



Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, 176 – CEP 14.150-000 – Serrana – SP

www.serrana.sp.gov.br e-mail: info@serrana.sp.gov.br

Telefone: (16) 3987-9244

DECRETO Nº 63/2013

INSTITUI O REGULAMENTO DO ITBI - 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 À SUA AQUISIÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOÃO ANTONIO BARBOZA, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, constantes dos incisos VII e XIV do art. 73 da Lei Orgânica Municipal (LOM);

Considerando a aprovação e necessidade de regulamentação da Lei Complementar nº 280/2010, de 10 de novembro de 2010;

DECRETA:

Art. 1º. Fica regulamentado 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 à sua aquisição- ITBI, conforme disposto na Lei Complementar nº 280/2010, de 10 de novembro de 2010, denominada Código Tributário do Município de Serrana.

Art. 2º. São contribuintes do ITBI:

- I** – os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II** – a pessoa em favor de quem for outorgada a cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;
- III** – os transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil;
- IV** – os superficiários e os adquirentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.

Art. 3º. A base de cálculo do Imposto é o valor da transmissão dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor do bem ou direito negociado à vista, em condições correntes de mercado, apurado mediante avaliação fiscal, efetuada pelos Agentes Fiscais lotados na Divisão de Fiscalização Fazendária.

Parágrafo Único. Para efeitos deste decreto, o valor apurado a que se refere o caput deste artigo é o valor venal.



Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, 176 – CEP 14.150-000 – Serrana – SP

www.serrana.sp.gov.br e-mail: info@serrana.sp.gov.br

Telefone: (16) 3987-9244

I - Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas.

II - Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

III - 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 devidamente comprovada à Administração Fazendária Municipal.

IV - Os Agentes Fiscais deverão examinar cada ato jurídico do fato gerador do imposto, levando em consideração as normas legais vigentes e tomando todas as medidas necessárias para evitar ou coibir a sonegação, o conluio e a simulação fiscal.

Art. 4º. O valor venal de que trata o parágrafo único do art. 3º tem presunção relativa e poderá ser afastada como base de cálculo se:

I - O valor declarado não for superior ou inferior ao limite de 10% (dez por cento);

II - Se constatado erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário e utilizados no cálculo do valor venal.

Art. 5º. O arbitramento pela avaliação fiscal será realizado considerando os seguintes elementos:

I - localização, área, conservação, características e destinação da construção;

II - valores correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;

III - situação do imóvel em relação aos equipamentos urbanos existentes no logradouro;

IV - outros dados tecnicamente reconhecidos para efetivação do lançamento do imposto.

Art. 6º. Os Agentes fiscais responsáveis pela avaliação fiscal poderão utilizar os critérios:

I - Valor de comercialização do imóvel divulgado, desde que os Agentes Fiscais o considerem como válido e assim o decida;

II - Pesquisa no mercado imobiliário relativa a imóveis semelhantes e próximos;

III - Partindo-se do cadastro imobiliário do município, usando dados da planta genérica de valores e do padrão do imóvel, desde que corrigidos por critérios devidamente demonstrados na avaliação;

IV - De acordo com normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

V - Outras formas de avaliação, desde que devidamente fundamentadas, podem ser usadas, se no caso em análise seja mais eficiente.

Art. 7º. Havendo discordância da avaliação realizada pelos Agentes Fiscais, o contribuinte poderá impugnar nos moldes da Lei Complementar nº 280/2010, apresentando os fundamentos do pedido.

Art. 8º. O prazo para pagamento do imposto é até a data da lavratura da escritura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos, ou até 30 (trinta) dias das seguintes ocorrências, conforme previsto no Art. 108 da Lei Complementar nº 280/2010.



Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, 176 – CEP 14.150-000 – Serrana – SP

www.serrana.sp.gov.br e-mail: info@serrana.sp.gov.br

Telefone: (16) 3987-9244

I - nas transmissões de imóveis decididas em atos judiciais, contados a partir do trânsito em julgado da decisão;

II - nas transmissões de imóveis adquiridos em leilão, arrematação ou adjudicação, contados da data de expedição do título de domínio pela Justiça ou leiloeiro oficial;

III - nas transmissões de imóveis cuja escritura tenha sido lavrada fora do território deste Município, contados da data de sua lavratura.

Art. 9º. O Imposto previsto nos incisos I, II e III do Art. 8º, não pago no vencimento, será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, da data em que é devido até a data em que for efetuado, em conformidade com o previsto na Lei Complementar nº 280/2010.

I - O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na dívida ativa, respeitadas as condições legais.

II - Inscrita ou ajuizada a dívida, serão devidas também despesas, na forma da legislação vigente.

Art. 10. O imposto não incide nas seguintes hipóteses:

I - incorporação de bens e direitos ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - transmissão de bens e direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III – transmissão de direitos reais de garantia;

IV – transmissão causa mortis;

V – transmissão decorrente de atos não onerosos.

§ 1º. O imposto incidirá nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo se a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda de bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

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

§ 3º. Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de dois anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os três primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º. Ocorrido o disposto no parágrafo anterior, ou no caso de início de atividade, o imposto deverá ser recolhido no ato da transmissão, cabendo ao contribuinte requerer a restituição do valor pago, atualizado monetariamente, ao final do terceiro ano seguinte à data da aquisição, desde que comprovada que a atividade preponderante não foi uma das indicadas no § 1º deste artigo.

Art. 11. Estão isentas do imposto:

I - a aquisição decorrente de investidura determinada por pessoa jurídica de direito público;

II - a torna ou a reposição igual ou inferior ao valor correspondente a 10.000 (dez mil) UFM;

III - a consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário;

IV - a transmissão em que o alienante seja o próprio Município, suas autarquias e fundações;



Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, 176 – CEP 14.150-000 – Serrana – SP

www.serrana.sp.gov.br e-mail: info@serrana.sp.gov.br

Telefone: (16) 3987-9244

V - a indenização de benfeitorias necessárias pelo proprietário do imóvel ao locatário;

VI - a aquisição de bem ou de direito resultante da declaração de utilidade pública ou de necessidade social, para fins de desapropriação.

VII - a operação imobiliária decorrente de projeto de regularização fundiária e urbanística de baixa renda, ou programas de casas populares, em que o valor venal do imóvel transferido for igual ou inferior a 15.000 (quinze mil) UFM.

Art. 12. Será caso de cancelamento do lançamento, sempre através de procedimento administrativo devidamente justificado, a comprovação posterior ao lançamento de qualquer ocorrência previsto nos artigos 96 e 97 da Lei Complementar nº 280/2010.

§ 1º. Nos casos de desistência de efetivar-se a lavratura da escritura, ou por qualquer outro motivo que venha a provocar a não ocorrência, compete a quem requereu a emissão da guia solicitar o cancelamento do lançamento junto à Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

§ 2º. Nos casos de isenção do ITBI, de acordo com o estabelecido no art. 97 da Lei Complementar nº 280/2010, o beneficiário deverá requerer declaração de isenção na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, apresentando-a como prova caso necessário.

§ 3º. A declaração de isenção será numerada seqüencialmente e assinada pelo Secretário Municipal de Administração e Finanças, nela constando o número e a data do processo administrativo que lhe deu causa.

§ 4º. O Ofício de Registro de Imóveis fará constar na escritura o número e a data da declaração de isenção e o número do processo administrativo de sua origem, sem prejuízo do previsto no art. 13 deste Decreto.

Art. 13. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

Art. 14. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos obrigados a verificar:

I – A existência da prova do recolhimento integral do ITBI ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da isenção;

II – Certidão Negativa de Débito emitida pelo Departamento de Administração de Receitas referente ao imóvel transacionado até a data da operação;

Parágrafo Único. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos deverão transcrever os termos dos documentos a que se refere este artigo no instrumento, termo ou escritura que lavrarem.

Art. 15. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos ficam obrigados:

I – a facultar, aos Agentes Fiscais do Município de Serrana, lotados na Divisão de Fiscalização Fazendária Municipal, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II – a fornecer aos Agentes Fiscais do Município de Serrana, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos;



Prefeitura Municipal de Serrana

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, 176 – CEP 14.150-000 – Serrana – SP

www.serrana.sp.gov.br e-mail: info@serrana.sp.gov.br

Telefone: (16) 3987-9244

Art. 16. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA

01 de agosto de 2013.


JOÃO ANTONIO BARBOZA
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADO NA SECRETARIA DA PREFEITURA
NA DATA SUPRA NO LOCAL DE COSTUME.


JOÃO ANTONIO BARBOZA
PREFEITO MUNICIPAL