



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo

## LEI COMPLEMENTAR N.º 115 - de 07 de Abril de 2017.

Institui o Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI no âmbito do Município de Ribeirão Grande-SP, e dá outras providências.

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE**, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e é promulgada a seguinte Lei Complementar,

### CAPÍTULO I HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

**Art. 1º** - O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, incide 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 à sua aquisição.

**Art. 2º** - Incluem-se na hipótese de incidência do imposto quaisquer atos onerosos translativos ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis, como definidos na lei civil, dentre os quais:

I - a compra e venda e suas cessões;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - o compromisso de venda e compra e suas cessões;

V - o excesso ocorrido nas divisões do patrimônio comum ou na partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, ou ao condômino, valor dos bens imóveis acima do respectivo quinhão de direito, quando houver tornas ou reposições;

VI - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VII - a concessão de direito real de uso;

VIII - a instituição de usufruto e enfiteuse;

IX - a servidão;

X - o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel e seu respectivo substabelecimento, quando outorgado para outra finalidade que não a do mandatário receber escritura definitiva do imóvel;

XI - a cessão de direitos à sucessão;

XII - a cessão de direitos possessórios;

XIII - a cessão de direitos possessórios do arrematante ou do adjudicatário, após assinado o auto de arrematação ou de adjudicação;

XIV - a cessão de direito real de uso, usufruto e usucapião;

XV - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio.

XVI - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo

**Art. 3º** - Caberá ao sujeito passivo efetuar o pagamento do imposto por ocasião da lavratura do instrumento de transmissão ou de constituição de direitos reais relativos a imóvel, ainda que o fato imponible deva, nos termos da lei civil, ocorrer posteriormente, assegurada a restituição da quantia paga, caso não se realize o fato imponible presumido.

§ 1º O recolhimento efetuado pelo promitente comprador quando da promessa de compra e venda será aproveitado na lavratura e no registro do instrumento de transmissão de propriedade.

**Art. 4º** - Operar-se-á nova incidência do imposto a cada vez que as partes resolverem pela retratação do contrato que já houver sido celebrado, da qual resulte alteração da transmissão imobiliária ou da base de cálculo do imposto, verificado o fato imponible.

**Art. 5º** - O imposto não incide:

I - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

II - sobre a transmissão de bens ou direitos em decorrência de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, quando retornarem aos mesmos transmitentes nas mesmas proporções que foram integralizados;

III - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este retornar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão, ou pacto de melhor comprador;

IV - na aquisição por usucapião.

V - sobre as aquisições de imóveis voltados aos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (E.H.I.S.) e demais programas habitacionais destinados a moradias populares, desde que promovidos diretamente pelo Poder Público, por entidades sob controle acionário do mesmo, ou por suas conveniadas.

§ 1º. As isenções previstas neste inciso não geram direito de repetição de ITBI, regularmente pago, em momento anterior à publicação desta Lei.

§ 2º A isenção prevista no inciso V deste artigo estende-se à primeira transmissão do imóvel aos beneficiários dos programas habitacionais populares vinculados ao Programa Federal Minha Casa, Minha Vida e à Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

**Art. 6º** - Para os fins do disposto no inciso I do artigo anterior, caracteriza-se 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 subsequentes à aquisição, decorrer de transações decorrentes de compra e venda de imóveis ou de direitos relativos a imóveis, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 1º 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 levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

## CAPÍTULO II SUJEITO PASSIVO

**Art. 7º** - São contribuintes do imposto:

I - o adquirente dos bens ou direitos transmitidos;

II - o promitente comprador, nos contratos de compromisso de venda e compra;

III - o cessionário, nos contratos de cessão de direitos reais de qualquer natureza;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo

IV - subsidiariamente àqueles, o alienante dos bens e direitos transmitidos, o promitente vendedor e o cedente de direitos.

V - o cedente nos contratos de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra.

**Art. 8º** - São solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto, juntamente com o contribuinte:

I - os notários, escrivães, oficiais de registros públicos, leiloeiros e demais serventuários e auxiliares da justiça, nos atos praticados por eles, ou perante eles, em razão de seu ofício, dos quais não forem exigidas das partes:

a) comprovação do pagamento do imposto, relativa à operação tributável;

b) atestação de sua não incidência ou desoneração tributária, reconhecida pela repartição encarregada da administração do imposto, na forma em que dispuser o regulamento.

II - o agente financeiro, nas aquisições por ele processadas ou intermediadas, quando não exigir das partes os mesmos comprovantes de que tratam as alíneas a e b do inciso anterior.

III - as construtoras, incorporadoras, loteadoras e empreendedores imobiliários, que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria, quando não exigirem do contribuinte os comprovantes do cumprimento das obrigações tributárias relacionadas à transmissão dos respectivos bens imóveis ou direitos a eles relativos.

IV qualquer pessoa física ou outras figuras jurídica e societariamente aceitas, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador.

## CAPÍTULO III CÁLCULO

**Art. 9º** - A base de cálculo do imposto é o valor venal atualizado dos bens ou dos direitos transmitidos.

§ 1º O valor venal, para fins deste imposto, será apurado por estimativa, pelo Setor Competente, com base nos valores das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário local, valores de cadastro, valor atribuído pelo contribuinte em guia informativa e valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes, consideradas as características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, infraestrutura urbana e outros.

§ 2º Se houver divergência entre os valores declarados no instrumento de transmissão e o valor venal atualizado, na forma do § 1º. deste artigo, prevalecerá, para fins de base de cálculo, o que for maior.

§ 3º Não são dedutíveis do valor venal eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 4º Tratando-se de imóvel não constante no Cadastro Imobiliário Municipal, o valor venal poderá ser obtido mediante instauração de procedimento administrativo específico, a critério do Departamento responsável pelo tributo.

§ 6º Tratando-se de imóvel rural, o valor venal para fins de ITBI será o valor total do imóvel constante da declaração para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ou o valor do instrumento de transmissão, o que for maior.

§ 7º Tratando-se de permuta, cada um dos permutantes pagará o imposto sobre o bem recebido, calculado sobre o valor venal ou o valor atribuído a cada um dos imóveis permutados, o que for maior.

§ 8º Tratando-se de arrematação judicial ou extrajudicial, na adjudicação e na remição de bens imóveis, a base de cálculo será o valor do preço pago por lance, ou o valor da avaliação, atualizados até a data do fato imponible, ou o valor venal nos termos do § 1º deste artigo, o que for maior.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo

**Art. 10** - O valor venal estabelecido de conformidade com o artigo 9º será reduzido a 1/3 (um terço) em se tratando de instituição de uso e usufruto.

**Art. 11** - O valor do imposto será calculado pela aplicação da alíquota de 3% (três por cento) sobre a base de cálculo.

## CAPÍTULO IV ARRECADAÇÃO

**Art. 12** - O lançamento do imposto será efetuado com base nos elementos constantes dos instrumentos públicos e particulares de transmissão, conjugados com o valor venal de que trata o § 1º do art. 9º desta Lei e com as declarações e informações prestadas pelo sujeito passivo e pelo ofício público ou, ainda, apurados de ofício pela Administração Municipal

**Art. 13** - O imposto será pago:

I - até a data da lavratura do instrumento público ou particular de transmissão dos bens ou de direitos relativos a imóveis;

II - dentro de 30 (trinta) dias:

a) da assinatura da carta de arrematação extrajudicial;

b) da extração da carta de arrematação, adjudicação ou remição, nos processos judiciais;

c) da sentença homologatória da partilha dos bens, com desistência do prazo recursal, nos casos de processos de dissolução da sociedade conjugal;

d) do trânsito em julgado, nas demais transmissões decorrentes de sentença judicial;

e) da lavratura, por agente financeiro, de instrumento particular a que a lei confira força de escritura pública;

f) das notificações de diferenças a favor da Fazenda Municipal, motivadas pelo incorreto lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou pela emissão incorreta de certidão de valor venal.

g) da data da lavratura do instrumento particular ou público relativo à conferência de bens imóveis para integralização de capital social das empresas;

h) da data da lavratura do instrumento de transmissão imobiliária ou cessão de direitos sobre os imóveis comercializados por conta própria pelas construtoras, incorporadores, loteadoras e empreendedores imobiliários.

Parágrafo único No caso do inciso I, poderá o imposto, excepcionalmente, ser pago no primeiro dia útil subsequente ao da celebração dos respectivos instrumentos quando não havido, no dia da lavratura, expediente na repartição encarregada de seu lançamento ou na rede bancária municipal, ou cujo ato se tenha realizado após encerrados os respectivos expedientes".

**Art. 14** - O pagamento do imposto será processado por documento de arrecadação próprio, nos moldes, condições e prazos de validade estabelecidos pela repartição encarregada de sua administração e lançamento.

## CAPÍTULO IV INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 15** - O descumprimento da obrigação tributária principal, instituída pela legislação do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles Relativos - ITBI, quando constatado por meio de ação fiscal, ou denunciado após o seu início, fica sujeito às seguintes penalidades, excluída a cobrança da multa prevista no inciso II, do artigo 21.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo

I multa de 60% (sessenta por cento), aplicada ao contribuinte ou responsável, sobre o valor atualizado do imposto devido e não pago, ou pago a menor, exceto nos casos de dolo, fraude ou simulação;

II multa de 100% (cem por cento), aplicada ao contribuinte ou responsável, sobre o valor atualizado do imposto devido e não pago, ou pago a menor, quando verificado o emprego, pelo sujeito passivo ou por terceiro em benefício daquele, de dolo, fraude ou simulação, com o intuito de escusar-se do cumprimento, parcial ou total, da obrigação.

Parágrafo único. Para os casos de pagamento integral ou parcelado do crédito tributário, dentro do prazo de recurso, o valor da multa aplicada nos termos do inciso I, deste artigo, sofrerá as seguintes reduções:

a) para pagamento à vista efetuado até o 30º (trigésimo) dia seguinte à notificação do lançamento: 50% (cinquenta por cento); e

b) para pagamento à vista, efetuado até o 30º (trigésimo) dia seguinte à intimação da decisão de primeira instância administrativa: 15% (quinze por cento).

**Art. 16** - Pelo descumprimento de obrigações acessórias relativas ao imposto, serão impostas as seguintes penalidades:

I - atender a notificação ou intimação, em procedimento administrativo ou como medida preparatória à sua instauração, após decorrido o prazo nela estabelecido: multa de 25 (vinte e cinco) Unidades Fiscais do Município;

II - deixar de atender a notificação ou intimação, em procedimento administrativo ou como medida preparatória à sua instauração, ou atendê-la de forma incompleta ou parcial: multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município

III - atender a notificação ou intimação, em procedimento administrativo ou como medida preparatória à sua instauração, após decorrido o prazo nela estabelecido: multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município

IV - deixar de atender a notificação ou intimação, em procedimento administrativo ou como medida preparatória à sua instauração, ou atendê-la de forma incompleta ou parcial: multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município.

V - deixar de fornecer informações ou de prestar declarações relacionadas ao lançamento do imposto ou, quando prestadas, fazê-lo de forma incorreta, inexata ou com omissão de elementos: multa de 0,1% (um décimo por cento), sobre a base de cálculo do imposto;

VI - prestar informações ou fornecer declarações com dados falsos ou fraudulentos ou, ainda, sonegar elementos indispensáveis à apuração do imposto: multa de 0,5% (meio por cento), sobre a base de cálculo do imposto;

VII - impedir, dificultar ou provocar qualquer embaraço à ação fiscal: multa de 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município.

VIII - deixar de verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação: multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município.

IX - qualquer infração à legislação tributária para a qual não haja penalidade específica: multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município.

**Art. 17** - O crédito tributário decorrente desta lei, não pago no seu vencimento, será objeto de atualização monetária, desde o vencimento até a data de sua efetiva extinção.

**Art. 18** - Sem prejuízo das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis, a falta ou atraso no pagamento do crédito tributário acarretará a incidência dos seguintes acréscimos:

I juros de mora de 0,0323% (trezentos e vinte e três décimos de milésimos percentuais) ao dia, calculados sobre o valor do crédito devido e não pago, ou pago a menor, atualizado monetariamente, a partir do dia seguinte ao de seu vencimento até o dia do efetivo recolhimento;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo

II multa de mora de 0,10% (dez centésimos percentuais) ao dia sobre o valor do crédito devido e não pago, ou pago a menor, atualizado monetariamente, a partir do dia imediatamente seguinte ao de seu vencimento até o dia do efetivo recolhimento, observada a imposição máxima de 9% (nove por cento).

**Art. 19** - No concurso de infrações, as penalidades serão aplicadas cumulativamente, uma para cada infração, ainda que arroladas no mesmo dispositivo legal.

**Art. 20** - A imposição de penalidade administrativa, por infração a dispositivo desta lei, não ilide a responsabilidade criminal do infrator, inclusive para os casos de desacato e desobediência, devendo-se noticiar às autoridades competentes qualquer fato que constitua ilícito penal, acompanhada, sempre que possível, das provas do delito.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 21** - Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar à Administração Tributária todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

I - os bancos, caixas econômicas e demais instituições financeiras;

II - as empresas de administração de bens;

III - os corretores, leiloeiros e despachantes oficiais;

IV - os inventariantes;

V - os administradores judiciais.

**Art. 22** - A Administração Tributária poderá instaurar procedimento administrativo de auditoria para arbitramento da base de cálculo e o conseqüente lançamento do imposto, nos termos de normas regulamentadoras, prevalecendo até que, através de avaliação contraditória, venha a ser modificado em razão de decisão processual.

**Art. 23** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2018, atendendo ao disposto no inciso III, do artigo 150 da Constituição Federal.

Ribeirão Grande, 07 de Abril de 2017

**ELIANA DOS SANTOS SILVA**  
Prefeita Municipal

Ciente, publique-se

**WILSON GRILLO**  
Governador e Infraestrutura