



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

**LEI N° 170/89**

**EMENTA:** INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI – E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal de Sanharó, Estado de Pernambuco, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

### SEÇÃO I

#### DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

**Art. 1º** - Fica instituído o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis- ITBI-, mediante ato oneroso, “Inter-Vivos” que tem como fato gerador:

- I- A transmissão a qualquer título, da propriedade ou por acesso físico, conforme definido no Código Civil;
- II- A transmissão de 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. 2º** - A incidência do imposto alcança as seguintes mutações:

- I- Compra e venda pura ou condicional e atos equivalentes;
- II- Ação de pagamento;
- III- Permuta;
- IV- Arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;
- V- Incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do Art. 3º;
- VI- Transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;
- VII- Tornas ou reposições que ocorram:
  - a) Nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;
  - b) Nas divisões para extinção de condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.
- VIII- Mandato em causa própria e seus estabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;
- IX- Instituições de fideicomisso;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

- X- Enfiteuse e subenfiteuse;
- XI- Rendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- XII- Concessão real de uso;
- XIII- Cessão de direitos de usufruto;
- XIV- Cessão de direitos à usucapião;
- XV- Cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XVI- Cessão de promessas de venda ou cessão de promessas de cessão;
- XVII- Acesso físico quando houver pagamento de indenização;
- XVIII- Cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XIX- Qualquer ato judicial ou extra judicial “inter-vivos” não especificados neste Artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acesso físico, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- XX- Cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º- Será devido novo imposto:

- I- Quando o vendedor exercer o direito de prelação;
- II- No pacto de melhor comprador;
- III- Na retrocessão;
- IV- Na retrovenda.

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

- I- A permuta de bens imóveis por bens de direitos de outra natureza;
- II- A permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens, situados fora do território do Município;
- III- A transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

## SEÇÃO II

### DA IMUNIDADE E NÃO INCIDÊNCIA

**Art. 3º-** 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;
- II- O adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;
- III- Efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
- IV- Decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

§1º- O disposto nos incisos III e IV deste Artigo não se implica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, 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 jurídica adquirente nos 02 (dois) anos seguintes à aquisição decorrer vendas, administração ou cessão 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 do imóvel ou dos direitos sobre eles.

§4º- As instituições de educação e assistência social deverão observar ainda 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 III

### DAS INSENÇÕES

**Art. 4º-** São isentos do imposto:

- I- A extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua 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, considerada aquelas de acordo com a Lei civil;
- V- A transmissão de globo rural de área não excedente a dez hectares, que se destina ao cultivo pelo proprietário e sua família, não possuindo este outro imóvel do Município;
- VI- A transmissão decorrente de investidura;
- VII- A transmissão decorrente da execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos publicados ou seus agentes;
- VIII- A transmissão decorrente da aquisição de imóvel destinado à residência do funcionário público municipal e que outro não possua no Município;
- IX- As transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;
- X- A aquisição de imóvel para residência própria feita por civil ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, que tenha participado efetivamente de operações bélicas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

da Força Expedicionária Brasileira, da Marinha, da Força Aérea Brasileira, da Marinha Mercante ou de Força do Exército.

## SEÇÃO IV

### DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

**Art. 5º-** O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

**Art. 6º-** Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

## SEÇÃO V

### DA BASE DE CÁLCULO

**Art. 7º-** A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio 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 de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou preço pago, se este for maior.

§2º- Nas tornas ou reposições a base de cálculo será o valor da fração ideal.

§3º- Na instituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior.

§4º- Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem imóvel, se maior.

§5º- Na concessão real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor venal do bem imóvel, se maior.

§6º- No caso de cessão de direitos de usufruto, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel, se maior.

§7º- Na acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

§8º- Quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra nua estabelecido pelo órgão federal competente, poderá o Município atualizá-lo monetariamente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

§9º- A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada a repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou o direito transmitido.

## SEÇÃO VI

### DAS ALÍQUOTAS

**Art. 8º-** O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

- I- Transmissões compreendidas no sistema financeiro da habitação, em relação à parcela financiada- 0,5% (meio por cento).
- II- Demais transmissões- 2% (dois por cento).

## SEÇÃO VII

### DO PAGAMENTO

**Art. 9º-** O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos seguintes casos:

- I- Na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembléia ou da escritura em que tiveram lugar aqueles atos;
- II- Na arrematação ou adjudicação em praça ou leilão, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recurso pendente;
- III- Na acessão física, até a data do pagamento da indenização;
- IV- Nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais dentro de 30 (trinta) dias contados da data sentença que reconheceu o direito, ainda que existia recurso pendente.

**Art.10º-** Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel;

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

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

§3º- Não se restituirá o imposto pago:

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

II- Aquele que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda;

**Art. 11º**- O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

- I- Anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;
- II- Nulidade do ato jurídico;
- III- Rescisão do contrato, desfazimento da arrematação com fundamento no Art. 1.136 do Código Civil.

**Art. 12º**- A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser regulamento.

## SEÇÃO VIII

### DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

**Art. 13º**- O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

**Art. 14º**- Os tabeliães e escrivões não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

**Art. 15º**- os tabeliães e escrivões transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

**Art. 16º**- Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua fato gerador do imposto são obrigados a apresentar seu título a repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representada da transferência do bem ou direito.

## SEÇÃO IX

### DAS PENALIDADES

**Art. 17º**- O adquirente do imóvel ou direito que não apresentar o seu título a repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito a multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

**Art. 18º**- O não pagamento do imposto nos prazos fixados pela Lei, sujeita o infrator a multa correspondente a 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

**Art. 19º**- A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, sujeitará o contribuinte a multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SANHARÓ

Parágrafo Único- Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico, ou declaração que seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 20º**- O Prefeito baixará em 10 dias o regulamento da presente Lei.

**Art. 21º**- O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

**Art. 22º**- Aplicam-se no que couberem, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal, relativos à Administração Tributária.

**Art. 23º**- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 20 de março de 1989.

João Soares Sobrinho  
PREFEITO