



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL

CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190

www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

AS COMISSÕES DE:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 225/2018
(28 DE AGOSTO DE 2.018)

em: 05.09.18

Presidente

Dispõe sobre: **DISCIPLINA COBRANÇA DE ITBI E INSTITUI O VALOR VENAL DE REFERÊNCIA.**

. . . **FAÇO SABER**, que a Câmara do Município de Caieiras aprova, e eu, **GERSON MOREIRA ROMERO**, na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - O ITBI - Imposto sobre Transmissão "inter vivos" de bens imóveis 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 sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

II - A cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo Único - O imposto de que trata esta artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de Caieiras.

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

I - A compra e venda;

II - A dação em pagamento;

III - A permuta;

IV - O mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o disposto no artigo 3º, inciso I, desta lei;

V - A arrematação, a adjudicação e a remição;

VI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerando, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte-mor.

VII - O uso, o usufruto e a enfiteuse;

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

APROVADO
UNICA DISCUSSÃO
S.S. em 17.10.18
PRESIDENTE



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL
CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190
www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

- IX - A cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;
X - A cessão de direitos à sucessão;
XI - A cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;
XII - a instituição e a extinção do direito de superfície;
XIII - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Art. 3º - O imposto não incide:

- I - No mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;
II - Sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;
III - Sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;
IV - Sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;
V - Sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica.
VI - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Parágrafo Único – O valor Venal de Referência é exclusivo para cobrança de ITBI e não substitui nem exclui o valor venal do imóvel para cobrança de IPTU estabelecido por meio de planta genérica do município.

Art. 4º - Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo anterior, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

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



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL
CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190

www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

§ 2º - Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior ao previsto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

Art. 5º - O Executivo regulamentará o reconhecimento administrativo da não incidência e da imunidade e a concessão de isenção, nos casos previstos em lei.

Capítulo I DOS CONTRIBUINTES

Art. 6º - São contribuintes do imposto:

- I - Os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II - Os cedentes, nas cessões 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 cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.

Capítulo II DO CÁLCULO DO IMPOSTO

Art. 7º - Fica instituído o Valor Venal de Referência do ITBI para efeito de lançamento de imposto e parâmetro de valor de mercado do imóvel.

§ 1º - O ITBI será calculado sobre o VALOR DO INSTRUMENTO ou do VALOR VENAL DE REFERÊNCIA, a prevalecer a incidência do imposto sobre o maior valor.

§ 2º - O Valor Venal de Referência será estabelecido por Decreto Municipal com discriminativo do metro quadrado de área e classificação por região do município.



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL
CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190
www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

§ 3º - A municipalidade promoverá anualmente levantamento de preço do metro quadrado por meio de consulta a agentes imobiliários sediados no município de Caieiras, para composição do Valor Venal de Referência do exercício fiscal.

§ 4º Na apuração do imposto, não serão abatidas quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

Art. 8º - A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais de Referência atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município.

Art. 9º - O imposto será calculado com a incidência das seguintes alíquotas:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no Programa de Arrendamento Residencial - PAR e de Habitação de Interesse Social - HIS:

- a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais);
- b) pela aplicação da alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor restante;

II - nas demais transmissões, pela **alíquota de 3%** (três por cento).

Capítulo III DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 10 - O imposto será pago mediante documento próprio de arrecadação, na forma regulamentar.

Parágrafo Único. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou 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. 11 - Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular.



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL
CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190
www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

Art. 12 - Na arrematação, adjudicação ou remição o imposto será pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída.

Parágrafo Único - Caso oferecidos embargos, o prazo será de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que o rejeitar.

Art. 13 - Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data da homologação de seu cálculo, o que primeiro ocorrer.

Art. 14 - O imposto 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 o pagamento.

Art. 15 - A falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do Imposto, pelo sujeito passivo, nos prazos previstos em lei ou regulamento, ficam acrescidos de:

I - multa moratória, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do Imposto, até o limite de 20% (vinte por cento), desde que não iniciado o procedimento fiscal;

II - Multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do imposto devido, quando apurado o débito pela fiscalização;

III - Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele.

§ 1º Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multa de qualquer natureza, atualizado monetariamente.

§ 2º Quando apurado pela fiscalização, o recolhimento do imposto feito com atraso, sem a multa moratória, será o contribuinte notificado a pagá-la dentro do prazo de 10 (dez) dias, à razão de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido, atualizada monetariamente e acrescida dos juros de mora cabíveis, nos termos do parágrafo 1º



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL
CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190
www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

§ 3º - A multa a que se refere o "caput" deste artigo será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o recolhimento do Imposto até o dia em que ocorrer o efetivo pagamento.

§ 4º A multa não recolhida poderá ser lançada de ofício, conjunta ou isoladamente, no caso de não-recolhimento do Imposto com esse acréscimo.

§ 5º Sobre todas as hipóteses de cobrança por atraso ou por recolhimento do imposto a menor, incidirão encargos administrativos de 10% sobre o valor devido.

Art. 16 - Comprovada, a qualquer tempo, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

§ 1º - Pela infração prevista no "caput" deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou cessionário.

§ 2º - Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos, além das pessoas referidas no parágrafo anterior, respondem solidariamente com o contribuinte, os notários e os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Art. 17 - O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na Dívida Ativa.

Parágrafo Único - Inscrita ou ajuizada a dívida serão devidos, também, custas, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.

Capítulo IV DAS OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E SEUS PREPOSTOS

Art. 18 - Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam obrigados os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos a:



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL

CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210

TEL.: (11) 4445-9190

www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br

I - verificar a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não-incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;

II - verificar, por meio de certidão emitida pela Administração, a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação.

Art. 19 - Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos ficam obrigados:

I - A facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II - A fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos.

III - A fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias de recolhimento.

IV - a prestar informações, relativas aos imóveis para os quais houve lavratura de ato, registro ou averbação, na forma, condições e prazos regulamentares.

Art. 20 - Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, que infringirem o disposto nesta lei, ficam sujeitos à multa de:

I - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por item descumprido, pela infração ao disposto nos arts. 18 e 19 desta lei.

Capítulo V DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21 - Se devolvido por haver sido julgado indevido ou a maior o seu recolhimento, o valor do imposto será atualizado monetariamente, de acordo com a variação dos índices oficiais ocorrida no período compreendido entre a data do recolhimento e o mês em que ocorrer a restituição, observado o disposto no parágrafo único.

Parágrafo Único - A atualização monetária cessará 30 (trinta) dias após a regular notificação do interessado para receber a importância a ser devolvida.



Prefeitura do Município de Caieiras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**END.: AV. PROF. CARVALHO PINTO, 207 - 4º ANDAR - PAÇO MUNICIPAL
CENTRO - CAIEIRAS - SÃO PAULO - CEP: 07700-210**

**TEL.: (11) 4445-9190
www.caieiras.sp.gov.br - hermano.leitao@caieiras.sp.gov.br**

Art. 22 - Apurada qualquer infração à legislação relativa a este imposto, será efetuado lançamento complementar e/ou Auto de Infração e Intimação.

§ 1º - Caso o contribuinte ou o autuado reconheça a procedência do Auto de Infração e Intimação, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, dentro do prazo para apresentação de defesa, o valor das multas será reduzido em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - Caso reconheça a procedência do Auto de Infração e Intimação, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, no curso da análise da impugnação ou no prazo para interposição de recurso ordinário, o valor das multas será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 23 - Caso o órgão fazendário municipal não concorde 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, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

Art. 24 - Não serão efetuados lançamentos complementares, nem emitidas notificações para pagamento de multas moratórias ou quaisquer acréscimos, quando resultar em quantias inferiores a R\$ 20,00 (vinte reais) na data da sua apuração.

Art. 25 - O procedimento tributário relativo ao imposto de que trata esta lei será disciplinado Decreto municipal.

Art. 26 - Esta Lei Complementar entrará a vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

. . . Prefeitura do Município de Caieiras, 28 de Agosto de 2018.

GERSON MOREIRA ROMERO
-PREFEITO MUNICIPAL-