PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

LEI COMPLEMENTAR Nº 009/2011

De 22 de julho de 2011

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 979/93, institui o valor venal de referência para fins de recolhimento do ITBI e dá outras providências.

VALDEMIRO BRITO GOUVÊA, Prefeito do Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo, de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal realizada às 8h. do dia 22 de julho do corrente ano, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído o valor venal de referência para fins de recolhimento do 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 de cessão de direitos reais sobre imóveis a aquisição – ITBI, mediante o uso de avaliação fiscal, a ser executada conforme disciplina estabelecida por esta Lei.

Art. 2º - O inciso II, do artigo 96, da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 96 - .....

II – quando decorrente de fusão, incorporação ou cisão;"

Art. 3º - O artigo 97 da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 97 – O disposto no artigo 96 não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil."

Art. 4º - Fica acrescido ao artigo 98 da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, o inciso VII e as alíneas "a" e "b", com a seguinte redação:

"Art. 98 - .....

VII – nas aquisições realizadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – pelas famílias com renda familiar inferior a 03(três) salários mínimos declarada no contrato da Caixa Econômica Federal ou entidade financeira que venha a ser autorizada por Lei Federal para atuar no PMCMV.

a) não se aplica a isenção prevista neste inciso nas aquisições feitas no âmbito do PMCMV por adquirente único, que seja solteiro, separado, divorciado ou viúvo, salvo se comprovar ao setor de tributos e por ocasião da apresentação do contrato ao registro de imóveis, mediante certidão do registro civil de pessoas naturais atualizada, sua condição de pai ou mãe de filhos menores de 18(dezoito) anos.

b) não se aplica a isenção prevista neste inciso às aquisições feitas no âmbito do PMCMV por companheiros que tenham comparecido conjuntamente no contrato como adquirentes e nele declarado a renda familiar total."

Art. 5º - O artigo 99 da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 99 - A alíquota para o recolhimento do ITBI será de 2% (dois por cento).

Art. 6º - Fica alterado o artigo 101 da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993 e acrescido dos §§ 1º e 2º, com a seguinte redação:

"Art. 101 – A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerados o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1º - Na apuração do valor de referência para fins de ITBI do bem transmitido ou do seu respectivo direito, bem como nas cessões, considerar-se-á o valor das benfeitorias e construções incorporadas ao imóvel urbano, ainda que não aprovadas, regularizadas e/ou averbadas, bem como o valor total do imóvel rural, incluindo culturas e benfeitorias existentes na data do negócio.

§ 2º - Não se considerará na apuração da base de cálculo do ITBI o valor das benfeitorias e construções incorporadas ao bem imóvel pelo adquirente ou cessionário, desde que exista na matrícula ou transcrição do imóvel prévio registro de promessa de venda e compra ou cessão tendo por objeto somente o terreno."

Art. 7º - O artigo 102 e seus parágrafos, da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 102 – O setor de tributos do Município procederá à avaliação fiscal dos imóveis urbanos e rurais e indicará os valores venais de referência para fins de recolhimento de ITBI, deles dando publicidade mediante certidão especifica requerida pelo interessado, com validade de 30(trinta) dias.

§ 1º - Os valores venais dos imóveis para fins de recolhimento do ITBI serão atualizados por avaliação fiscal periódica, feita pelo setor de tributos

do Município de Américo Brasiliense, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, e serão obtidos através de dados objetivos e oficiais, que reproduzam o valor de mercado.

§ 2º - Para a avaliação fiscal e apuração do valor venal de referência para fins de recolhimento de ITBI sobre terreno urbano, o setor de tributos utilizar-se-á das tabelas setoriais constantes do cadastro municipal e que devem considerar a infraestrutura do bairro em que está localizado, proximidade dos equipamentos públicos e acesso a transporte coletivo e o valor médio de transação apurado em jornal local de grande circulação regular.

§ 3º - Para a avaliação fiscal e apuração do valor venal de referência para fins de recolhimento de ITBI incidente sobre edificação em imóvel urbano, regularizada ou não, averbada ou não no registro de imóveis, o setor de tributos:

a) utilizar-se-á das tabelas do Custo Unitário Básico – CUB, divulgadas mensalmente na Internet ou na imprensa oficial de circulação regular, pelo Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON-SP, conforme disciplina o artigo 344 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 971, de 13 de novembro de 2009, ou norma que venha a lhe substituir;

b) considerará o padrão de edificação , conforme critérios estabelecidos no artigo 347 e 348 da Instrução Normativa da Receita Federal 971, de 13 de novembro de 2009, ou norma que venha a lhe substituir.

c) multiplicará o valor da edificação apurado em conformidade com as letras “a” e “b” deste § pelos coeficientes relativos ao fator obsolência constantes da tabela abaixo, cujos prazos da tabela a seguir serão contados a partir da data do habite-se referente a edificação ou a ampliação, o que for mais recente, desprezando-se na apuração de valor os centavos resultantes:

Prazos contados do último habite-se	Tabela CUB	Fator obsolência
I - Construções com até 5(cinco) anos	Letras “a” e “b” deste parágrafo	1,000
II – Construções com mais de 5(cinco) anos e até 15(quinze) anos	Letras “a” e “b” deste parágrafo	0,985
III – Construções com mais de 15(quinze) anos	Letras “a” e “b” deste parágrafo	0,955

§ 4º - Para a avaliação fiscal e apuração do valor venal de referência para fins de recolhimento de ITBI incidente sobre imóvel rural, o setor de tributos utilizar-se-á do valor médio divulgado pelo Instituto de economia Agrícola – IEA – no site www.iea.sp.gov.br, devendo no cálculo ser consideradas benfeitorias e culturas, caso lançadas na Declaração do Imposto Territorial Rural - DITR e/ou constantes do registro de imóveis.

§ 5º - Em se tratando de imóvel urbano, o recolhimento do imposto não se dará pelo valor de referência para fins de recolhimento de ITBI se este for menor que:

I – o valor do negócio jurídico ou transmissão do bem ou direito;
II – o valor venal total do imóvel para fins de cobrança de IPTU;
III – avaliação judicial, quando for o caso.

§ 6º - Em se tratando de imóvel rural, o recolhimento do imposto não se dará pelo valor de referência de ITBI se este for menor que:

I – o valor do negócio jurídico ou transmissão do bem ou direito;
II – o valor total do imóvel constante da Declaração de Imposto Territorial Rural – DITR;
III – avaliação judicial ou fiscal, quando for o caso.

§ 7º - Não serão lavradas escrituras e nem registrados títulos de origem judicial ou extrajudicial, público ou particular, independentemente da época em que formalizados, sem a exibição ao Tabelião de Notas ou ao Oficial do Registro da certidão específica mencionada no caput deste artigo, que contenha avaliação fiscal do imóvel atualizada por ocasião da formalização do título e por ocasião de seu registro, podendo ser dispensada a expedição e exibição de tal certidão se houver disponibilização da avaliação fiscal atualizada por meio eletrônico, na forma de convênio firmado entre o Município e Tabeliães ou entre o Município e o Oficial de Registro competente.”

Art. 8º - O inciso I e o parágrafo único do inciso II, do artigo 105 da Lei Municipal 979, de 8 de dezembro de 1993, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 105 - .....

I – por ocasião do registro, sobre o valor da nua-propriedade, observado o disposto no artigo 99, § 2º, e artigo 108 desta Lei.

II - .....

Parágrafo Único – Fica facultado o recolhimento, por ocasião do registro, do imposto sobre o valor integral da propriedade.”

Art. 9º - O artigo 108 da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação e acrescido dos seguintes §§:

“Art.108 – Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o ITBI deverá ser recolhido junto ao setor de tributos do Município de Américo Brasiliense por ocasião da lavratura da Escritura Pública.

§ 1º - Nas demais transmissões, o recolhimento do tributo dar-se-á no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do dia seguinte à emissão do título.

§ 2º -O Tabelião de Notas deve expressamente constar da escritura pública, em destaque, a ciência do adquirente de que o não recolhimento do tributo nos prazos mencionados no caput e no §1º implicará na tributação, com multa e juros, se for o caso.

§ 3º - Caso o recolhimento tenha sido feito por valor menor que o valor venal de referência para fins de recolhimento de ITBI ou inferior àqueles elencados no artigo 102, §§ 5º e 6º, caberá ao Oficial de Registro, antes da prática de ato de seu ofício, exigir o recolhimento da diferença apurada, com multa e juros.

§ 4º - Uma vez consumada a transmissão de domínio no registro de imóveis, fica o Município de Américo Brasiliense autorizado a requerer ao Oficial de Registro as informações referentes às transmissões ocorridas, em forma de relatório que contenha o número do cadastro municipal, número da matricula, nome e CPF de ao menos um dos adquirentes ou credores de direito real de usufruto e data do registro, para fins de atualização do cadastro imobiliário e de execuções fiscais, comunicação essa a se dar preferencialmente por via eletrônica, na forma de convênio com o registro imobiliário competente."

§ 5º - O disposto no presente artigo somente se aplica às transmissões ocorridas, após a vigência da presente Lei.

Art. 10 – O artigo 109 e seus §§ 1º e 2º, da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 109 – Na arrematação ou adjudicação judicial ou extrajudicial ou remição e nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença transitada em julgado, deverá ser obedecido o prazo previsto no §1º do art. 108.

§ 1º - No caso de oferecimento de embargos, a contagem do prazo, iniciar-se-á da sentença transitada em julgado que o rejeitar.

§ 2º - Caso não recolhido no prazo , aplicar-se-á multa e juros contados do dia seguinte ao limite de pagamento."

Art. 11 – O artigo 110 da Lei Municipal nº 979, de 8 de dezembro de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 110 – Os prazos de pagamento do ITBI serão postergados para o primeiro dia útil seguinte, caso o vencimento ocorra em dia que não haja expediente bancário no Município de Américo Brasiliense."

Art. 12 – Para fins de cobrança de ITBI aplica-se a presente legislação também aos casos em que a decisão judicial ou a instrumentalização, lavratura, formação ou expedição do título público, particular ou judicial sejam anteriores à data de sua publicação, salvo na hipótese do ITBI já haver sido

recolhido, ainda que a menor, caso em que se aplicará a legislação ora alterada para cobrança de eventuais diferenças ou multas e juros.

Art. 13 - As despesas com a execução desta Lei onerarão dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 14 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, e terá eficácia a contar de 1º de Janeiro de 2.012.

Art. 15 - Revogam-se as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 22 dias do mês de julho de 2011 (dois mil e onze).

VALDEMIRO BRITO GOUVÊA
Prefeito Municipal

Publicada no departamento competente da Prefeitura Municipal

SEBASTIÃO DONIZETE RORATO
Diretor de Gabinete

Registrada às fls. 099, 100, 101, 102, 103 e 104 do livro competente nº 31(trinta e um).