



# CÂMARA MUNICIPAL DE AREIAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Siqueira Campos, 285 Fonefax: (12) 3107-1112 Cep: 12820-000.

E-mail: contato@camaraareias.sp.gov.br

## PARECER TÉCNICO

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encontra-se nesta Procuradoria para parecer, o Projeto de Lei nº 03/2019, do Poder Executivo, que altera o Inciso I, do artigo 80, da Lei Municipal nº 857/1997 e dá outras providências.

Veio acompanhado de mensagem justificativa, pela qual, esclarece o autor que referido projeto visa corrigir defasagem no atual Código Tributário Municipal, elevando a alíquota do ITBI sobre as transmissões de 2% para 4% do valor do imóvel.

Como referido projeto de lei refere-se à matéria de Lei Complementar prevista no Art. 38, Parágrafo Único, I, da Lei Orgânica do Município, o projeto deverá ser recebido como tal.

No bojo do projeto fica estabelecido que a alíquota do ITBI passará de 2% para 4% nas transmissões de



# CÂMARA MUNICIPAL DE AREIAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Siqueira Campos, 285 Fonefax: (12) 3107-1112 Cep: 12820-000.

E-mail: contato@camaraareias.sp.gov.br

---

imóveis ocorridas na municipalidade e que a lei produzirá efeitos após 90 dias de sua entrada em vigor.

Todavia, a alteração pretendida além de observar a anterioridade nonagesimal, deve também observar a anterioridade anual, ou seja, a nova alíquota só poderá ser cobrada a partir do exercício de 2020, visto, não ser a alteração pretendida objeto das exceções previstas no §1º, do Artigo 150, da Constituição Federal, 1ª parte.

Diante de todo o acima exposto, sendo o projeto recebido como matéria de Lei Complementar, verifica-se que o projeto atendeu a todos os pressupostos constitucionais e legais exigidos para a sua apresentação.

Fazem-se igualmente presentes os pressupostos de iniciativa, oportunidade e conveniência, razão pela qual, sugerimos seja o mesmo levado à Plenário para deliberação.

No que tange ao mérito, a Procuradoria Jurídica não irá se pronunciar, pois, caberá aos Srs. Vereadores, no uso da função legislativa, verificar a viabilidade da aprovação, respeitando-se para tanto, as formalidades legais e regimentais.



# CÂMARA MUNICIPAL DE AREIAS

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Siqueira Campos, 285 Fonefax: (12) 3107-1112 Cep: 12820-000.

E-mail: contato@camaraareias.sp.gov.br

---

O processo de votação é nominal, quórum maioria absoluta, votação única.

É o meu parecer, s.m.j.

Areias, 14 de fevereiro de 2019.

Dra. ANGELA MARIA REZENDE RODRIGUES  
Procuradora Jurídica – Matrícula 007

VI- multa de importância igual a 50 % (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto, no caso de falta de recolhimento do imposto apurado por procedimento tributário;

VII- multa de importância igual a 100 % (cem por cento), sobre o valor do imposto, no caso de não retenção do imposto devido;

VIII- multa de importância igual a 200 % (duzentos por cento) sobre o valor do imposto, no caso da falta de recolhimento do imposto retido na fonte.

## SEÇÃO VII - DAS ISENÇÕES

Art. 72º- Desde que cumpridas as exigências da legislação, ficam isentos do Imposto os serviços:

- I) prestados por engraxates ambulantes;
- II) prestados por associações culturais;
- III) de diversão pública, consistente em espetáculos desportivos, sem venda de ingressos, pules ou talões de apostas, ou em jogos e exibições competitivas realizadas entre associações ou conjuntos;
- IV) de diversão pública, com fins benéficos, ou considerados de interesses da comunidade pelo Órgão de Educação e Cultura do Município ou Órgão similar.

## CAPÍTULO III DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

### SEÇÃO I - DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 73º- Fica instituído o imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, mediante ato oneroso “inter-vivos”, que tem como fato gerador:

- I- a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil;
- II- a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
- III- a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 74º- A incidência do Imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais;

- I- compra e venda pura e condicional e atos equivalentes;
- II- dação em pagamento;
- III- permuta;
- IV- arrematação, remição e adjudicação em leilão hasta pública ou praça;
- V- incorporação do patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do artigo 75º;
- VI- transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII- mandado em causa própria e seus subestabelecimentos, quando instrumento de ver os requisitos essenciais à compra e vendinstituição de fideicomisso;

IX- emfiteuse e subemfiteuse;

X- rendas expressamente constituidas sobre o imóvel;

XI- concessão real de uso;

XII- cessão de direitos de usufruto;

XIII- cessão de direitos de usucapção;

XIV- cessão de direitos do arrematante ou adjudicado;

XV- cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

XVI- a cessão física quando houver pagamento de indenização;

XVII- cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;

XVIII- qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter-vivos” não especificado neste

artigo que importe ou resolva em transmissão a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; XIX - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º- Será devido novo imposto;

I- no pacto de melhor comprador;

II- na retrocessão;

III- na retrovenda;

§ 2º- Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I- a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II- a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território municipal;

III- a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóveis a ele relativos.

### SEÇÃO II - DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 75º- O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos relativos quando:

- I- o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respeitá-las a ele relativos;
- II- o adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação assistência social, para atendimento de sua finalidade essenciais ou delas decorrentes;
- III- efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização capital;

IV- decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica;

§ 1º- O disposto nos incisos III e IV deste Artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou di- locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º- Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50 % (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa ju- rídica

adquirente nos 02 (dois) anos seguintes à aquisição decorrer a concessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data de aquisição e sobre o valor atualizado ou dos direitos sobre eles.

§ 4º - Às instituições de educação e assistência social deverão observar ainda os seguintes requisitos:

- I- não distribuirão qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou de participação no resultado;
- II- aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;
- III- manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

### **SEÇÃO III - DAS ISENÇÕES**

Art. 76º - São isentas do Imposto:

- I- a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua propriedade;
- II- a transmissão de bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;
- III- a transmissão em que o alienado seja o Poder Público;
- IV- a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a Lei Civil;
- V- a transmissão decorrente de investidura determinada por pessoas jurídicas de direito público;
- VI- as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

### **SEÇÃO IV - DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL**

Art. 77º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Art. 78º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por esse pagamento, o transmiteme e o cedente conforme o caso.

### **SEÇÃO V - DA BASE DE CÁLCULO**

Art. 79º - A base do cálculo do imposto é o valor pactuado no processo jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior.

§ 1º - Na arrematação ou leilão e na adjudicação por sucessão de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou por, preço pago, se este for maior.

§ 2º - Nas formas ou repositões a base de cálculo será o valor da diferença encontrada época em que é apresentar.

§ 3º - Na instituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou o valor venal do imóvel ou o direito transmitido, se maior.

§ 4º - Na concessão real de uso, a base do cálculo será o valor venal do bem imóvel.

§ 5º - No caso da cessão de direitos de usufruto, a base de cálculo será o valor venal.

§ 6º - No caso de aquisição física artificial ou por anexação, a base de cálculo será o valor da indenização ou valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

§ 7º - Quando a fixação do valor do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra-nua estabelecido pelo órgão federal competente, poderá o município atuar, a repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação monetariamente.

§ 8º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição municipal que efetuou o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

### **SEÇÃO VI - DAS ALÍQUOTAS**

Art. 80º - O imposto será calculado aplicando-se, ao valor estabelecido como base de cálculo, as seguintes alíquotas:

- I- transmissões compreendidas no sistema financeiro de habitação em relação à parte financeira - 0,5% (meio por cento);
- II- demais transmissões - 2% (dois por cento).

### **SEÇÃO VII - DO PAGAMENTO**

Art. 81º - O imposto será pago até a data do fato transitivo, exceto nos seguintes casos:

- I- na arrematação ou na adjudicação em praça ou leilão, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da data em que tiver sido expedido o respectivo título de domínio judicial ou Leiloeiro oficial;
- II- na aquisição física artificial ou por anexação até a data do pagamento da indenização;
- III- nas formas ou repositões e nos demais atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sentença que recorrer o direito, ainda que exista recurso pendente.

Art. 82º - Nas promessas ou compromissos de compra e venda efetuar-se-á o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis no ato do negócio pelo preço ajustado, pelo valor venal atribuído pelo fisco municipal.

Parágrafo Único - Não se restituirá o imposto pago:

I- quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, quando qual das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, lavrada escritura;