.
- Art. 3º Consideram-se bens imóveis, para os efeitos do ITBI:
- I o solo, com sua superfície, acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores, os frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;
- II tudo quanto se possa incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e as construções, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.



Art. 4º O ITBI é devido quando os bens transmitidos, ou sobre os quais versarem os direitos cedidos, se situarem no território do Município de São João, ainda que a mutação patrimonial ou a cessão dos direitos respectivos decorram de contrato celebrado fora do Município, mesmo no estrangeiro.

Secão II

Dos Contribuintes e Responsáveis



- I o adquirente dos bens ou direitos transmitidos;
- II o cedente, no caso de cessão de direitos;
- III cada um dos permutantes, no caso de permuta.
- § 1º São solidariamente responsáveis pelo pagamento do ITBI devido:
- I os alienantes e cessionários;
- II os oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis e seus substitutos, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, nos atos em que intervierem ou pelas omissões que praticarem em razão do seu ofício.
- § 2º As construtoras e incorporadoras deverão informar ao órgão da Secretaria de Finanças responsável pela Avaliação e Lançamento do ITBI, na liberação do habite-se, o nome dos adquirentes ou promitentes compradores dos imóveis indicados no processo de habite-se, com seus respectivos endereços e números de CPF ou CNPJ, devidamente discriminados para cada unidade imobiliária.
- § 3º Os oficiais dos cartórios de registro de imóveis e seus substitutos, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício PREFEITURA DE SÃO JOÃO





são obrigados a manter a disposição da fiscalização tributária do Município de São João, em cartório, os livros, autos, relatórios e documentos que interessem à arrecadação do ITBI.

Seção III Da Base de Cálculo



Art. 6º A base de cálculo do ITBI é, na:

- I transmissão e na cessão por ato "inter-vivos", o valor venal dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos no momento da ocorrência do fato gerador, e será apurada mediante Avaliação Fiscal;
- II arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis penhorados, o valor da avaliação judicial para a primeira ou única praça, ou o preço pago, se este for maior;
- III transmissão por sentença declaratória de usucapião ou supletiva da manifestação da vontade, o valor venal do imóvel aforado segundo a Avaliação Fiscal.
- § 1º A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.
- § 2º A base de cálculo do ITBI, nas hipóteses de direitos reais de usufruto, enfiteuse, servidão, rendas constituídas, habitação e uso, vitalício ou temporários, será de 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel.
- § 3º A base de cálculo do ITBI, na hipótese da propriedade separada do direito real do usuário, uso ou habitação, será de 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel.



- § 4º Em se tratando de bem imóvel localizado parcialmente no território do Município de São João, a base de cálculo incidirá sobre a área nele situada.
- § 5º Não concordando com a Avaliação Fiscal, será facultado ao contribuinte, dentro do prazo de recolhimento do ITBI, solicitar uma avaliação, mediante requerimento protocolizado Secretaria de Finanças, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido.
- § 6º A Avaliação Fiscal aceita pelo contribuinte prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, o ITBI somente poderá ser pago após a atualização monetária correspondente ou nova avaliação, a critério da Autoridade Fazendária.
- § 7º Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas.
- § 9º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.
- § 10. Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.
- § 11. Não se considera na apuração da base de cálculo do ITBI o valor das benfeitorias e construções incorporadas ao bem imóvel pelo adquirente ou cessionário, desde que comprovada, à Administração Tributária, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria de Finanças, que a incorporação foi efetivada por tais agentes.
- § 12. Não concordando a Administração Tributária com o valor declarado do bem transmitido, ou com os esclarecimentos,



declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, respectivo procedimento administrativo de instaurar-se-á 0 arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

§ 13. O contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória ao valor arbitrado, na forma, prazo e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças.

Seção IV Das Alíquotas

Art. 7º As alíquotas do ITBI são, nas:

- I transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação -SFH, a que se refere a Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, quando o adquirente não possua outro imóvel no território do Município de São João:
- a) sobre o valor efetivamente financiado: 1% (um por cento);
- b) sobre o valor não financiado: 2% (dois por cento).
- II transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, a que se refere a Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, em que o adquirente já possua outro imóvel no território do Município de São João: 2% (dois por cento);
- III demais transmissões a título oneroso: 2% (dois por cento).
- § 1º O disposto no inciso I do caput deste artigo, aplica-se, inclusive, nas aquisições amigáveis ou litigiosas de bens imóveis, feitas pelos Agentes do Sistema Financeiro de Habitação, ou, em solução de financiamento.





§ 2º A comprovação da posse de único imóvel, a que se refere o inciso I do caput deste artigo, nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, será suprida mediante simples declaração apresentada pelo contribuinte ou certidão emitida pelos Cartórios de Registro Geral de Imóveis do Município de São João.

Art. 8º O nu proprietário, o fiduciário e fideicomissário, pagam o ITBI do usufruto ou da substituição do fideicomisso, este por ocasião de cada transferência.

Secão V

Do Lançamento

Art. 9º O lancamento do ITBI será efetuado de ofício pela Autoridade Fazendária, sempre que ocorrer uma das hipóteses de incidência previstas no art. 2º desta Lei.

§ 1º O sujeito passivo será notificado do lançamento do ITBI:

I - pessoalmente, através do Documento de Arrecadação Municipal -DAM, entregue mediante protocolo;

II - por via postal, com aviso de recebimento;

III - mediante publicação de edital;

IV - por meio eletrônico.

§ 2º Na ocorrência de negócio jurídico que seja fato gerador do Imposto sobre a Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos - ITBI, o sujeito passivo deverá preencher o Requerimento de Avaliação do ITBI e a Declaração de Transação Imobiliária - DTI, e encaminhá-las ao órgão da Secretaria de Finanças responsável pela Avaliação e Lançamento do ITBI.

§ 3º O contribuinte deverá anexar ao Requerimento de Avaliação do ITBI os seguintes documentos:

PREFEITURA DE SÃO JOÃO

Palácio Municipal João de Assis Moreno | Rua Augusto Peixoto, 31, Centro - São João/PE - CEP: 55.435-000 Telefone: (87) 3784-1146 ou (87) 3784-1258 | CNPJ: 10.146.371/0001-30





- I cópia do CPF e carteira de identidade (RG) do interessado (adquirente, cessionário ou permutante);
- II cópia da procuração e da carteira de identidade (RG) do(s) procurador (es), se for o caso;
- III cópia do CNPJ e contrato social, no caso de pessoas jurídicas;
- IV requerimento e termo de autorização, se for o caso, devidamente preenchidos e assinados:
- V comprovante da inscrição imobiliária do objeto da avaliação, mediante cópia da Ficha do Imóvel ou do carnê de pagamento do IPTU;
- VI carta do agente financiador, nos casos de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH;
- VII contrato de compra e venda, promessa ou recibo com firma reconhecida.
- § 4º O contribuinte ou responsável pelo ITBI fica obrigado a apresentar Declaração de Transação Imobiliária - DTI, na forma, prazo e demais condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.
- § 5º A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na DTI configuram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no art. 2º da Lei Federal nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

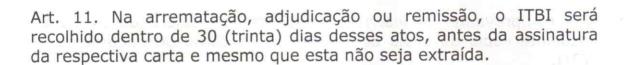
Seção VI

Do Pagamento e Do Recolhimento

Art. 10. Nas transmissões, excetuadas as hipóteses previstas nos artigos 11 e 12, desta Lei, o ITBI será recolhido, até a data da:



- I lavratura do instrumento público que formalizar a transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis;
- II transcrição, no ofício de imóveis competente, do instrumento particular legalmente habilitado a promover a transmissão da propriedade ou dos demais direitos reais sobre imóveis.



Parágrafo único. No caso de oferecimento de embargos, o prazo se contará da sentença transitada em julgado, que os deferir.

- Art. 12. Nas transmissões realizadas em virtude de sentença judicial, o ITBI será recolhido dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença.
- Art. 13. O comprovante do pagamento do ITBI, estará sujeito a revalidação, quando a transmissão da propriedade ou dos direitos a ela relativos não se efetivar dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua emissão.
- Art. 14. O ITBI será arrecadado através do DAM, pela rede bancária autorizada.
- Art. 15. Nas transmissões, os tabeliães e escrivães, transcreverão no instrumento, termo de escritura, o inteiro tegr do DAM, com a respectiva quitação, ou as indicações constantes do requerimento e respectivos despachos, no caso de isenção do ITBI.



Parágrafo único. As 2ª (segundas) vias do DAM, devidamente quitadas deverão ficar arquivadas, obrigatoriamente, no Cartório, para fins de exibição ao Fisco Municipal.

Art. 16. O ITBI legalmente cobrado, só será restituído, quando:

I - não se efetivar o ato ou contrato sobre o qual se tiver pago o ITBI:



III - for, posteriormente, reconhecida a imunidade, a não incidência ou a isenção;

IV - ocorrer erro de fato.

Art. 17. Na retrovenda e na compra e venda clausurada com pacto de melhor comprador não é devido o ITBI na volta dos bens ao domínio do alienante, não sendo restituível o ITBI já pago.

Seção VII Das Imunidades e Da Não Incidência

Art. 18. O ITBI não incide sobre:

I - a transmissão dos bens ou direitos ao patrimônio:

a) da União, dos Estados, do Município, das autarquias e das fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público;



- b) dos templos de qualquer culto;
- c) de partidos políticos;
- d) das entidades sindicais dos trabalhadores;
- e) das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos.
- II a transmissão dos bens imóveis ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas, em realização de capital, ressalvado o disposto no art. 21 desta Lei;
- III a desincorporação dos bens ou direitos transmitidos na forma do inciso anterior, quando reverterem aos primeiros alienantes;
- IV a transmissão dos bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, ressalvado o disposto no art. 21 desta Lei;
- IV os direitos reais de garantia.

Parágrafo único. Haverá incidência do ITBI sobre o valor de avaliação dos bens e direitos transmitidos que vier a exceder àquele expressamente mencionado no ato de incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica.

Art. 19. A não incidência prevista no art. 20, inciso I, alínea "b", desta Lei, somente se refere aos imóveis que estejam diretamente vinculados ao culto.







Parágrafo único. Para gozar da não incidência, a entidade religiosa deverá apresentar declaração de seu responsável, onde fique consignado o destino que se dará ao imóvel em aquisição.

Art. 20. O disposto no art. 18, inciso I, alínea "e", desta Lei, somente beneficia as entidades que preencham os seguintes requisitos, constantes de estipulação obrigatoriamente incluída em seus respectivos estatutos;

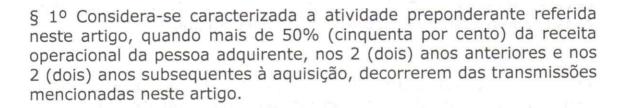


- I não distribuírem a seus dirigentes ou associados, qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de participação nos respectivos lucros;
- aplicarem seus recursos, integralmente exclusivamente, na manutenção e desenvolvimento dos objetivos sociais;
- III mantiverem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão;
- provarem, através de seus estatutos, que desenvolvem atividades sem fins lucrativos.

Parágrafo único. Para comprovar o preenchimento dos requisitos previstos neste artigo, além de seus estatutos, as instituições de educação e assistência social, deverão apresentar declaração da Diretoria da entidade, pertinente à matéria e acompanhada de seu último balanço.

Art. 21. O disposto no art. 18, incisos II e IV, desta Lei, não se aplica pessoa iurídica adquirente tiver como preponderante a compra e venda, locação da propriedade imobiliária, ou a cessão dos direitos relativos à sua aquisição, ou ainda, o arrendamento mercantil.





§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou com menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 1º deste artigo, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data de aquisição.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o ITBI, nos termos da lei vigente à data da aquisição e calculado sobre o valor nesta data, dos respectivos bens ou direitos.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão dos bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 5º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o ITBI, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 22. Para gozar do direito previsto no art. 18, incisos II e IV, desta Lei, a pessoa jurídica deverá fazer prova de que não tem como atividade preponderante a compra e venda ou a locação da propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aguisição, ou ainda, o arrendamento mercantil.

Parágrafo único. A prova, de que trata este artigo, será feita mediante apresentação dos estatutos ou atos constitutivos, dos 2 (dois) últimos balanços e de declaração da diretoria, em que sejam, inclusive, discriminados, de acordo com sua/ fonte os valores correspondentes à receita operacional da sociedade.



Seção VIII Das Isenções

Art. 23. Ficam isentos do ITBI, a:



- I aquisição de imóvel componente de conjuntos habitacionais populares, construído e financiado através de projetos de iniciativa governamental da União, do Estado ou do Município, destinados a famílias com renda de até 2 (dois) salários-mínimos, a título definitivo ou de promessa de compra e venda, com ou sem cláusula de arrependimento, durante o prazo de amortização das parcelas;
- II aquisição de terrenos que se destinem à construção de unidade habitacional popular através de projetos de iniciativa governamental da União, do Estado ou do Município, destinados a famílias com renda de até 2 (dois) salários-mínimos;
- § 1º As isenções previstas neste artigo somente serão concedidas ao adquirente com renda familiar de até 2 (dois) salários-mínimos, relativamente ao único imóvel que possuir, desde que outro não possua o cônjuge, o filho menor ou maior inválido, ainda que em regime de condomínio.
- § 2º A isenção prevista no inciso I do caput deste artigo será concedida mediante apresentação, pelo interessado, documentação comprobatória do financiamento e de declaração do requerente, sob as penas da lei, de que o imóvel por ele adquirido se destina à sua residência.
- § 3º As isenções previstas neste artigo aplicam-se a imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e do Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, e serão estendidos aos programas habitacionais do Governo

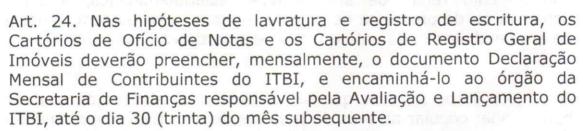


Federal que vierem a suceder ou substituir os referidos programas, observadas as faixas de renda familiar, enquadradas na:

- I Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV); ou
- II Faixa 1,5 do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

Seção IX

Das Obrigações Acessórias

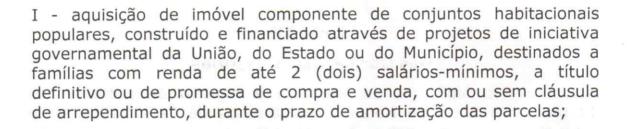


- § 1º A obrigação, de que trata o caput deste artigo, aplica-se também aos casos de lavratura de mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda.
- § 2ª A Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI será emitida em duas vias, no mínimo, destinando-se:
- I 1ª (primeira) via, Prefeitura;
- II 2ª (segunda) via, Cartório.
- § 3º Os Cartórios de Ofício de Notas e os Cartórios de Registro Geral de Imóveis deverão manter as segundas vias da Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI durante o prazo de 05 (cinco) anos, contados do 1º (primeiro) dia do ano civil subsequente àquele em que ocorreu a obrigação do preenchimento, no estabelecimento prestador de serviços, à disposição do Fisco Municipal.
- § 4º A Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI conterá as seguintes indicações:



Secão VIII Das Isenções

Art. 23. Ficam isentos do ITBI, a:



II - aquisição de terrenos que se destinem à construção de unidade habitacional popular através de projetos de iniciativa governamental da União, do Estado ou do Município, destinados a famílias com renda de até 2 (dois) salários-mínimos;

§ 1º As isenções previstas neste artigo somente serão concedidas ao adquirente com renda familiar de até 2 (dois) salários-mínimos, relativamente ao único imóvel que possuir, desde que outro não possua o cônjuge, o filho menor ou maior inválido, ainda que em regime de condomínio.

§ 2º A isenção prevista no inciso I do caput deste artigo será mediante apresentação, pelo interessado, concedida documentação comprobatória do financiamento e de declaração do requerente, sob as penas da lei, de que o imóvel por ele adquirido se destina à sua residência.

§ 3º As isenções previstas neste artigo aplicam-se a imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e do Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, e serão estendidos aos programas habitacionais do Governo



I - denominação Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI;

II - nome do Cartório;

III - mês e ano a que se refira;

IV - número da folha, se houver necessidade de preenchimento de mais de uma folha da relação;

V - data do preenchimento e assinatura do oficial;

VI - número de ordem;

VII - número do livro, folha e data da lavratura da escritura;

VIII - número da matrícula ou do registro do imóvel;

IX - número do processo de avaliação;

X - número do sequencial;

XI - nome completo ou razão social do adquirente;

XII - número do CNPJ ou do CPF do adquirente;

XIII - data do pagamento do ITBI;

XIV - valor da transação;

XV - valor da avaliação fiscal;

XVI - valor do ITBI pago.

§ 5º A indicação relativa ao "número de ordem", prevista no inciso VI do § 4º, deste artigo, será preenchida em ordem crescente a partir de 0001, reiniciando-se a numeração quando do primeiro dia de ano civil.

§ 6º As indicações relativas aos incisos IX, X, XIII, XV e XVI do § 4º, deste artigo, serão preenchidas conforme informações constantes na quia de recolhimento do ITBI





- § 7º As indicações relativas aos incisos XI, XII e XIV do § 4º, deste artigo, serão preenchidas conforme informações constantes na escritura.
- § 8º A indicação prevista no inciso VII do § 4º deste artigo, é de preenchimento exclusivo dos Cartórios de Ofício de Notas, enquanto a prevista no inciso VIII do § 4º, deste artigo, é dos Cartórios de Registro Geral de Imóveis
- § 9º O modelo de formulário para o preenchimento e a apresentação da Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI será disciplinado pela Secretaria de Finanças, sendo permitida sua impressão por meio de processamento eletrônico de dados, desde que observado o referido modelo.
- § 10. A Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI poderá ser apresentada em papel impresso ou, caso tenha sido elaborada por meio de processamento eletrônico de dados, em arquivo magnético, a critério da Secretaria de Finanças.
- § 11. A Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI deverá conter, ainda, o nome por extenso, CPF, assinatura, data de preenchimento da declaração e telefone de contato do responsável pelo preenchimento da Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI, que deverá ser pessoa legalmente habilitada para o ato.
- § 12. Em todas as folhas que compõem a Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI, no rodapé da folha e de forma centralizada, deverá constar o número de cada página em ordem sequencial crescente e, ao lado, precedida do sinal "/" (barra), o total de páginas.
- § 13. Ao critério da Secretaria de Finanças, a Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI poderá ser gerada e enviada por meio de recursos e dispositivos eletrônicos, através de software a ser disponibilizado pela Secretaria de Finanças, ficando o Secretário de Finanças autorizado a disciplinará o uso do aplicativo.
- Art. 25. Não serão lavradas, registradas, inscritas, autenticados ou averbada pelos tabeliães, escrivães e oficiais de registro de imóvel, os atos e termos de seu cargo, sem a prova do pagamento do ITBI.







- I o sujeito passivo deve comunicar ao órgão competente a ocorrência do fato gerador do ITBI de acordo com o que estabelece esta Lei e, no que couber, o seu regulamento;
- II os tabeliães e escrivães farão referência, no instrumento, termo ou escritura, ao DAM e à quitação do tributo, ou às indicações constantes do requerimento e respectivo despacho, nos casos de imunidade ou isenção.
- Art. 27. Ficam obrigadas todas as pessoas físicas ou jurídicas, contribuintes ou responsáveis por tributos municipais, inclusive as imunes ou isentas, e que participem direta ou indiretamente de fatos geradores sujeitos à incidência do ITBI, ao cumprimento das obrigações acessórias previstas na legislação tributária.

Secão IX

Das Penalidades

- Art. 28. A não apresentação ou apresentação inexata ou incorreta da Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI, é passível das seguintes multas:
- I multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais), por mês em atraso, aos Cartórios de Ofício de Notas e os Cartórios de Registro Geral de Imóveis que deixarem de apresentar a Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI no prazo estabelecido;
- II multa de R\$ 250,00 (duzentos cinquenta reais), por Declaração Mensal de Contribuintes do ITBI em que constem dados inexatos ou incorretos, aos Cartórios de Ofício de Notas e os Cartórios de Registro Geral de Imóveis.
- Art. 29. Constituem infrações passíveis de multa de 100% (cem por cento) do valor do ITBI, a:
- I ocultação da existência de frutos pendentes e outros bens ou direitos tributáveis, transmitidos juntamente com a propriedade;



- II apresentação de documentos que contenham falsidade, no todo ou em parte, quando da produção da prova prevista no art. 20 desta Lei;
- III instrução do pedido de isenção do ITBI com documentos que contenham falsidade, no todo ou em parte;
- IV inobservância da obrigação tributária, de que trata o art. 15, desta Lei, por parte dos oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis e seus substitutos, tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício.
- § 1º A infração, de que trata o inciso IV do caput deste artigo, por parte dos oficiais dos Cartórios de Ofícios de Notas e dos Cartórios de Registro Geral de Imóveis, sujeitá-los-á ao pagamento do ITBI devido.
- § 2º A reiteração em infração da mesma natureza pode submeter o sujeito passivo a Regime Especial de Fiscalização.
- § 3º Para fins deste artigo, considera-se reiteração em infração da mesma natureza a repetição de falta idêntica nos 5 (cinco) anos posteriores ao trânsito em julgado na esfera administrativa ou ao efetivo recolhimento do débito.
- § 4º As multas previstas neste artigo serão reduzidas de 50% (cinquenta por cento) se o sujeito passivo, no prazo de defesa, reconhecer a procedência da medida fiscal e efetuar ou iniciar, no mesmo prazo, o recolhimento do crédito tributário exigido.

Seção IX

Das Disposições Gerais

Art. 30. Não serão lavrados, autenticados ou registrados pelos tabeliães, escrivães e oficiais de Registro Geral de Imóveis os atos e termos sem a prova do pagamento do ITBI, quando devido.





- Art. 31. Os serventuários da justiça são obrigados a manter à disposição do fisco, em cartório, os livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do ITBI.
- Art. 32. O reconhecimento da isenção, da não incidência e da imunidade são de competência do Secretário de Finanças e do titular do órgão gestor da Administração Tributária, que a poderão delegar ao titular da unidade responsável pelo lançamento do ITBI, ressalvada a competência do órgão gestor Contencioso Administrativo Fiscal.
- Art. 33. A falta de recolhimento do ITBI nos prazos legais implicará em incidência de multa moratória, juros de mora e atualização monetária, calculados na forma estabelecida na legislação tributária.
- Art. 34. As multas de mora e por infração serão aplicadas sobre o valor do débito devidamente atualizado monetariamente pelos índices oficiais.
- Art. 35. Todas os valores previstas nesta Lei, expressos em moeda correte nacional, deverão ser atualizados monetariamente pelos índices oficiais, para os exercícios seguintes, na forma definida no pelo Poder Executivo, a partir da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art. 36. No que couber, as disposições modificadas pela presente Lei estão sujeitas aos princípios da anterioridade anual e nonagesimal, na forma disposta no art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c", da Constituição da República Federativa do Brasil.
- Art. 37. O Poder Executivo fará expedir todas as instruções que se fizerem necessárias à execução desta Lei.





Art. 38. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e produzirá efeitos após 90 (noventa) dias de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário ou que anteriormente tratavam das matérias ora reguladas.

Palácio Municipal João de Assis Moreno.

São João, Gabinete do Prefeito, Q7 de dezembro de 2022.

Prefeito Constitucional -



