



LEI MUNICIPAL Nº 794 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2022

Estabelece a instituição, a cobrança e as regras sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis do Município de Seropédica e dá outras providências.

***LUCAS DUTRA DOS SANTOS**, Prefeito do Município de Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições que lhe confere o Art. 74 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:*

CAPÍTULO I

DA INCIDÊNCIA E DO FATO GERADOR

Art. 1º. O imposto de competência do Município, sobre a transmissão por ato oneroso inter vivos, de bens imóveis, bem como a cessão de direitos a eles relativos, tem como fato gerador:

I – a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso ou cessão física, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, conforme definido na Lei Civil;

II – a transmissão inter vivos, por ato oneroso, a 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.

Parágrafo único. Considerar-se-á também ocorrido o fato gerador na lavratura ou registro de escritura, contrato ou qualquer outro ato de promessa de compra e venda, exceto se dele constar, expressamente, que a imissão na posse do imóvel somente ocorrerá após sua quitação final.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei são adotados os conceitos de imóvel e de cessão constantes na Lei Civil.

Art. 3º. A incidência do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I – compra e venda pura ou condicional, retrovenda, transmissão, a qualquer título, de direitos reais e atos equivalentes;

II – dação em pagamento;

III – permuta;



IV – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;

V – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos de imunidade e não incidência;

VII – tornas ou reposições que ocorram:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou o herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, cota-parte cujo o valor seja maior do que a parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) nas divisões para extinção de condomínios de imóvel, quando for recebida por qualquer condômino cota-parte material cujo o valor seja maior do que sua cota-parte ideal;

VIII – enfiteuse e subenfiteuse;

IX – concessão real de uso;

X – cessão de direitos de usufruto;

XI – cessão de direitos de usucapião;

XII – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XIII – cessão física quando houver pagamento de indenização;

XIV – cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;

XV – qualquer ato judicial ou extrajudicial inter vivos não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

XVI – cessão de direitos relativos aos autos mencionados no inciso anterior;

XVII – incorporação de imóvel ou de direitos reais sobre imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda, locação, arrendamento mercantil de imóveis ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição;

XVIII – transmissão desses bens ou direitos, decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

XIX – cessão de direito do arrematante ou adquirente depois de assinado o auto de arrematação;

XX – cessão de promessa de venda ou transferência de promessa de cessão, relativa a imóveis, quando se tenha atribuído ao promitente comprador ou ao promitente cessionário o direito de indicar terceiro para receber a escritura decorrente da promessa.

§1º. Equipara-se à compra e venda, para efeitos tributários:



I – a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II – a permuta de bens imóveis situados no território do Município por outros quaisquer bens situados fora do território do Município;

III – o exercício do direito de preleção, na retrocessão e na retrovenda;

IV – a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos, inclusive promessa de compra e venda.

§2º. Na hipótese do inciso VI deste artigo, a imunidade tributária em relação ao ITBI não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

§3º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no inciso XVII 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 naquele dispositivo.

§4º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§5º. Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§6º. O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto ou com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§7º. Não se considera existir transferência de direito na desistência ou na renúncia à herança ou legado, desde que qualquer delas se efetive:

I – sem ressalva, em benefício do monte;

II – sem que o desistente ou renunciante pratique qualquer ato que demonstre a intenção de aceitar a herança ou legado.

Art. 4º. Considerar-se-á ocorrido o fato gerador na lavratura de contrato ou promessa de compra e venda, exceto se deles constar expressamente que a imissão na posse do imóvel somente ocorrerá após a quitação final.

APÍTULO II DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 5º. O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos nos artigos anteriores:



I – quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II – quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.

Parágrafo único. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

CAPÍTULO III

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 6º. O sujeito passivo da obrigação tributária é:

I – nas operações dos incisos I a VII do art. 3º, o adquirente dos bens ou direitos;

II – nas permutas, cada uma das partes pelo valor tributável do bem ou direito que recebe.

§1º. Nas transmissões que se efetivarem sem o recolhimento prévio do imposto devido, são solidariamente responsáveis pelo pagamento, o adquirente, o transmitente, o cessionário e o cedente, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no art. 3º desta Lei.

§2º. Nas transmissões inter vivos que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, constatada em processo de inventário, responderão pelo pagamento do imposto, com os acréscimos moratórios e correção monetária, os co-herdeiros e o inventariante.

§3º. Na cessão de direitos relativos a bens imóveis, a pessoa em favor de quem for outorgada a escritura definitiva ou proferida a sentença de adjudicação é responsável pelo pagamento do imposto devido sobre atos anteriores de cessão ou substabelecimento, com acréscimo moratório e correção monetária.

Art. 7º. A imunidade tributária subjetiva do alienante não abrange o ITBI, cujo sujeito passivo tributário é o adquirente.

CAPÍTULO IV

DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Art. 8º. A base de cálculo do imposto é o valor de transação, ou seja o valor de mercado do imóvel e dos bens ou direitos transmitidos, apurado na data do efetivo recolhimento do tributo.



Art. 9º. O valor do ITBI será calculado de acordo com as seguintes alíquotas:

I – 2,0% (dois por cento) sobre o valor do imóvel apurado na data da transmissão;

II – 0,5% (meio por cento) nas transmissões financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, incidente sobre a parcela financiada e 2,0% (dois por cento) sobre o valor restante.

§1º. Observado o disposto no artigo anterior, considerar-se-á como base de cálculo:

I – na transmissão, o valor da operação, se maior do que apurado pela Secretaria Municipal de Receita, desde que superior ao valor adotado para cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU);

II – na dação em pagamento, o valor da dívida a ser quitada, se for esta superior ao valor atribuído ao imóvel ou direito dado em pagamento;

III – na permuta, o valor de cada bem ou direito permutado;

IV – na enfiteuse e subenfiteuse, o valor do domínio útil;

V – na instituição de usufruto, uso e habitação, 50% (cinquenta por cento) do valor do bem;

VI – na aquisição da nua-propriedade, 50% (cinquenta por cento) do valor do bem;

VII – na arrematação, em leilão ou hasta pública, o preço pago pelo arrematante;

VIII – nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, o valor do negócio ou 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel;

IX – nas tornas ou reposições, o valor excedente das cotas-parte da meação conjugal;

X – no caso de acessão física, o valor da indenização ou valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior;

XI – em qualquer outra aquisição, não especificada nos incisos anteriores, seja de propriedade plena, seja domínio útil, ou de outro direito real cuja transmissão seja tributável, o valor integral do bem ou direito.

§2º. Não serão abatidas do valor base para o cálculo de imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel.

§3º. A base de cálculo do imposto será apurada considerando o valor declarado pelo alienante ou pelo adquirente, que pode ser desconsiderado pela administração tributária com base nos seguintes parâmetros:

I – o valor obtido em pesquisa imobiliária;

II – o valor obtido com a aplicação da tabela relativa à Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares;

III – o valor por metro quadrado aplicado na realização de transmissão de imóvel, da mesma categoria, situado na mesma zona fiscal ou logradouros;



IV – o valor adotado para cálculo do IPTU;

V – outros meios idôneos legalmente previstos para arbitramento do valor de mercado.

§5º. O ITBI poderá ser pago parceladamente, em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas, autorizado pelo titular da Secretaria Municipal de Receita, sendo fixada em 01 (uma) UFIMS o valor mínimo de cada parcela, sendo que, somente após o recolhimento da última parcela o contribuinte ou responsável tributário terá emitido pelo órgão competente documento liberatório para efetivar sua transação.

CAPÍTULO V DO PAGAMENTO

Art. 10. O imposto será pago por meio de guia emitida pela Secretaria Municipal de Receita e efetuado antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento público ou particular que configurar a obrigação de pagá-lo, exceto:

I – nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data em que se der a concordância do Ministério Público;

II – na arrematação ou adjudicação, dentro de 10 (dez) dias contados da data em que tiver sido assinado o ato ou deferida a adjudicação, ainda que haja recurso pendente;

III – na transmissão objeto de instrumento lavrado em outro Município, dentro de 15 (quinze) dias contados da data da sua lavratura;

IV – nas tornas ou reposições e nas renúncias de direito e ação de herança e legado, após o trânsito em julgado da sentença homologatória da partilha ou adjudicação e sempre antes da expedição do respectivo formal ou carta, ainda que exista recurso pendente.

Parágrafo único. O recolhimento do tributo se fará na Tesouraria da Prefeitura ou em qualquer estabelecimento financeiro autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO VI DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 11. O sujeito passivo é obrigado a apresentar, na repartição competente da Prefeitura, os documentos e as informações necessárias ao lançamento do ITBI, conforme estabelecido pelo Poder Executivo.



Art. 12. Os tabeliães e os escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o ITBI devido tenha sido pago, sem certidão negativa dos débitos tributários relativos aos imóveis e sem certidão de aprovação de loteamento, se for o caso.

Art. 13. Os tabeliães e os escrivães transcreverão, obrigatoriamente, o número da guia de recolhimento do ITBI nos instrumentos, nas escrituras ou nos termos judiciais que lavrarem.

Art. 14. Todo aquele que adquirir bem ou direito cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto está obrigado a apresentar seu título à repartição fazendária municipal competente no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo de transferência de bem ou direito.

Parágrafo único. Os cartórios encaminharão à administração fazendária, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, relação de todas as operações realizadas no mês anterior com imóveis, tais como, transmissões, transcrições, inscrições e avaliações.

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 15. No caso de descumprimento de obrigação tributária principal ou acessória serão aplicadas multas cuja responsabilidade caberá ao sujeito passivo do ITBI, nos seguintes valores:

I – multa equivalente a 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do imposto devido, até o limite de 20% (vinte por cento);

II – 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;

III – atualização monetária, na forma da legislação municipal.

§1º. A multa a que se refere o inciso I será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento até o dia em que ocorrer o efetivo recolhimento.

§2º. Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o imposto devido acrescido de multa, atualizado monetariamente.

§3º. Inscrita ou ajuizada a dívida serão devidos custos, honorários e demais despesas, na forma regulamentar e da legislação.



Art. 16. Nos casos de lançamento de ofício, serão aplicadas as seguintes multas:

- I – de 75% (setenta e cinco por cento) sobre a totalidade ou diferença do ITBI nos casos de falta de pagamento ou recolhimento, de falta de declaração e nos de declaração inexata;
- II – de 100% (cem por cento), no caso de que seja comprovadamente constatado dolo ou má-fé do contribuinte.

Parágrafo único. Responderá solidariamente com o sujeito passivo do ITBI pela multa prevista no inciso II deste artigo qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada, inclusive o serventuário ou servidor público da repartição competente.

Art. 17. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício responderão subsidiariamente pelo ITBI devido sobre os atos praticados por eles e perante eles em razão de seu ofício, quando for impossível exigir do contribuinte ou responsável tributário o cumprimento da obrigação principal.

Art. 18. O pagamento de quaisquer multas previstas neste título não exime o infrator de cumprir a obrigação inobservada.

Art. 19. O infrator poderá, no prazo previsto para a impugnação, saldar o seu débito com abatimento de 50% (cinquenta por cento) do valor da multa.

Parágrafo único. O pagamento efetuado na forma do caput deste artigo importará na renúncia de defesa e no recolhimento integral do crédito lançado.

CAPÍTULO VIII

DOS BENEFÍCIOS FISCAIS EM GERAL

Art. 20. A presente Lei consolida, para fins de controle, transparência e uniformidade, os benefícios fiscais do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) do Município de Seropédica e dá outras providências.

Parágrafo único. Eventuais benefícios que venham a ser estabelecidos pelo Poder Legislativo deverão ser incluídos nesta Lei para fins de consecução do objetivo da norma de congregá-los em legislação única.

de defesa e no recolhimento integral do crédito lançado.



SEÇÃO I

DA REDUÇÃO DE ALÍQUOTA PARA PROGRAMAS HABITACIONAIS

Art. 21. Fica reduzida a 1% (um por cento) a alíquota do ITBI para as transmissões dos imóveis adquiridos no âmbito do “Programa Casa Verde e Amarela” (Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021) e do “Programa Minha Casa, Minha Vida” (Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009), destinados a beneficiários com renda familiar mensal de 0 (zero) a 7 (sete) salários mínimos.

§1º. Os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária não integram o cálculo da renda familiar para as finalidades previstas neste artigo.

§2º. No caso dos contribuintes beneficiados pelo Programa Casa Verde e Amarela, o Poder Executivo federal definirá os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda de que trata o presente artigo, nos termos do art. 4º, I da Lei nº 14.118/2021.

de defesa e no recolhimento integral do crédito lançado.

Art. 22. A concessão de redução de alíquota será autorizada pelo Secretário Municipal de Fazenda, mediante requerimento em que seja apresentada a documentação que comprove a participação em um dos programas descritos no art. 2º.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Os tabeliães, oficiais de registro de imóveis, escrivães e demais serventuários de ofício que lavrarem instrumentos translativos de bens e direitos sobre o imóvel de que resulte a obrigação de pagar o ITBI, exigirão que lhes seja apresentado o comprovante de pagamento, sob pena de responderem solidariamente pelo pagamento do aludido imposto caso venham a praticar tal ato sem a referida comprovação.

Art. 24. Não se fará registro público, transcrição, inscrição ou averbação de atos, instrumentos ou títulos sujeitos ao ITBI, sem que se comprove o seu anterior pagamento ou a sua exoneração.

Art. 25. Os oficiais públicos que tiverem que lavrar instrumentos translativos de bens ou direitos sobre imóveis darão vista do processo ao representante da Fazenda Pública Municipal, sempre que se faça necessário a sua intervenção, para evitar a evasão de impostos.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Seropédica
Gabinete do Prefeito



Art. 26. O Poder Executivo poderá celebrar convênios com órgãos federais ou estaduais, objetivando a implementação de normas e procedimentos que se destinarem à cobrança e à fiscalização do imposto.

Art. 27. Fica revogada a Lei nº 379, de 11 de janeiro de 2010 e demais disposições em contrário.
Parágrafo único. As leis concessivas de parcelamento fiscal continuam em vigência e em aplicação nos seus próprios termos.

Art. 28. Esta Lei entrará em vigor e será aplicada 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Seropédica-RJ, 27 de dezembro de 2022.

LUCAS DUTRA DOS SANTOS

Prefeito Municipal