



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO**

**LEI N.º 265/2009,  
DE 18 DE DEZEMBRO DE 2009.**

**Dispõe sobre a cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU do Município de São Francisco e adota providências correlatas.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO, ESTADO DE SERGIPE:**

Em conformidade com a Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e, eu, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar dispõe sobre a cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU.

**Art. 2º** A referência ao imposto a que se refere esta Lei será feita somente através da expressão “ IPTU “.

**Art. 3º** Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere as disposições relativas à Política Urbana, contidas no art. 182, §4º, II da Constituição Federal, o IPTU poderá:

- I – ser progressivo em razão do valor do imóvel;
- II – ter alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel

**CAPÍTULO I**  
**DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA**

**Art. 4º** O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil e localizado na zona urbana do Município.

**§1º** O fato gerador do imposto ocorre em primeiro de janeiro de cada ano.

**End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro -São Francisco -SE**

**CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)**

**CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000**



## **PREFETURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO**

---

§2º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) itens seguintes, construídos ou mantidos pelo poder público:

I - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 3º Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo acima.

§ 4º O imposto recai, também, sobre o imóvel que, embora não localizado na zona urbana, seja utilizado como sítio de recreio e cuja eventual produção não se destine ao comércio.

§ 5º A incidência do imposto independe:

I - do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao imóvel, sem prejuízo das sanções cabíveis;

II - da legitimidade do título de aquisição ou de posse do imóvel.

**Art. 5º** O imposto constitui ônus que acompanha o imóvel em todos os casos de transferência de propriedade ou de direitos reais a ele relativos.

### **CAPÍTULO II** **DA INSCRIÇÃO**

**Art. 6º** Os imóveis localizados neste Município, ainda que isentos do imposto ou a ele imunes, ficam sujeitos à inscrição no Cadastro Imobiliário.

**Art. 7º** A cada unidade imobiliária autônoma corresponderá uma inscrição.

**Parágrafo único.** O bem imóvel, para efeito do IPTU, será classificado como:

---

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

---

I - não edificado, quando:

- a) não houver edificação;
- b) houver construção paralisada ou em andamento;
- c) houver edificação interdita, condenada, em ruína ou em demolição;
- d) houver construção de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;
- e) a edificação, qualquer que seja sua tipologia, situada em zona urbana, que possua área de lote superior a 10 (dez) vezes a área total construída no referido lote, pois somente será considerado não edificado a área do lote excedente a 10 (dez) vezes a área construída no lote;
- f) a edificação, qualquer que seja sua tipologia localizada em zona de expansão urbana, em área loteadas, condominiais que possua área do lote superior a 20 (vinte) vezes a área total construída neste lote, pois somente será considerado não edificado a área do excedente a 20 (vinte) vezes a área construída no lote.

II - edificado, quando o imóvel no qual exista construção em condições de uso para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendido nas situações do inciso anterior.

Art. 8º A inscrição no cadastro imobiliário será promovida:

I - pelo proprietário, titular do domínio útil ou respectivo representante legal, ou pelo possuidor a qualquer título;

II - por qualquer dos condôminos, em se tratando de condomínio.

Art. 9º Os prédios não legalizados poderão, a critério da administração, serem inscritos a título precário, para efeitos fiscais.

Art. 10 Os proprietários de imóveis resultantes de desmembramento ou remembramento devem promover sua inscrição dentro de 90 (noventa) dias, contados de respectivo registro de imóveis.

---

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

---

**Parágrafo único.** Na hipótese de áreas loteadas, em curso de venda, o desdobramento da inscrição só se efetivará com a apresentação, pelos proprietários, do comprovante de aceitação do projeto de urbanização pelo órgão competente.

**Art. 11** A inscrição será promovida pelo interessado, mediante declaração acompanhadas dos títulos de propriedade quanto a localização e características geométricas e topográficas.

§ 1º No caso de imóveis próprios nacionais, estaduais ou municipais, a inscrição deverá ser feita pelas repartições incumbidas de sua guarda ou administração.

§ 2º A repartição competente do Município poderá efetivar a inscrição "ex-officio" de imóveis, desde que apurados devidamente os elementos necessários para esse fim.

**Art. 12** Os titulares de direitos sobre prédios que se construírem ou forem objeto de acréscimos, reformas ou reconstruções, ficam obrigados a comunicar as citadas ocorrências quando da sua conclusão, comunicação essa que será acompanhada de plantas e outros elementos elucidativos de obra realizada, inclusive documento comprobatório de autorização para habitação

**Parágrafo único.** Não será concedido "habite-se" nem serão aceitas as obras pelo órgão competente sem a prova de ter sido feita a comunicação prevista neste artigo.

**Art. 13** O contribuinte é obrigado a comunicar, dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da ocorrência respectiva, a demolição, o desabamento, o incêndio ou a ruína do prédio.

**Art. 14** Deverão ser obrigatoriamente comunicadas ao Cadastro Imobiliário do Município, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, todas as ocorrências verificadas em relação ao imóvel que possam afetar as bases de cálculo do lançamento dos tributos municipais, exceto as mencionadas no artigo anterior.

§ 1º Qualquer que seja a época em que se promovam as alterações cadastrais em relação ao IPTU, só produzirão efeitos no exercício seguinte.

§ 2º O cadastro imobiliário será atualizado permanentemente, sempre que se verificar quaisquer alterações que modifiquem a situação do imóvel

**Art. 15** Os titulares de direitos relativos a imóveis, ao apresentarem seus títulos para inscrição no Cadastro Imobiliário do Município, entregarão requerimento devidamente preenchido e assinado, cujo número de vias e modelo será estabelecido pelo Poder Executivo, a fim de possibilitar a mudança de nome do titular da inscrição fiscal.

---

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx793367 1100/1080 - Email: [pmst@infonet.com.br](mailto:pmst@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

**Art. 16** Depois de devidamente inscrito o título, o Cadastro Imobiliário do Município certificará, em todas as vias do requerimento citado no artigo anterior, que conferem com o título inscrito, as indicações fornecidas pelo interessado.

### CAPÍTULO III DA ALÍQUOTA E DA BASE DE CÁLCULO

**Art. 17** O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo, as alíquotas constantes do Anexo I – Tabela de Alíquota (IPTU) desta Lei.

**Parágrafo único.** O imóvel não construído, localizado em rua ou logradouro pavimentado, que não esteja murado ou gradeado em sua testada principal, pagará o imposto a que estiver sujeito com o acréscimo de 10% (dez por cento).

**Art. 18** A base de cálculo do IPTU é o valor venal da unidade imobiliária, assim entendido, no máximo (80% (oitenta por cento) que está alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições do mercado.

**Parágrafo único.** Na determinação da base de cálculo não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

**Art. 19** A avaliação dos imóveis para efeito de apuração do valor venal será fixada até o mês de dezembro do ano em curso, para aplicação imediata no exercício subsequente, e poderá ser fixada com base na planta de valores imobiliários, tabela de preços de construção e fórmula de cálculo, elaborados por uma comissão criada para este fim, conforme dispuser em regulamento.

**Parágrafo único.** A avaliação tomará por base os seguintes elementos:

I - quanto à edificação:

- a) padrão e tipo de construção;
- b) área de construção;
- c) o valor do metro quadrado de construção, por tipo, segundo publicações por órgãos e instituições especializados, ou estudos por especialistas na área de engenharia de avaliação;
- d) o estado de conservação;
- e) quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente;

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

---

II - quanto ao terreno:

- a) a área, a forma, as dimensões e a localização, os acidentes geográficos e outras características;
- b) os serviços públicos ou de utilidade pública existentes na via ou logradouro;
- c) índice de valorização do logradouro, quadra ou zona em que estiver situado o imóvel;
- d) o preço do imóvel nas últimas transações de compra e venda realizada nas zonas respectivas, segundo o mercado imobiliário local;
- e) quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente.

**Art. 20** A fórmula para o cálculo de valor venal dos imóveis será fixada por regulamento.

**Art. 21** A Administração Tributária Municipal, através de Comissão de Avaliação, poderá revisar a Planta e a Tabela periodicamente, ficando a sua exigência para o exercício seguinte condicionada à aprovação por ato do Poder Executivo.

§1º O Poder Executivo poderá, através de estudos elaborados por órgãos técnicos, fixar nova Planta e Tabela ou rever as existentes, na hipótese da Administração Tributária Municipal não ter concluído os trabalhos deste artigo no prazo que for determinado.

§2º O Poder Executivo poderá atualizar os valores venais dos imóveis mediante a aplicação da unidade fiscal de referência do Município quando não for possível atualizá-los na forma exigida nesta Lei

**Art. 22** O Poder Executivo Municipal, atendendo as certas condições peculiares a zonas de localização de imóveis ou a fatores supervenientes aos critérios da avaliação já fixados, poderá reduzir os valores contidos na Planta e na Tabela.

**Art. 23** Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto.

---

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

### CAPÍTULO IV DO LANÇAMENTO

**Art. 24** O lançamento do IPTU é anual e será feita para cada imóvel, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário do Município.

§ 1º O imóvel com utilização mista terá sua inscrição desdobrada para fins de lançamento do IPTU, mediante aplicação de alíquota correspondente a cada utilização.

§ 2º Tratando-se de imóveis não edificados pertencentes a um mesmo proprietário com áreas contíguas, dentro de uma mesma quadra, a alíquota será determinada com base na área total desses imóveis.

**Art. 25** As alterações do lançamento na ocorrência do ato ou fato que as justifiquem, serão feitas no curso do exercício, mediante processo, e por despacho de autoridade competente.

**Art. 26** Não sendo cadastrados os imóveis por omissão de sua inscrição, o lançamento será feito em qualquer época, com base nos elementos que a repartição fiscal coligir, esclarecida esta circunstância no tempo da inscrição.

**Art. 27** O lançamento será feito em nome do proprietário titular do domínio útil ou possuidor do imóvel.

**Parágrafo único.** Também será feito o lançamento:

I - no caso de condomínio indiviso em nome de todos, alguns ou de um só dos condôminos, pelo valor total do tributo;

II - no caso de condomínio diviso, em nome de cada condômino, na proporção de sua parte, pelo ônus do tributo

III - não sendo conhecido o proprietário, em nome de quem esteja no uso e gozo do imóvel com ou sem identificação do contribuinte.

**Art. 28** Considera-se regularmente notificado o sujeito passivo do lançamento do IPTU, desde que tenham sido feitas publicações na imprensa oficial ou jornal não oficial de circulação diária, dando ciência ao público da emissão das respectivas formas de pagamento, ou ainda, quando do recebimento da Notificação de Lançamento do imposto.

**Parágrafo único.** Para efeito de impugnação do lançamento o contribuinte:

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO**

I - observará o prazo e demais normas previstas no Contencioso Administrativo Fiscal previsto na Lei que dispõe sobre o Sistema Tributário Municipal;

II - terá como termo inicial para a impugnação a notificação a que alude este artigo.

### **CAPÍTULO V** **DO PAGAMENTO**

**Art. 29** O IPTU é devido anualmente, podendo ser dividido em até 10 (dez) parcelas, de acordo com os critérios estabelecidos pelo Poder Executivo.

**Parágrafo único.** As prestações mensais resultantes do parcelamento sofrerão atualização monetária até a data do pagamento, na forma estabelecida na Lei que dispõe sobre o Sistema Tributário Municipal.

**Art. 30** Fica suspenso o pagamento do IPTU referente a prédios/ou terrenos para os quais exista o decreto de desapropriação emanado do Município, a partir do momento em que se imitar na posse do imóvel.

**Art. 31** Se caducar ou for revogado o decreto de desapropriação, ficará estabelecido o direito do Município à cobrança do imposto, a partir da data de caducidade ou revogação, sem atualização do seu valor e sem acréscimos penais ou moratórios.

**Art. 32** Imitido o Município na posse do imóvel, serão cancelados os créditos fiscais cuja exigibilidade tiver sido suspensa de acordo com o Artigo 30.

**Art. 33** O Poder Executivo fixará, anualmente, o calendário para cobrança do IPTU, estabelecerá descontos de até 10% (dez por cento) para os contribuintes que não tiverem débito até 31 (trinta e um) de dezembro do ano anterior, e de até 10% (dez por cento) para os demais, no caso de pagamento integral até o vencimento da primeira parcela.

### **CAPÍTULO VI** **DA ISENÇÃO**

**Art. 34** São isentos do IPTU:

I - o proprietário do imóvel ou titular de direito real sobre o mesmo, que ceder gratuitamente, para funcionamento de quaisquer serviços do Município, relativamente aos imóveis cedidos e enquanto estiverem ocupados para tal finalidade;

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefex 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000





## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

II - as pessoas jurídicas de direito público estrangeiram relativamente aos imóveis de sua propriedade, destinados ao uso de sua missão diplomática ou consular;

III - os imóveis pertencentes a sociedade desportivas, inclusive os imóveis das respectivas federações destas sociedades, desde que utilizados para sua atividade fim;

IV - os imóveis pertencentes a sindicatos profissionais, associações de classes recreativas, culturais e científicas, reconhecidas de utilidade pública, utilizados exclusivamente em seus fins;

V - os imóveis ou partes de imóveis utilizados como teatro e museu;

~~VI~~ - o imóvel pertencente a pessoa cujo pagamento do imposto possa comprometer a sua subsistência ou de sua família;

~~VII~~ - o imóvel pertencente a entidade religiosa para prédios de culto ou de escolas que dêem, no todo ou em parte, assistência gratuita;

OBS: VIII - o imóvel cujo valor do imposto não ultrapasse a quantidade de unidade fiscal de referência do Município, estabelecida mediante Decreto do Poder Executivo.

**Art. 35** As isenções previstas neste Capítulo serão concedidas mediante requerimento do devedor do tributo.

**Parágrafo único.** O requerimento de que trata este artigo, será instruído com a prova da situação alegada pelo requerente, devendo ser apreciado no prazo de 30 (trinta) dias.

### CAPÍTULO VII DO CONTRIBUINTE

**Art. 36** Contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

**Parágrafo único.** São também contribuintes, os promitentes compradores imitados na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, ao Município, ou a qualquer das outras pessoas isentas do mesmo ou a eles imune.

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco - SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmnsf@infonet.com.br](mailto:pmnsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO**

### **CAPÍTULO VIII** **DAS INFRACÕES E PENALIDADES**

**Art. 37** As infrações à Legislação do IPTU sujeitam ao infrator às seguintes multas:

#### **I – com relação ao recolhimento do imposto:**

a) agir em contato com pessoa física ou jurídica, tentando, de qualquer modo, impedir ou retardar o conhecimento, pela autoridade fazendária, da ocorrência do fato gerador, de modo a reduzir o imposto devido, evitar ou postergar o seu pagamento: multa correspondente a 2 (duas) vezes o valor do imposto devido;

b) falta de pagamento, total ou parcial, do imposto: multa equivalente a: 50% (cinquenta por cento) do imposto devido;

**II - com relação à documentação fiscal:** omissão ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto: multa correspondente a 1 (uma) vez o valor do imposto que deixou de ser pago;

#### **III – com relação à apresentação de informações econômico – fiscais:**

a) deixar o contribuinte, na forma e nos prazos regulamentares, de entregar ao órgão fazendário competente os documentos a que esteja obrigado a remeter, em decorrência da legislação: multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da unidade fiscal de referência do Município, por documento

b) omitir ou fornecer incorretamente dados econômicos – fiscais exigidos pela legislação: multa de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do valor da unidade fiscal de referência do Município, por documento, considerada a gravidade da omissão ou indicação em relação a arrecadação do imposto;

#### **IV – outras faltas:**

a) Embaraçar, dificultar ou impedir a ação fiscalizadora por qualquer meio ou forma: multa correspondente a 20 (vinte) vezes o valor da unidade fiscal de referência do Município;

b) faltas decorrentes do não cumprimento das exigências previstas na legislação, para as quais não haja penalidade específica indicada neste artigo: multa correspondente a 5 (cinco) vezes o valor da unidade fiscal de referência do Município.

End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro - São Francisco -SE

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)

CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO**

---

§1º Haverá desconto do pagamento da multa em percentual previsto na Lei Complementar que dispõe sobre o Sistema Tributário Municipal, desde que ocorrido dentro do prazo previsto para a impugnação do lançamento e recolhida juntamente com o imposto devido, se for o caso.

§2º A aplicação da multa será sem prejuízo do pagamento do imposto porventura devido, bem como não exime o infrator das exigências legais ou regulamentares que a tiverem determinado.

§3º A reincidência da infração será punida com multa em dobro e a cada repetição subsequente, aplicar-se-á multa correspondente à reincidência anterior, acrescida de 5% (cinco por cento) sobre o seu valor.

### **TÍTULO II** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 38** Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar atos regulamentares ou normativos sobre todas as matérias constante desta Lei, necessários à sua aplicação ou execução e, inclusive, resolver os casos omissos, tais como prazos e formas de pagamento do IPTU, e instituição de livros, guias e documentos fiscais.

**Art. 39** Permanecerá em vigor a Legislação Tributária Municipal no que não for contrária ou incompatível com esta Lei Complementar.

**Art. 40** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

**Art. 41** Revogam-se as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito de SÃO FRANCISCO, 18 de dezembro de 2009.**

**AILTON NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal

---

**End.: Praça José Dias Guimarães, 330 centro -São Francisco -SE**

**CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1000 - Email: [pmsf@infonet.com.br](mailto:pmsf@infonet.com.br)**

**CNPJ 13 118 435 0001-87 / CEP 49945-000**