

PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP:14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

Rincão, 14 de março de 2023.

Lei nº. 2484/2023.

Regulamenta o Imposto sobre Transmissão “Intervivos”, a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis e de direitos reais sobre eles e dá outras providências.

BRAZ RODRIGUES, Prefeito Municipal de Rincão, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais e de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal promulga a seguinte Lei:

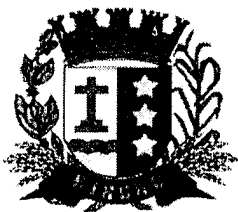
Artigo 1º - O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:

- I - a transmissão de bens por natureza ou por acessão física;
- II - a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
- III - a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Artigo 2º - O fato gerador deste imposto ocorrerá no território do município de Rincão- SP.

Artigo 3º - O imposto incidirá especificamente sobre:

- 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 do bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;
- V – a arrematação, a adjudicação e a remição;
- VI – as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuída a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor de bens acima da respectiva meação;
- VII – as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio cota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua cota parte ideal;
- VIII – o usufruto, a enfiteuse e a subenfiteuse;
- IX – as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel;
- X – a cessão de direito do arrematante ou adjudicatário depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP: 14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

XI – a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

XII - a cessão de direitos de concessão real de uso;

XIII - a cessão de direito de usucapião;

XIV - a cessão de direito de usufruto;

XV - a cessão de direitos de à sucessão;

XVI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XVII - a cessão física quando houver pagamento de indenização;

XVIII - a cessão de direitos possessórios;

XIX - a promessa de transmissão de propriedade por compromisso devidamente quitado;

XX - a constituição de rendas sobre bens imóveis;

XXI - os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física e constitutivos de direitos reais sobre bens imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos.

Artigo 4º - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

I - o adquirente for a União, os Estados, O distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público para atendimento de suas finalidades essenciais;

II - o adquirente for entidade religiosa para atendimento de suas finalidades essenciais;

III – o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, entidades sindicais de trabalhadores, instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos que preencham os requisitos do parágrafo 7º deste artigo para atendimento de suas finalidades essenciais;

IV – efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

V – decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

VI – efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

VII – o bem imóvel voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão, pacto de melhor comprador ou condição resolutiva, mas não será restituído o imposto que tiver sido pago pela transmissão originária.

VIII – quando o alienante, doador ou cedente for instituição de Assistência Social ou Sociedade Civil, sem fins lucrativos e o adquirente, donatário ou cessionário, for beneficiário ou participante de programa do Município para construção de habitação popular ou pelo Sistema Financeiro de Habitação do Governo Federal, denominado Casa Verde e Amarela, ou outro que vier a substituí-lo.

Parágrafo 1º - o imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos os alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso IV deste artigo, em decorres da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que fores conferido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP: 14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

Parágrafo 2º - O disposto nos incisos IV e V deste artigo não se aplica a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis ou direitos, localização de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Parágrafo 3º - considera-se caracterizada a atividade preponderante, referida no parágrafo anterior, 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, decorrer de transações mencionadas no parágrafo anterior.

Parágrafo 4º - se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 02 (dois) anos antes delas, apurar-se-á a preponderância referida nos parágrafos anteriores, levando-se em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

Parágrafo 5º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do bem imóvel ou dos direitos sobre ele.

Parágrafo 6º - Não se considera preponderante a atividade para os efeitos do parágrafo 2º deste artigo, quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Parágrafo 7º - As instituições de educação e assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

I – não distribuírem nenhuma parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro, ou 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.

Artigo 5º - Será devido novo imposto quando as partes resolverem a retratação de contrato que já houver sido celebrado.

Artigo 6º - O contribuinte do imposto é o adquirente ou cessionário de bem imóvel, ou do direito a ele relativo.

Artigo 7º - São responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto devido:

I – o transmitente e o cedente nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP:14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

Artigo 8º - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos considerando o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado a vista em condições normais de mercado.

Parágrafo 1º - Não serão abatidos do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

Parágrafo 2º - Nas sessões de direitos à aquisição, será deduzido da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

Artigo 9º - Para efeito do recolhimento do imposto, deverá ser utilizado o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão.

Parágrafo 1º - Prevalecerá o valor venal do imóvel apurado no exercício com base na Planta Genérica de Valores do Município quando o valor referido no “caput” for inferior.

Parágrafo 2º - O valor alcançado na forma do parágrafo anterior deverá ser atualizado periodicamente pelo Executivo.

Parágrafo 3º - Em caso de imóvel rural, os valores referidos no “caput” não poderão ser inferior ao Laudo Técnico elaborado pelo município por engenheiro-agrônomo ou florestal atualizado anualmente, devendo no cálculo ser consideradas benfeitorias e culturas, área de preservação permanente-APP ou de Reserva legal ou áreas ambientais.

Parágrafo 4º - Para comprovação do que consta no parágrafo anterior, o departamento municipal solicitará do contribuinte o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR, Declarações de Imposto Territorial-DITR, matrícula atualizada do registro de imóveis e CAR-Cadastro Ambiental Rural referentes ao objeto de transação, podendo ainda, se necessário for, solicitar outros documentos para complementação de informações que achar necessário.

Parágrafo 5º - Na arrematação, na adjudicação e na remição de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou o preço pago, se este for maior.

Parágrafo 6º - Nos casos de divisão de patrimônio comum, partilha ou extinção de condomínio, a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou a parte ideal.

Parágrafo 7º - Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, usufruto, enfiteuse e na cessão de direitos, a acessão física, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico.

Parágrafo 8º - O valor mínimo fixado para as transmissões referidas no parágrafo anterior é a seguinte:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP:14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

I – nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

II – no usufruto e na cessão de seus direitos, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

III – na enfiteuse e subenfiteuse, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

IV – no caso de acessão física, será o valor da indenização;

V – na concessão de direito real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior.

Artigo 10º - Caso não concorde com a base de cálculo do imposto definido pelo Departamento de Administração e Finanças Secretaria Municipal de Finanças, na conformidade do artigo 9º deste regulamento, o contribuinte poderá apresentar avaliação especial do imóvel apresentando documentos que fundamentam o pedido por profissionais devidamente habilitados.

Artigo 11º - Não concordando, a administração tributária com o valor declarado do bem transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações e demais documentos apresentados pelo contribuinte, instituir-se-á o respectivo procedimento administrativo para apuração do valor a ser recolhido.

Artigo 12º - Para cálculo do imposto serão aplicadas as seguintes alíquotas:

I – nas transações compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação, em relação à parte financiada, 0,5% (meio por cento);

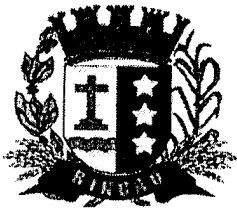
II – nas demais transmissões, 2% (dois por cento).

Artigo 13º - O imposto será pago antes da data do ato de lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos eles relativos.

Parágrafo Único – Recolhido o imposto, os atos ou contratos correspondentes deverão ser efetivados no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade do documento de arrecadação.

Artigo 14º - Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias daqueles autos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.

Artigo 15º - Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judicial, o imposto será recolhido 30 (trinta) dias após a data da assinatura do termo ou trânsito em julgamento de sentença.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP:14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

Artigo 16º - Nas promessas ou compromissos de compra e venda, é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo, desde que no prazo fixado para o pagamento do preço do bem imóvel.

Parágrafo 1º - Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor do bem imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor verificado no momento da escritura definitiva.

Parágrafo 2º - Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

Artigo 17º - O imposto será restituído quando indevidamente recolhido ou quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago.

Artigo 18º - O decreto regulamentar estabelecerá os prazos, os modelos de formulários e outros documentos necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto.

Artigo 19º - Os serventuários de 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.

Parágrafo Único – Em qualquer caso de incidência será o conhecimento obrigatoriamente transcrito na escritura do documento.

Artigo 20º - Os serventuários da justiça estão obrigados a facultar aos encarregados da fiscalização municipal o exame, em cartórios, dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

Artigo 21º - Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, estão obrigados a, no prazo de 30 (trinta) dias dos atos praticados, comunicar todos os atos translativos de domínio imobiliário, identificando-se o objeto da transação, nome, Cadastro de Pessoas Físicas- CPF, Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas-CNPJ das partes envolvidas, inscrição cadastral do imóvel e nº de matrícula e demais elementos necessários ao cadastro imobiliário municipal.

Artigo 22º - Havendo a inobservância do constante dos artigos 19, 20 e 21, serão aplicadas as penalidades moratórias cabíveis conforme as normalizações por leis municipais, estaduais e federais.

Artigo 23º - A falta de pagamento do imposto nos prazos fixados será o contribuinte e o responsável:

I – multa moratória de 1% (um por cento);

II – juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês devidos a partir do mês imediato ao seu vencimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP:14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

III – atualização monetária sobre o valor principal com a aplicação do IPCA/FIPE acumulado correspondente somente ao período em atraso a partir do mês imediato ao seu vencimento.

Artigo 24º - A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que influam no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado, corrigido monetariamente.

Parágrafo Único – Igual multa poderá ser aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que, por qualquer forma, contribua para a inexatidão ou omissão praticada.

Artigo 25º - Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo, ou pelo terceiro legalmente obrigado, mediante processo regular, a Administração Pública poderá arbitrar o valor referido no artigo 8º.

Parágrafo Único – Não caberá arbitramento se o valor do bem imóvel constar de avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Artigo 26º - A Planta Genérica de Valores do parágrafo 1º, do artigo 9º deverá ser remetida aos Cartórios de Registro Imobiliário da Comarca para os devidos fins.

Artigo 27º - Os prazos para pagamento do imposto que trata esta regulamentação, será postergado para o primeiro dia útil seguinte, caso a data de vencimento ocorra em dia que não haja expediente bancário.

Artigo 28º - O Decreto que regulamentar esta Lei deverá ser editado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação.

Artigo 29º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, retroagindo seus efeitos à 26/12/2022.

REGISTRE-SE E CUMPRA-SE

PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO, AOS QUATORZE DIAS DO MÊS DE MARÇO DE DOIS MIL E VINTE E TRÊS.


BRAZ RODRIGUES

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE RINCÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua 21 de Novembro, 491, Centro – Rincão-SP - CEP:14830-000

Fone/Fax: (16) 3395-9100 E-mail: gabinete@rincao.sp.gov.br

REGISTRADA NO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS - DAF DA PREFEITURA MUNICIPAL E AFIXADA EM LOCAL PRÓPRIO E DE ACESSO AO PÚBLICO, NA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL NA DATA SUPRA, DE CONFORMIDADE COM O ARTIGO 85, § 1º DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE RINCÃO.