



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

LEI N.º 266/2009

DE 18 DE DEZEMBRO DE 2009.

Dispõe sobre a cobrança do 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, no 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 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.

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

Art. 3º O ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica 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.

Parágrafo único. O ITBI compete ao município da situação do bem.

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

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

Art. 4º O ITBI tem como fato gerador 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.

Art. 5º O ITBI incidirá sobre:

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;

II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

§1º Estão compreendidos na incidência do imposto:

- I - a compra e venda pura ou com cláusulas especiais e atos equivalentes;
- II - a dação em pagamento, a permuta, a arrematação ou adjudicação;
- III - o uso, o usufruto e a enfiteuse;
- IV - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- V - a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;
- VI - a cessão de direitos à sucessão;
- VII - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;
- VIII - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis;

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

IX - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão;

X - a diferença entre o valor da quota-parte material recebido por um ou mais condômino, na divisão para extinção de condomínio e o valor de sua quota-parte ideal;

XI - a transferência de construções existentes em terreno alheio, ainda que feito ao proprietário do solo;

XII - o contrato de compromisso de Compra e Venda desde que haja pelo menos um dos elementos inerentes à direitos reais;

XIII - a cessão de direitos à usucapião;

XIV - o mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e à venda.

§2º Considera-se ocorrido o fato gerador:

I - na adjudicação e na arrematação, na data de assinatura do respectivo auto;

II - na adjudicação sujeita a licitação e na adjudicação compulsória, na data em que transitar em julgado a sentença adjudicatória;

III - na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao que exceder à meação, na data em que transitar em julgado a sentença que homologar ou decidir a partilha;

IV - no usufruto do imóvel, decretado pelo juiz de execução, na data em que transitar em julgado a sentença que o constituir;

V - na extinção de usufruto, na data em que ocorrer o fato ou ato jurídico determinante da consolidação da propriedade na pessoa do proprietário;

VI - na remição, na data do depósito em juízo;

VII - na data da formalização do ato ou negócio jurídico:

a) na compra e venda pura ou condicional;

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

- b) na dação em pagamento;
- c) no mandato em causa própria e seus substabelecimentos;
- d) na permuta;
- e) na cessão e rescisão de contrato de promessa de compra e venda quitado;
- f) na transmissão do domínio útil;
- g) na instituição de usufruto convencional;
- h) nas demais transmissões "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis ou de direitos reais sobre os mesmos, não previstas nas alíneas anteriores, incluídas a cessão de direitos à aquisição;

VIII - na cessão de direitos hereditários, quando se formalizar nos autos do inventário, na data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo da partilha.

§ 3º Na dissolução da sociedade conjugal, excesso de meação, para fins do imposto, é o valor em bens imóveis, incluído no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% do total partilhável.

§ 4º Na cessão de direitos hereditários formalizada no curso do inventário, para fins de cálculo do imposto, a base de cálculo será o valor dos bens imóveis que ultrapassar o respectivo quinhão.

§ 5º No total partilhável e no quinhão, mencionados nos parágrafos anteriores, serão considerados apenas os bens imóveis.

§ 6º Havendo oferecimento de embargo, nos casos previstos nos incisos I e VI do § 2º, considera-se ocorrido o fato gerador na data em que transitar em julgado a sentença que os tenha rejeitado ou considerado improcedente.

§ 7º O Imposto é devido quando os bens imóveis transmitidos, ou sobre os quais versarem os direitos, se situarem no território deste Município, ainda que a mutação patrimonial decorra de ato ou contrato celebrado ou de sucessão aberta fora do respectivo território.

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

CAPÍTULO II **DA NÃO INCIDÊNCIA**

Art. 6º O imposto não incidirá sobre as hipóteses previstas no art. 3º, bem como sobre a transmissão de bens ou direitos quando:

I - decorrentes de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica, sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes;

II - realizado em conjunto com a totalidade do patrimônio de pessoa jurídica alienante.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, aos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§3º Se o adquirente iniciar sua atividade após sua aquisição, ou menos de 02(dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância a que alude os parágrafos anteriores, levando em consideração os 03 (três) exercícios subsequentes à aquisição;

§4º 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.

§ 5º Não se caracteriza a preponderância da atividade, para fins do parágrafo anterior, quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto com a transmissão da totalidade do patrimônio do alienante.

§6º O ITBI, também, não incide:

I - na transmissão do domínio direto ou da nua-propriedade;

II - na transmissão ao alienante anterior, em razão do desfazimento da alienação condicional ou com pacto comissório, pelo não-cumprimento da condição ou pela falta de pagamento do preço;

III - na retro venda e na volta dos bens ao domínio do alienante em razão de compra e venda com pacto de melhor comprador;

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

IV - na usucapião;

V - na extinção de condomínio, sobre o valor que não exceder ao da quota-parte de cada condômino;

VI - na promessa de compra e venda;

VII- na rescisão do contrato de promessa de compra e venda quando esta ocorrer pelo não-cumprimento de condição ou pela falta de pagamento, ainda que parcial.

CAPÍTULO III **DAS ISENÇÕES**

Art. 7º São isentos do ITBI:

I - O imóvel adquirido por servidores da Administração Direta do Município e por servidores de empresas públicas, autarquias e sociedades de economia mista pertencentes a Administração Indireta do Município, destinado a sua residência, desde que outro não possua;

II - a aquisição, pelo mutuário, de imóvel popular cujo transmitente seja órgão com competência para tal vinculado, a Administração Pública do Estado de Sergipe e que seja a transação inicial.

Parágrafo único. Considera-se imóvel popular aquele que não ultrapasse a limite estabelecido em quantidade de unidade fiscal de referência do Município a ser fixado mediante decreto municipal.

CAPÍTULO IV **DA ALÍQUOTA, DA BASE DE CÁLCULO** **E DO PRAZO PARA PAGAMENTO**

Art. 8º A alíquota do imposto é de 2% (dois por cento).

Art. 9º A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, determinado pela autoridade fazendária com competência para tal,

Através de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e ainda nos declarados pelo sujeito passivo.

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

§ 1º Não será admitido abater do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Na avaliação serão considerados dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I - forma, dimensões, localização, estado de conservação e utilidades;

II - valores de áreas circunvizinhas ou localizadas em zonas economicamente equivalentes, Plantas de Valores Imobiliários e Tabelas de Preços de Construção atualizadas, e as transações imobiliárias.

§ 3º Em nenhuma hipótese o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem, utilizado no exercício, para base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, corrigido monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, no período compreendido entre 1º de janeiro e a data da ocorrência do ato, não sendo considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor apurado para efeito do cálculo do IPTU.

§ 4º O imposto será pago:

I - na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, antes de sua lavratura;

II - na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por instrumento particular a que se refere o § 5º do art. 61 da Lei Federal n.º 4380, de 21 de agosto de 1964, ou por escrito particular, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura dos respectivos instrumentos e antes de sua transcrição no ofício competente;

III - na arrematação, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura do auto e antes da expedição da respectiva carta;

IV - na adjudicação, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura do auto ou, havendo licitação, do trânsito em julgado da sentença de adjudicação e antes da expedição da respectiva carta;

V - na adjudicação compulsória, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data em que transitar em julgado a sentença de adjudicação e antes de sua transcrição no ofício competente;

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

VI - na extinção do usufruto, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado do fato ou ato jurídico determinante da extinção e:

- a) antes da lavratura, se por escritura pública;
- c) Antes do cancelamento da averbação no ofício competente, nos demais casos;

VII - na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao valor que exceder à meação, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo;

VIII - na remição, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do depósito e antes da expedição da respectiva carta;

IX - nas cessões de direitos hereditários:

- a) Antes de lavrada a escritura pública, se o contrato tiver por objeto bem imóvel certo e determinado;
- b) No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo nos casos em que somente com a partilha se puder constatar que a cessão implica a transmissão de imóvel;

X - nas transmissões de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos não referidos nos incisos anteriores, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência do fato gerador e antes do registro do ato no ofício competente.

§5º Havendo oferecimento de embargo, nos casos previstos nos incisos III, IV e VIII, o prazo será contado a partir da data em que transitar em julgado a sentença que os tenha rejeitado ou considerado improcedente.

CAPÍTULO V **DOS CONTRIBUINTE E RESPONSÁVEIS**

Art. 10 São contribuintes do imposto:

- I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

II - os cessionários, nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e Cessão de Direitos Hereditários.

Parágrafo único. Nas permutas, cada permutante pagará o imposto sobre o valor do bem adquirido.

Art. 11 Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - o cedente;

III - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de quem forem responsáveis.

Art. 12 A prova de pagamento do imposto deverá ser exigida pelos tabeliães, escrivães e oficiais de registro de imóveis, a fim de serem lavrados, registrados, averbados e inscritos os atos e termo a seu cargo.

Parágrafo único. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício ficam obrigados:

I - a autorizar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II - a fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - a fornecer, sempre que solicitado, dados relativos às guias de recolhimento.

CAPÍTULO VI **DO LANÇAMENTO E DO RECOLHIMENTO**

Art. 13 O lançamento será feito através de documentos próprios, com base na avaliação efetuada e/ou nas declarações do sujeito passivo.

Art. 14 Ressalvadas as hipóteses previstas no §4º do art. 9º, o recolhimento será efetuado:

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

I - antecipadamente, até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão;

II - no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial.

Parágrafo único. O imposto será pago mediante guias e documentos próprios de arrecadação, não sendo aceitos documentos ou guias de arrecadação que:

I - não estejam totalmente preenchidos;

II - apresentem inexatidão ou omissão de elementos, rasuras ou anotações de qualquer espécie;

III - não estejam acompanhados de documentos de posse ou propriedade.

Art. 15 Nas transações em que fiquem como adquirentes ou cessionários pessoas imunes ou isentas, a comprovação do pagamento do imposto será substituída por certidão expedida pela autoridade fiscal, como dispuser em regulamento.

CAPÍTULO VII **DAS INFRACÇÕES E PENALIDADES**

Art. 16 As infrações à Legislação do ITBI sujeitam ao infrator às seguintes multas:

I – com relação ao recolhimento do imposto:

a) agir em conluio 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 ITBI 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:

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

a) deixar de apresentar documento fiscal a autoridade fazendária, no prazo regularmente determinado e notificado: multa correspondente a 5 (cinco) vezes o valor da unidade fiscal de referência do Município, por documento fiscal não apresentado;

b) extraviar, perder ou inutilizar documento fiscal, exceto nos casos de roubo ou furto: multa equivalente a 20% (vinte por cento) da unidade fiscal de referência do Município;

c) fraudar livros ou documentos fiscais ou utilizar, de má fé, documentos fraudados, para iludir o Fisco e fugir ao pagamento do imposto ou, ainda, para propiciar a outros a fuga ao pagamento do imposto: multa equivalente a 2 (duas) vezes o valor do imposto;

d) omissão ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto: multa correspondente a 100% (cem por cento) do 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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO

c) infringência ao disposto neste Capítulo, por tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício: multa equivalente a 300 (trezentas) unidades fiscal de referência do Município, por item infringido.

§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 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. 17 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 ITBI, e instituição de livros, guias, notas e documentos fiscais.

Art. 18 Permanecerá em vigor a Legislação Tributária Municipal no que não for contrária ou incompatível com esta Lei Complementar.

Art. 19 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

Art. 20 Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de São Francisco, 18 de Dezembro de 2009.


AÍLTON NASCIMENTO
Prefeito Municipal

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

CEP 49945-000 - Telefax 0xx 793367 1100/1080 - Email: pmsf@infonet.com.br

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