

**LEI MUNICIPAL Nº 2.002 – DE 29 DE MARÇO DE 2017.**

"Dispõe sobre o ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS MÓVEIS, por ato oneroso, e dá outras providências".

**MAÉRCIO DIAS DE MENEZES**, Prefeito Municipal de Aparecida d'Oeste, Comarca de Palmeira d'Oeste, Estado de São Paulo, no exercício das atribuições legais que lhe são conferidas, FAZ SABER que a Câmara de Vereadores APROVOU e ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte lei:

**CAPÍTULO ÚNICO**

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS - ITBI**

**Seção I - HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA E FATO GERADOR**

**Art. 1º** - O Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, por ato oneroso, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:

I. A transmissão inter-vivos, a qualquer título, por ato oneroso:

- a) De bens imóveis, por natureza ou acessão física;
- b) De direitos reais de bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

II. Acessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de Aparecida d'Oeste.

**Art. 2º** - Estão compreendidos na incidência do imposto:

I. Nas compras, vendas e atos equivalentes, permutas, dação em pagamento, arrematação e adjudicação;

II. Em todos os atos constitutivos de direitos reais sobre imóveis tais como, usufruto, uso e habitação e rendas expressamente constituídas sobre imóveis exceto aqueles com que os acionistas ou sócios de sociedades comerciais, civis ou de qualquer outro tipo, entrarem como constitutivo do respectivo capital;

III. Na aquisição do domínio por usucapião nos termos da Constituição Federal e de acordo com a Legislação Civil Brasileira em vigor; exceto se o requerente for beneficiário a da Assistência Judiciária.

IV. No valor do quinhão ou quota com que, nas sociedades comerciais, industriais ou civis, se retirar o sócio, seja o pagamento feito pela própria sociedade ou por terceiros, desde que tenha por objeto explorar bens imóveis situados no Município e não constituam estes, apenas um meio de exploração desse objetivo ou a realização do fim social;



V. O valor dos quinhões, quotas, partes ou ações de sociedades civis ou comerciais, mencionados no número anterior, quando transferidos a terceiros;

VI. Na fusão de sociedades a que se refere o inciso IV deste artigo;

VII. Na cessão ou venda de benfeitoria em terrenos arrendados ou atos equivalentes, exceto a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário;

VIII. A concessão de terras devolutas pelo Estado;

IX. Na cessão de direitos e ações que tenham por objeto bens imóveis;

X. Na cessão de direitos hereditários à sucessão aberta;

XI. Nos mandatos em causa própria ou poderes equivalentes para a transmissão de imóveis e em cada substabelecimento;

XII. Nos adiantamentos de legítima na forma da Legislação Civil em vigor;

XIII. Nas divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor dos bens imóveis acima da respectiva meação;

XIV. Nas divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quotaparte ideal;

XV. Na cessão de direito de arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XVI. Na acessão física quando houver pagamento de indenização; XVII. Na cessão de direitos possessórios;

XVIII. Em todos os demais atos onerosos, transladativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais sobre bens imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos.

§ 1º - Será devido novo imposto quando as partes resolverem a retratação de contrato que houver sido lavrado e assinado, bem assim o vendedor exercer o direito de prelação/preempção.

§ 2º - Será devido o imposto nas retrovendas, assim como nas transmissões com pacto comissório ou condição resolutiva.

§ 3º Será devido o imposto nas permutas de bens imóveis situados no Município, por quaisquer outros bens ou direitos situados fora dele, relativos aos contratos de compra e venda.

**Art. 3º** - O Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos:

I. Quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

II. Quando decorrente da incorporação, fusão, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III. Quando a aquisição for decorrente de direitos sucessórios.



§ 1º - O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 2º - No caso do inciso II, se a pessoa jurídica nos 12 (doze) meses subsequentes à aquisição do imóvel, alterar os seus objetivos sociais para o previsto no artigo subsequente, ficará sujeito ao recolhimento do imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do bem imóvel ou dos direitos sobre ele.

**Art. 4º** - O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda destes bens e direitos, locação de bens imóveis, ou arrendamento mercantil.

§ 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 02 (dois) anos anteriores e nos 02 (dois) anos subsequentes à aquisição decorrente de transação prevista neste artigo.

§ 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Quando a atividade preponderante, referida no § 1º deste artigo estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição.

§ 4º - A despeito do que dispõe este artigo, o imposto não incidirá quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

## Seção II - SUJEITO PASSIVO

**Art. 5º** - Contribuinte do imposto é o adquirente do bem ou direito, as pessoas jurídicas a cujo patrimônio seja ou esteja incorporados os imóveis e os adquirentes permutantes, tomando-se por base um dos valores permutados, quando iguais, ou o valor maior quando diferente.

**Art. 6º** - São responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto devido, nas transmissões que se efetuarem sem este pagamento:

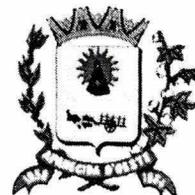
I. O transmitente;

II. O cessionário;

III. O cedente;

IV. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, desde que o ato de transmissão tenha sido praticado por eles ou perante eles.

**Art. 7º** - Os serventuários da justiça não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos sem a prova do pagamento do imposto.



**Art. 8º** - Em qualquer transmissão será o documento de arrecadação do imposto, ou aquele que reconhecer a imunidade ou isenção, obrigatoriamente transcrito na escritura pública e registro de imóveis.

**Art. 9º** - Os serventuários da justiça estão obrigados a facultar aos encarregados da fiscalização municipal o exame, em cartório, dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

**Art. 10** - Os tabeliães e Oficiais do Registro de imóveis estão obrigados a comunicar à repartição fazendária competente, todos os atos transladativos de domínio imobiliário ocorridos no mês anterior, inclusive as averbações de contratos de compromisso de venda e compra, identificando-se o objeto da transação, nome das partes e outras informações sobre a transação imobiliária.

**Art. 11** - Aquele que adquirir bem ou direito cuja transmissão constitua, ou possa constituir, fato gerador de imposto deve apresentar o título à Fazenda Pública Municipal no prazo de até 30 (trinta) dias da data em que foi lavrado o ato de transmissão do bem ou do direito.

### Seção III - BASE DE CÁLCULO

**Art. 12** - A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito transmitido ou o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão, prevalecendo o que for maior.

§ 1º - Em caso de imóvel rural os valores referidos para base de cálculo do Imposto não poderão ser inferiores aos valores estabelecidos pelas tabelas do INCRA (ou outro órgão competente), devidamente atualizado aplicando-se, se for o caso, os índices de correção fixados pelo governo federal, à data do recolhimento do imposto.

§ 2º - Não serão abatidas no valor do bem ou direito quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

**Art. 13** - Na arrematação e na adjudicação de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou preço pago, se este for maior.

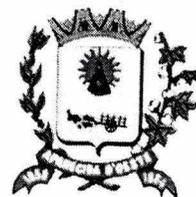
**Art. 14** - Nos casos de divisão do patrimônio comum, partilha ou extinção do condomínio, a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou à parte ideal.

**Art. 15** - Nos casos de transações efetuadas sobre imóveis não edificados, e que o recebimento do Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ocorrerem após a referida edificação, o adquirente deverá comprovar que a edificação foi posterior à aquisição do imóvel, com a apresentação do respectivo Alvará de Construção, Habite-se e Carta de Habitação em seu nome.

**Art. 16** - A autoridade fiscal poderá arbitrar a base de cálculo 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 à 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, porém, nunca em quantia inferior às registradas no cadastro municipal.

#### Seção IV - ISENÇÃO

**Art. 17** - São isentos do Imposto Sobre a Transmissão de Propriedade Inter Vivos:

I. Parcialmente, na ordem de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto a ser pago quando da lavratura da primeira Escritura Pública, para os imóveis urbanos.

II. Totalmente, quando efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

III. Totalmente, quando as transmissões forem feitas por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação para unidades de projetos de cunho social, desde que o adquirente comprove junto ao Fisco Municipal por documento hábil que não possua outro imóvel.

Parágrafo único. Nos casos do inciso III deste artigo, consideram-se de cunho social as unidades que tenham área coberta de até 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), aplicados e exclusivamente aos casos de primeira aquisição de moradia através do Sistema Financeiro da Habitação.

#### Seção - V DAS ALÍQUOTAS

**Art. 18** - As alíquotas do imposto são:

I. Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação:

a) 1% (um por cento) sobre o valor efetivamente financiado;

b) 2% (dois por cento) sobre o valor restante que totaliza a venda.

II. 3% (dois por cento) nas demais transmissões ou cessões.

#### Seção VI - RECOLHIMENTOS

**Art. 19** - O Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis será recolhido ao erário, mediante guia preenchida pela repartição fazendária, devendo ser apresentada obrigatoriamente esta, por ocasião da lavratura do instrumento público de transmissão de propriedade ou direitos reais.

§ 1º - Na concessão de terras devolutas pelo Estado, o pagamento deverá ser efetuado antes da expedição do título.

§ 2º - Nas alienações de bens imóveis por escrituras fora do Município, o imposto deverá ser pago antes do Registro da Escritura nos termos desta Lei.

**Art. 20** - A guia de recolhimento do imposto somente será liberada ao contribuinte quando os demais débitos relativos ao imóvel estiverem devidamente quitados.

**Art. 21** - A guia de recolhimento do imposto vale por até 30 (trinta) dias a contar da data de sua emissão, findo o qual deverá ser revalidado, não sendo permitida sua transferência a terceiro.



**Art. 22** - Mesmo nos casos de isenção ou imunidade, serão expedidas guias com todas as especificações e com a citação do dispositivo legal que as ampare.

**Art. 23** - Na arrematação ou adjudicação, o imposto será pago em até 30 (trinta) dias da realização daqueles atos, antes da assinatura da respectiva carta, mesmo que esta não seja extraída.

**Art. 24** - Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judicial, o imposto será recolhido dentro de até 30 (trinta) dias após a data da assinatura do termo devidamente homologado ou do trânsito em julgado da sentença. Art. 26. Serão emitidos tantos documentos de arrecadação quantos forem os bens e direitos objetos de transmissão. Seção VII INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 26** - O adquirente de imóvel ou de direito sobre o mesmo que não apresentar o título à repartição fazendária no prazo legal fica sujeito à multa de 20% (vinte por cento) do valor do imposto.

**Art. 27** - A falta de recolhimento do imposto no prazo determinado implica em multa de 20% (vinte por cento) do valor do imposto devido.

**Art. 28** - O não cumprimento do disposto no artigo 9º desta Lei implica em multa de 30 (trinta) Unidades Fiscal de Referência Municipal - UFURs ao serventário responsável pela lavratura do ato, desde que o imposto tenha sido pago.

**Art. 29** - O contribuinte que apresentar documento com declaração fraudulenta que possa reduzir a base de cálculo do imposto fica sujeito à multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto não recolhido.

**Art. 30** - A mesma penalidade prevista no artigo anterior será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que, de qualquer forma, contribua para a inexistência ou omissão praticadas.

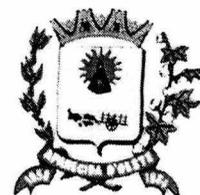
**Art. 31** - Caso as irregularidades constantes dos artigos anteriores sejam constatadas mediante ação fiscal, implicará em multa em dobro daquela prevista para a infração.

**Art. 32** - 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:

- I. Atualização monetária;
- II. Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do tributo atualizado;
- III. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o tributo atualizado.

**Art. 33** - O débito vencido será encaminhado imediatamente para cobrança, por execução fiscal, na forma do que dispõe o Código Tributário Municipal.

**Parágrafo único** - Havendo Execução Fiscal, esta gerará concomitantemente, custas, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.



**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 34** - Se o pagamento do ITBI for recolhido aos cofres públicos antecipadamente, em caso de não se concretizar a transmissão, será feita a restituição mediante procedimento administrativo devendo o contribuinte requerer e juntar documentos que comprove o pagamento.

**Art. 35** - Esta Lei entra em vigor em 01 de janeiro de 2018, respeitados os princípios da anterioridade, preconizados no art. 150, inciso III, alíneas b e c, da Constituição Federal.

**Art. 36** - Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 846 de 17 de dezembro de 1991.

Prefeitura Municipal de Aparecida d'Oeste/SP, 29 de março de 2017.

**MAÉRCIO DIAS DE MENEZES**  
Prefeito Municipal

Registrada nesta Divisão de Administração e publicada na imprensa oficial do Município e será remetida cópia ao Cartório de Registro Civil e Anexo e à Câmara Municipal, para os devidos fins, tudo como faculta a Lei Orgânica do Município.

**PAULO JOSÉ SANCHES**  
Chefe da Divisão de Administração