



Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim-ES

Dispositivos do Código Tributário Municipal relacionados ao Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI

Arquivo atualizado em 20/12/2017 após a última alteração do CTM disponibilizada no link:
<http://www.cachoeiro.es.gov.br/servicos/site.php?nomePagina=SERFAZARQ>.

Lei nº 5394, de 27 de dezembro de 2002 – Código Tributário Municipal

TÍTULO II – DOS TRIBUTOS

CAPÍTULO III - DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Seção I - DO FATO GERADOR

Art. 65. O imposto sobre a 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 cessão de direitos a sua aquisição (ITBI), tem como fato gerador:

I – a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II – a transmissão de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 66. O imposto incidirá especificamente sobre:

I – a compra e a venda;

II – a dação em pagamento;

III – a permuta;

IV – a arrematação, a adjudicação e a remição;

V – o excesso em bens imóveis partilhados ou adjudicados, na dissolução da sociedade conjugal, a um dos cônjuges;

VI – o excesso de bens imóveis sobre o valor do quinhão hereditário ou de meação, partilhado ou adjudicado a herdeiro ou meeiro;

VII – a diferença entre o valor da quota-parte material, recebida por um ou mais condôminos na divisão para extinção de condomínio de imóvel, e o de sua quota-parte ideal;

VIII – o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à transmissão e à cessão da propriedade e de direitos reais sobre imóveis;

IX – a enfiteuse e a subenfiteuse;

X – as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel;

XI – a cessão de direitos:

a) do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

b) ao usufruto, ao usucapião, à concessão real de uso e à sucessão;

c) decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa real de uso;

XII – a acessão física quando houver pagamento de indenização;

XIII – todos os demais atos onerosos translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, e de cessão de direitos a eles relativos.

Parágrafo único. Equiparam-se à compra e à 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.

Seção II

DA NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 67. O imposto não incide sobre a transmissão ou a cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos quando:

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

II – decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III – o bem imóvel voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão, pacto de melhor comprador ou de condição resolutiva, mas não será restituído o imposto pago em razão da transmissão originária.

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

§ 2º O disposto nesse artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e a venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

(Nota – § 2º do art. 67 alterado conforme artigo 1º da Lei nº 6.701 de 26.11.2012, publicada no Diário Oficial nº4269, de 11.12.2012).

§ 3º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos seguintes à aquisição, decorrerem de transações referidas no parágrafo anterior.

§ 4º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes, apurar-se-á a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores nos 3 (três) anos seguintes à 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 imóvel ou dos direitos sobre eles.

Seção III

DO SUJEITO PASSIVO

Art. 68. Contribuinte do imposto é o adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Art. 69. Respondem pelo pagamento do imposto:

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, sem o pagamento do imposto.

Parágrafo único. O descumprimento da norma estabelecida no *caput* deste artigo será punido com multa no valor de 70% (setenta por cento) do valor do tributo devido.

(Nota – Parágrafo único do artigo 69 incluído conforme artigo 1º da Lei nº 6.058 de 28.12.2007, publicada no Diário Oficial nº3.064, de 28.12.2007).

Seção IV

DA BASE DE CÁLCULO E DAS ALÍQUOTAS

Art. 70. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel ou do direito transmitido.

§ 1º O valor será determinado pela administração fazendária, através de avaliação com base nos elementos constantes do cadastro imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 2º Na avaliação do imóvel serão considerados entre outros, os seguintes elementos:

- I – Zoneamento urbano;
- II – Características da região, do terreno e da construção;
- III – Valores aferidos no mercado imobiliário;
- IV – Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos;

Art. 71. Nas transações descritas a seguir, considerar-se-ão como base de cálculo do ITBI a aplicação do percentual de 35% (trinta e cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

- I – na instituição de fideicomisso;
- II – na instituição do usufruto e na cessão dos respectivos direitos;
- III – na concessão do direito real do uso;
- IV – na instituição da enfiteuse e da subenfiteuse;
- V – nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis;
- VI – na instituição do uso;
- VII – na instituição da habitação;
- VIII – nas transmissões de imóvel, com reserva de usufruto para o transmitente.

Parágrafo Único. Nas transmissões por acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

Art. 72. O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo a alíquota de 2,5% (dois e meio por cento).

Seção V

DO LANÇAMENTO E DO RECOLHIMENTO

Art. 73. O imposto será pago:

I - até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizada no Município;

II - no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) da data da lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizado fora do município;
- b) da data da assinatura, pelo agente financeiro, de instrumento da hipoteca, quando se tratar de transmissão ou cessão financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH;
- c) da arrematação, da adjudicação ou da remição, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída.

§ 1º Caso oferecidos embargos, relativamente as hipóteses referidas na alínea "c", do inciso II, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que os rejeitou.

§ 2º nas transmissões realizadas por termo, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que houver homologado.

Art. 73-A. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam obrigados os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos a:

- I – verificar a autenticidade da existência da prova do recolhimento do imposto;
- II – verificar o reconhecimento administrativo da não-incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;

III - verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado, nos atos em que intervierem.

Art. 73-B. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos ficam obrigados a:

I – facultar, a Fiscalização Tributária, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II – fornecer a Fiscalização Tributária, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos.

(Nota – Artigos 73-A e 73-B acrescentados conforme artigo 2º da Lei nº 6.701 de 26.11.2012, publicada no Diário Oficial nº 4.269, de 11.12.2012).

Seção VI

DAS MULTAS

Art. 73-C. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, que infringirem o disposto nos artigos 73-A e 73-B desta Lei, ficam sujeitos à multa de 20 (vinte) UFCl, por ocorrência.

Art. 73-D. Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença, será acrescido de multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito atualizado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

Parágrafo único. Pela infração prevista no *caput* deste artigo respondem solidariamente com o contribuinte, os notários e oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

(Nota – Artigos 73-C e 73-D acrescentados conforme artigo 2º da Lei nº 6.701 de 26.11.2012, publicada no Diário Oficial nº 4.269, de 11.12.2012).

TÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS OPERACIONAIS

Seção VI - DO PARCELAMENTO

Art. 205. Os parcelamentos poderão ser concedidos, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, sendo acrescidos nas parcelas os encargos previstos na legislação municipal.

(Nota – art. 205 alterado pelo artigo 4º da Lei nº 7.529 de 19.12.2017, publicada no Diário Oficial nº 5483, de 20.12.2017).

(...)

§ 2º O pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, ainda não inscrito na Dívida Ativa, poderá ser feito em até 6 (seis) parcelas.