



CÂMARA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO

LEI ORDINÁRIA Nº 3989, DE 17 DE SETEMBRO DE 2009

Autoria: Izabel Cristina Campanari Lorenzetti

Institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e dá outras providências.

A Prefeita Municipal de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faz saber que, a Câmara Municipal de Lençóis Paulista, em sessão ordinária realizada no dia 16 de setembro de 2009, aprovou, e ela sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º O imposto sobre transmissão "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 bem imóvel 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.

Art. 2º O fato gerador deste imposto ocorrerá no território do Município da localização do bem imóvel.

Parágrafo único. No caso de imóvel rural abrangido por mais de um município, o fato gerador será constituído no local em que estiver registrado, junto ao cartório competente.

Art. 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 de bens imóveis e respectivos substabelecimentos, ressalvado o caso de mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;
- V - adjudicação, remição e arrematação;
- VI - as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor dos bens imóveis acima da respectiva meação;
- VII - as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino, quota-parte material, cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;
- VIII - o usufruto, enfiteuse e a subenfiteuse;
- IX - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- X - a cessão de direitos de concessão real de uso;
- XI - a cessão de direitos a usufruto;
- XII - a cessão de direitos à sucessão;
- XIII - a cessão física quando houver pagamento de indenização;
- XIV - a cessão de direitos possessórios;
- XV - contratos com garantia de alienação fiduciária, inclusive os consórcios imobiliários;
- XVI - todos os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, constitutivos de direitos reais sobre imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos.

Art. 4º São isentas do imposto:

- I - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da nua-propriedade;
- II - a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;
- III - a transmissão em que o alienante seja o Poder Público;

IV - a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com o código civil;

V - a transmissão decorrente de investidura;

VI - a transmissão decorrente de planos de habitação para a população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;

VII - a transmissão cujo valor seja inferior a uma unidade fiscal vigente no município;

VIII - as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 5º São imunes ao imposto:

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 § 7º deste Artigo, para atendimento de suas finalidades essenciais;

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

V - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

VI - efetuada a transferência de imóveis desapropriados pelos entes federados;

§ 1º O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso IV deste Artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 2º O disposto nos incisos IV e V deste Artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos de locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 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 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 4º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou a menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida nos parágrafos anteriores, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes da data da aquisição.

§ 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.

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

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

I - não distribuírem qualquer 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.

Seção II DO CONTRIBUINTE

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

Art. 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.

Seção III DO CÁLCULO DO IMPOSTO

Art. 8º A base de cálculo do imposto é o valor declinado no instrumento de transmissão ou cessão, relativo ao negócio jurídico.

§ 1º Prevalecerá o valor venal do imóvel, apurado em cada exercício, para fins de base de cálculo do imposto, quando o valor referido no "caput" for inferior;

§ 2º Não serão abatidas no valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido;

§ 3º Em caso de imóvel rural, os valores referidos no "caput" não poderão ser inferiores àquele estipulado no Decreto Executivo que fixa, no Município, a cada ano, o valor mínimo do hectare;

§ 4º Nas arrematações judiciais ou extrajudiciais, nas adjudicações e nas remições de bens imóveis, a base de cálculo será o valor pago pelo bem, ainda que inferior ao fixado em avaliação judicial ou administrativa. ([Redação dada pela Lei Ordinária Nº 4677, de 2014](#))

§ 5º Nos casos de divisão do patrimônio comum, partilha ou extinção de condomínio, a base de cálculo será o valor de fração ideal superior à meação ou a parte ideal;

§ 6º No usufruto e na cessão de direitos, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

§ 7º No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização;

§ 8º A enfiteuse, subenfiteuse, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 80% (oitenta por cento), do valor venal do imóvel, se maior;

§ 9º 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.

Art. 9º Para cálculo do Imposto será aplicada a alíquota de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo definida no artigo 8º.

§ 1º Nos casos de transferência com financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação, será cobrado o Imposto à alíquota de 1% (um por cento) sobre o valor financiado e de 2% (dois por cento) sobre o valor excedente.

§ 2º Entende-se por valor excedente os recursos próprios do adquirente ou cessionário, não abrangidos pelo financiamento do SFH (Sistema Financeiro de Habitação).

§ 3º Na modalidade consórcio imobiliário, a alíquota será a fixada pelo "caput".

Seção IV DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 10. O imposto será pago em cinco dias úteis após a lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos, desde que ocorrido antes do registro do negócio jurídico no cartório competente.

Art. 11. Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias daqueles atos antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.

Art. 12. Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judicial, o imposto será recolhido 30 (trinta) dias após a data da assinatura do termo ou do trânsito em julgado da sentença.

Art. 13. É facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do bem imóvel.

§ 1º Optando-se pela antecipação a que se refere este Artigo, tomar-se-á por base o valor do bem 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.

§ 2º verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

Art. 14. O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

I - anulação ou transmissão decretada pela autoridade judiciária, transitada em julgado;

II - nulidade do ato jurídico;

III - rescisão do ato transmissivo e desfazimento da arrematação, adjudicação e remição, nos moldes previstos no Código Civil Brasileiro.

Art. 15. Decreto estabelecerá os modelos de formulários e outros documentos necessários ao procedimento tributário relativo a fiscalização, bem como a Declaração de Transmissão de Bens Imóveis, por meio eletrônico.

Seção V DOS SERVENTUÁRIOS DA JUSTIÇA

Art. 16. 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 no documento.

Art. 17. Os serventuários de Justiça deverão permitir aos encarregados da fiscalização municipal o exame em cartório, dos livros, autos

e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

Art. 18. Os tabeliães estão obrigados, no prazo de 15 (quinze) dias dos atos praticados a comunicar todos os atos translativos de domínio imobiliário, identificando-se o objeto de transação, nome das partes e demais elementos necessários ao cadastro imobiliário municipal.

Art. 19. Havendo a inobservância do constante dos Artigos 16, 17 e 18, será aplicada a multa no valor de 20 MVR (maior valor de referência do Município).

Seção VI DAS PENALIDADES

Art. 20. A falta de pagamento do imposto nos prazos fixados sujeitará o contribuinte e/ou o responsável:

I - à cobrança de multa na razão de 0,33% ao dia até o limite de 10%;

II - à cobrança de juros de mora na razão de 1% ao mês;

III - as demais penalidades desta Lei.

Art. 21. A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possa influir no cálculo do imposto sujeitará o responsável à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do imposto sonegado, atualizado monetariamente.

Parágrafo único. Igual penalidade será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que por qualquer forma, contribua para a inexatidão ou omissão praticadas.

Seção VII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22. Sempre que os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou terceiro legalmente obrigado sejam omissos ou as declarações e esclarecimentos dos respectivos não mereçam fé, a Administração Pública poderá arbitrar valor referido no artigo 8º, mediante processo regular.

Parágrafo único. Não caberá arbitramento se o valor venal do bem imóvel constar de avaliação contraditória administrativa ou judicial.

Art. 23. O setor de cadastro imobiliário do município, a pedido de pessoa interessada ou de oficial notarial, encaminhará ao cartório de registro de imóveis da comarca, os documentos necessários para atestar o valor venal para fins de cálculo do imposto, na hipótese prevista no § 1º do artigo 8º desta lei.

Art. 24. Revogam-se as leis [2046/1989](#), [2068/1989](#), [2397/1994](#), [2603/1997](#), [2753/1999](#).

Art. 25. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Lençóis Paulista, 17 de setembro de 2009.

Publicada na Diretoria dos Serviços Administrativos, 17 de setembro de 2009.

IZABEL CRISTINA CAMPANARI LORENZETTI

Prefeita Municipal

Silvia Maria Gasparotto

Diretora Administrativa

* Este texto não substitui a publicação oficial.