



Câmara Municipal de São Caetano do Sul

Justificativa

No intuito de aperfeiçoar a Lei nº 3.685, de 15/05/1998, que trata do Imposto de Transmissão "Inter-Vivos" de bens imóveis e direito reais sobre eles, por ato oneroso, a qual foi alterada pela Lei nº 4.981, de 23/03/2011, apresentamos o seguinte Projeto de Lei que objetiva prover ferramenta que auxilie o ato de fiscalização e a defesa do tesouro municipal, incluindo na norma a obrigação de se manter uma cópia do documento que se comprove (a qualquer momento) que o imóvel esteja atendendo a excepcionalidade grafada no parágrafo 1º, evitando que o benefício da lei não seja fraudado.

Plenário dos Autonomistas, 24 de março de 2017.

ANACLETO CAMPANELLA JR.
(TITE CAMPANELLA)

VEREADOR



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

Processo nº 7.887/88

Lei N.º 3.685

de 15 de maio

de 1998

"ALTERA PRAZOS DE PAGAMENTO, PERCENTUAL DE MULTA E CONSOLIDA LEIS REFERENTES AO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO 'INTER-VIVOS' DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS SOBRE ELES, POR ATO ONEROSO E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

LUIZ OLINTO TORTORELLO, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal, aprovou e ele sancionou e promulgou seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DA INCIDÊNCIA

Artigo 1º - O imposto sobre transmissão "inter-vivos", de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, tem como fato gerador:

- I - a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso:
 - a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;
 - b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões.
- II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

§ Único - O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território deste Município.

Artigo 2º - Estão compreendidos na incidência do imposto:

- I - a compra e venda;
- II - a doação em pagamento;
- III - a aquisição por usucapião;
- IV - a permuta;

Proc. 7887/83

Lei N. 3.685

Fl. N. 02

- V - o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo subestabelecimento, ressalvado o disposto no artigo 3º, inciso I;
- VI - a arrematação, a adjudicação e a remição;
- VII - o valor dos bens imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, acima da respectiva meação;
- VIII - o uso, o usufruto, a enfiteuse;
- IX - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- X - a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda;
- XI - a cessão de direitos à sucessão;
- XII - a cessão de direitos possessórios;
- XIII - a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda ou alheio;
- XIV - a promessa de transmissão de propriedade, através de compromissos devidamente quitados;
- XV - todos os demais atos onerosos, translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais sobre imóveis.

Artigo 3º - O imposto não incide:

- I - no caso de subestabelecimento de mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, feito para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;
- II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando volta ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador;
- III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;
- IV - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Artigo 4º - O disposto nos incisos III e IV do artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 1º - Considera-se preponderante a atividade, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores à aquisição, decorrer dos contratos referidos no "caput" desse artigo, observado o disposto no § 2º.



Proc. 7887/88

Lei N. 3.685

Fls. N. 03

- § 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar sua atividade após a aquisição - ou menos de 2 (dois) anos antes dela, serão consideradas as receitas relativas aos 3 (três) exercícios subsequentes à aquisição, para efeitos do disposto no § 1º.
- § 3º - Quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto com a transmissão da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante, não se caracteriza a preponderância da atividade, para os fins deste artigo.

CAPÍTULO II - DOS CONTRIBUINTES

Artigo 5º - São contribuintes do imposto:

- I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II - os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda a prazo;
- III - os cessionários, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda à vista com quitação do preço.

CAPÍTULO III - DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO

- Artigo 6º -** A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.
- § 1º - Não serão abatidas no valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.
- § 2º - Nas cessões de direitos à aquisição, será deduzido da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.
- Artigo 7º -** Para efeito de recolhimento do imposto, deverá ser utilizado valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão.
- § 1º - Somente prevalecerá o valor constante do "caput" deste artigo, quando ele for igual ou superior ao valor venal do imóvel, apurado no exercício, tomando por base a Planta de Valores Imobiliários do Município e a Tabela dos Valores Unitários do metro quadrado dos diversos padrões de construção.

Doc. 7387/88

Lei N. 3.685

Fls. N. 04

- § 2º -** A Planta de Valores Imobiliários e a Tabela dos Valores Unitários do metro quadrado dos diversos padrões de construção serão elaborados tendo em vista as transações realizadas ou em opção, as datas destas transações, as condições de mercados imobiliários, os valores declarados pelos contribuintes, os melhoramentos e serviços públicos dos logradouros e outros informes orientadores.
- § 3º -** A Planta de Valores e a Tabela mencionada no parágrafo anterior, serão anualmente atualizados, conforme o disposto no § 2º, deste artigo e aprovadas por ato do Executivo, para vigorar a partir do exercício subsequente.
- § 4º -** O método para cálculo do valor venal será regulamentado por ato do Executivo e levará em consideração a área de cada terreno, a forma, as dimensões, a localização e os acidentes naturais, a área construída com observância do padrão ou qualidade da construção, de sua idade e demais características que possam influir na sua avaliação para efeito fiscal.
- Artigo 8º -** O valor mínimo fixado no § 1º do artigo 7º, será reduzido:
- I - em se tratando de instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);
 - II - no caso de transmissão de nua propriedade, para 2/3 (dois terços);
 - III - em se tratando de instituição de enfiteuse e de transmissão dos direitos de enfiteuta, para 80% (oitenta por cento);
 - IV - no caso de transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento).
- § Único -** Consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o imposto será calculado sobre o valor do usufruto, uso ou enfiteuse.
- Artigo 9º -** Nas arrematações, o imposto será recolhido sobre o valor do maior lance e, nas adjudicações e remições, sobre o maior lance e avaliação, nos termos da lei processual, conforme o caso.
- § Único -** No caso de lances ou avaliações inferiores ao valor venal, este será prevalente para efeito do recolhimento do imposto, observadas as disposições do § 1º do artigo 7º.
- Artigo 10 -** A alíquota do imposto será de 3% (três por cento).
- § 1º -** Tratando-se de imóvel adquirido através do Sistema Financeiro de Habitação, Cooperativa Habitacional, Sistema Bancário de Carteira Hipotecária ou aquisição de unidade habitacional do programa "Domus

Proc. 7887783

Lei N.º 3.685

Fls. N.º 05

Mea", nos termos da Lei nº 3.520, de 02 de abril de 1.997, o imposto apurado sobre o valor financiado terá um desconto de 80% (oitenta por cento).

§ 2º - O disposto no "caput" do artigo somente é aplicável quando, cumulativamente:

- I - o adquirente for pessoa física;
- II - o imóvel financiado destinar-se exclusivamente ao uso residencial; e,
- III - o adquirente não for proprietário, compromissário ou mutuário, independentemente da fonte de captação de recursos, de outro imóvel do Município, comprovado mediante documentação hábil.

CAPÍTULO IV - DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Artigo 11 - Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago mediante guia, de modelo próprio, a ser estabelecido por ato do Poder Executivo, no ato da lavratura do Instrumento Público.

Artigo 12 - Na arrematação, adjudicação, remissão ou Contrato de Compra e Venda com Força de Escritura Pública, o imposto deverá ser pago no prazo de 30 (trinta) dias da data da assinatura desses atos.

§ Único - No caso de oferecimento de embargos, o prazo será contado da sentença transitada em julgado que os rejeitar.

Artigo 13 - O imposto não pago no prazo próprio será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais da data que é devido, até o mês em que for efetuado o pagamento.

Artigo 14 - Observado o disposto no artigo anterior, o imposto não pago no prazo próprio, sofrerá uma multa que será fracionada, à razão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) por dia de atraso.

§ Único - A fração será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencido, até o 30º (trigésimo) dia, findo o qual, será acrescido do percentual integral de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO V - DA RESTITUIÇÃO DO IMPOSTO

Proc. 7337/88

Lei N. 3.685

Fls. N. 06

Artigo 15 - O imposto será restituído quando indevidamente recolhido ou quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago.

CAPÍTULO VI - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO PÚBLICOS

Artigo 16 - Os tabeliães e oficiais de Registro de Imóveis 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.

Artigo 17 - Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos ficam obrigados:

- I - a inscrever seus cartórios e a comunicar qualquer alteração junto ao Departamento de Economia e Finanças;
- II - a facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papeis que interessem à arrecadação do imposto;
- III - a fornecer, quando solicitado, aos encarregados da fiscalização, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;
- IV - a fornecer dados relativos às guias de recolhimento.

Artigo 18 - Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registros Públicos responderão solidariamente com o responsável pelo pagamento do imposto sobre transmissão "inter-vivos", de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, por ato oneroso, quando infringirem o disposto no artigo 17.

Artigo 19 - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com ele, nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício.

CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 20 - Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé os esclarecimentos, às declarações e os documentos exibidos ou o valor venal apresentado pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, o órgão competente do Departamento de Economia e Finanças, mediante processo regular, arbitrará o valor referido no artigo 6º.

Proc. 7287/88

Lei N.º 3.685

Fls. N.º 07

- Artigo 21 -** O lançamento e a fiscalização deste imposto são de competência privativa da Fazenda Municipal.
- Artigo 22 -** O procedimento tributário relativo ao imposto sobre transmissão "inter-vivos" de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, por ato oneroso, observará as Disposições do Sistema Tributário Municipal.
- Artigo 23 -** As despesas com a execução da presente Lei correrão por conta das verbas próprias, suplementadas se necessário.
- Artigo 24 -** A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, 15 de maio de 1998, 121.º da fundação da cidade e 50.º de sua emancipação Político-Administrativa.

LUIZ OLINTO TORTORELLO
Prefeito Municipal

DOSOLINA CERCHI FUSARI
Diretora de Administração

Publicada na Seção de Documentação e Estatística, na mesma data

GISLEINE AIDA GALANTI
Chefe de Seção



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 7887/88

15

LEI Nº 4.981 DE 23 DE MARÇO DE 2011

"ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 10 DA LEI Nº. 3.685, DE 15 DE MAIO DE 1998."

JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR, Prefeito Municipal de São Caetano do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e nos termos do artigo 69, inciso XI da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou e promulgou a seguinte Lei:

Artigo 1º - O artigo 10 da Lei nº. 3.685, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 10 - A alíquota do imposto é de 2% (dois por cento).

§ 1º - Tratando-se de transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação - SFH ou de unidade habitacional de interesse social adquirida no âmbito de Programas Habitacionais de Interesse Social promovidos pela União, Estado ou Município, a alíquota será de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado e 2% (dois por cento) sobre o valor restante.

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo somente será aplicável quando, cumulativamente:

- I - o adquirente for pessoa física;
- II - o imóvel financiado for destinado exclusivamente ao uso residencial do adquirente;
- III - o adquirente não seja proprietário, compromissário ou mutuário, independentemente de quem seja o agente financiador, de outro imóvel no Município, comprovado mediante documentação hábil."

Artigo 2º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão - SEPLAG

Proc. nº 7887/88

-fls.02-

Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, 23 de março de 2011, 134º da fundação da cidade e 63º de sua emancipação Político-Administrativa.



JOSÉ AURICCHIO JÚNIOR
Prefeito Municipal



LÁZARO ROBERTO LEÃO
Secretário Municipal da SEPLAG

Publicada na Seção de Documentação e Estatística, na mesma data.



JOSÉ FERREIRA DA SILVA
Diretor do D.A.R.H.