



Estado do Maranhão  
Prefeitura de Pedreiras

# Diário Oficial

Lei nº 1.206, de 10 de Novembro de 2006



ANO VII Nº 193 – PEDREIRAS, EDIÇÃO DE TERÇA-FEIRA, 01 DE OUTUBRO DE 2019 PAG - 01

## DECRETO

**DECRETO GPM nº 025/2019; “Dispõe sobre a regulamentação do Imposto sobre 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.”** A PREFEITO MUNICIPAL DE PEDREIRAS, no uso de suas atribuições legais e de acordo com a Constituição Federal, Art. 65, VI, da lei Orgânica do Município e, em especial o que dispõe o art. 5º da Lei Complementar Municipal nº 021 de 18 de junho de 2014, DECRETA: Art. 1º Fica regulamentado o Imposto Sobre 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, pelos títulos e artigos seguintes. DO FATO GERADOR E INCIDÊNCIA Art. 2º O Imposto sobre 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”), temo como fato gerador: I - A transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso: a) Da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil; b) De direitos reais sobre imóveis, exceto reais de garantia; II – A cessão de direitos relativos às transmissões referidas nas alíneas do inciso I deste artigo. Parágrafo Único. O imposto refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município. Art. 3º O imposto incide sobre as seguintes mutações patrimoniais: I - A compra e a venda, pura ou condicional, de imóveis e de atos equivalentes; II - Os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusulas de arrependimento, ou a cessão de direitos dele decorrentes; III - o uso, o usufruto e a habitação; IV - Ação em pagamento; V - A permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos; VI – A arrematação e a remição; VII - O mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra

e à venda; VIII – A adjudicação, quando não decorrente de sucessão hereditária; IX - A cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação; X - Incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos I, II e III do art. 4º do presente regulamento; XI - Transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores; XII - Tornas ou reposições que ocorram: a) Nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiros receberem, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhes caberiam na totalidade desses imóveis; b) Nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material, cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte final; XIII - Instituição, transmissão e caducidade de fideicomisso; XIV - Enfiteuse e subenfiteuse; XV - Sub-rogação na cláusula de inalienabilidade; XVI - Concessão real de uso; XVII - Cessão de direitos de usufruto; XVIII - Cessão de direitos do arrematante ou adjudicante; XIX - Cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão; XX - Acessão física, quando houver pagamento de indenização; XXI - Cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis; XXII - Lançamento em excesso, na partilha em dissolução de sociedade conjugal, a título de indenização ou pagamento de despesa; XXIII - Cessão de direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão; XXIV - Transferência, ainda que por desistência ou renúncia, de direito e de ação a herança em cujo montante existe bens imóveis situados no Município; XXV - Transferência, ainda que por desistência ou renúncia, de direito e de ação a legado de bem imóvel situado no Município; XXVI - Transferência de direitos sobre construção em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo; XXVII - Qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter-vivos”, não especificado nos incisos de I a XXVI, deste artigo, que importe ou resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, ou de direitos sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como a cessão de direitos

relativos aos mencionados atos; XXVIII - Todos os demais atos e contratos onerosos, translativos da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, ou dos direitos sobre imóveis. Art. 4º O ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos, quando: I - Incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital; II - 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; III - Em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, retomarem aos mesmos alienantes; IV - Este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador. V - A transmissão de bens ou direitos, quando a aquisição for feita pela União, Estado ou Município. Art. 5º Não se aplica o disposto nos incisos I e II do art. 4º, quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens e direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil. § 1º. 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 à aquisição, decorrer de transações mencionadas no "caput" deste artigo. § 2º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou 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. § 3º. A inexistência da preponderância de que trata o §1.º deste artigo será demonstrada pelo interessado, quando da apresentação da "Declaração para Lançamento do ITBI", sujeitando-se a posterior verificação fiscal. Art. 6º Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI no momento da transmissão, da cessão ou da permuta dos bens ou dos direitos, respectivamente, transmitidos, cedidos ou permutados. Art. 7º Ocorrendo a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por Ato Oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia, bem como da cessão onerosa de direitos a sua aquisição, nasce a obrigação fiscal para com o ITBI, Independentemente: I - Da validade, da invalidade, da nulidade, da anulabilidade, da anulação do ato, efetivamente, praticado; II - Da legalidade, da ilegalidade, da moralidade, da imoralidade, da licitude e da ilicitude da natureza do objeto do ato jurídico ou do malogro de seus efeitos. SUJEITO PASSIVO Art. 8º Contribuinte do ITBI é: I- O adquirente ou o transmitente do bem ou do direito transmitido, na transmissão de bens ou de direitos; II - O cessionário ou o cedente do bem ou do direito cedido, na cessão de bens ou de direitos; III - Qualquer um dos permutantes do bem ou do direito permutado, na permuta de bens ou de direitos.

SOLIDARIEDADE TRIBUTÁRIA Art. 9º Por terem interesse comum na situação que constitui o fato gerador do ITBI ou por estarem expressamente designados, são pessoalmente solidários pelo pagamento do imposto: I - Na transmissão de bens ou de direitos, o adquirente, em relação ao transmitente do bem ou do direito transmitido; II - Na transmissão de bens ou de direitos, o transmitente, em relação ao adquirente do bem ou do direito transmitido; III - Na cessão de bens ou de direitos, o cessionário, em relação ao cedente do bem ou do direito cedido; IV - Na cessão de bens ou de direitos, o cedente, em relação ao cessionário do bem ou do direito cedido; V - Na permuta de bens ou de direitos, o permutante, em relação ao outro permutantes do bem ou do direito permutado; VI - Os tabeliães, escritvães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados em razão do seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis. BASE DE CÁLCULO Art. 10º A base de cálculo do ITBI imposto é o Valor dos Bens ou dos Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta. § 1.º O Valor dos Bens ou dos Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta será determinado pela administração fazendária, através de avaliação com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário ou constantes do Cadastro Imobiliário ou no valor declarado pelo sujeito passivo, se um destes últimos for maior. § 2.º O sujeito passivo, antes da lavratura da escritura ou do instrumento que servir de base à transmissão, é obrigado a apresentar ao órgão fazendário a "Declaração para Lançamento do ITBI" cujo modelo será instituído por ato do Secretário, responsável pela área fazendária. Art. 11º Na avaliação do imóvel serão considerados, dentre 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. 12º O ITBI será calculado através da multiplicação do Valor dos Bens ou dos Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta com a Alíquota Correspondente, conforme a fórmula abaixo: [ ITBI = VBD x ALC] Art. 13º As Alíquotas Correspondentes são: I - Nas transações e cessões por intermédio do Sistema financeiro de Habitação: a - 0,5% (cinco décimo por cento) sobre o valor efetivamente financiado; b - 2% (dois por cento) sobre o valor restante. II- 2% (dois por cento) nos demais casos. LANÇAMENTO E RECOLHIMENTO Art. 14º O lançamento do ITBI deverá ter em conta a situação fática dos bens ou dos direitos transmitidos, cedidos ou permutados, no momento da transmissão, da cessão ou da permuta. Art. 15º O lançamento será efetuado levando-se em conta o Valor dos Bens ou dos Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta, determinado pela administração

fazendária, através de avaliação com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário ou constantes do Cadastro Imobiliário ou no valor declarado pelo sujeito passivo, se um destes últimos for maior. Art. 16º O ITBI será recolhido: I - Até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, à cessão ou à permuta de bens ou de direitos transmitidos, cedidos ou permutados, quando realizada no Município; II- No prazo de 15 (quinze) dias: a) Da data da lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizada fora do Município; b) Da data da assinatura, pelo agente financeiro, de instrumento da hipoteca, quando se tratar de transmissão, cessão ou permutas financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação; c) Da arrematação, da adjudicação ou da remição, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída; III - Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que houver homologado sem cálculo. Parágrafo Único. Caso oferecidos embargos, relativamente às hipóteses referidas na alínea "c", do inciso II, deste art. 16º, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que os rejeitou. Art. 17º Sempre que julgar necessário, à correta administração do tributo, o órgão fazendário competente poderá notificar o contribuinte para, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da cientificação, prestar declarações sobre a transmissão, a cessão ou a permuta de bens ou de direitos transmitidos, cedidos ou permutados, com base nas quais poderá ser lançado o imposto. Art. 18º O ITBI será lançado em nome de qualquer das partes, da operação tributada, que solicitar o lançamento, ao órgão competente, ou for identificada, pela autoridade administrativa, como sujeito passivo ou solidário do imposto. OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS E DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DE SEUS PREPOSTOS Art. 19º Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e de documentos e de quaisquer outros serventuários da justiça, quando da prática de atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, ficam obrigados: I - A exigir que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto, o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo; II - A facilitar, à fiscalização da Fazenda Pública Municipal, o exame, em cartório, dos livros, dos registros e dos outros documentos e a lhe fornecer, quando solicitadas, certidões de atos que foram lavrados, transcritos, averbados ou inscritos e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos; III - No prazo máximo de 15 (quinze) dias do mês subsequente a prática do ato de transmissão, de cessão ou de permuta de bens e de direitos, a comunicar, à Prefeitura, os seus seguintes elementos constitutivos: a) O imóvel, bem como o valor, objeto da transmissão, da cessão ou da permuta; b) O nome e o endereço do

transmitente, do adquirente, do cedente, do cessionário e dos permutantes, conforme o caso; c) O valor do imposto, a data de pagamento e a instituição arrecadadora; d) Cópia da respectiva guia de recolhimento; e) Outras informações que julgar necessárias. PENALIDADES EM GERAL Art. 20º Constitui infração a ação ou omissão, voluntária ou não, que importe inobservância, por parte do sujeito passivo ou de terceiros, de normas estabelecidas na legislação tributária. Art. 21º Será considerado infrator todo aquele que cometer, constringer ou auxiliar alguém a praticar infração, e ainda, os responsáveis pela execução das leis e outros atos normativos baixados pela Administração Municipal que, tendo conhecimento da infração, deixarem de atuar o infrator. Art. 22º As infrações serão punidas, separadas ou cumulativamente, com as seguintes com infrações: I - Aplicação de multas; II - Proibição de transacionar com os órgãos integrantes da Administração Direta e Indireta do Município; III - suspensão ou cancelamento de benefícios, assim entendidas as concessões dadas aos contribuintes para se eximirem do pagamento total ou parcial de tributos; IV - Sujeição ao regime especial de fiscalização. Art. 23º A aplicação de penalidade de qualquer natureza em caso algum dispensa: I - O pagamento do tributo e dos acréscimos cabíveis; II - O cumprimento das obrigações tributárias acessórias e de outras sanções cíveis, administrativas ou criminais que couberem. Art. 24º Não se procederá contra servidor ou contribuinte que tenha agido ou pago tributo de acordo com a orientação ou interpretação fiscal, constante de decisão de qualquer instância administrativa, mesmo que, posteriormente venha a ser modificada essa orientação ou interpretação. Art. 25º As multas serão calculadas tomando-se como base o valor do tributo, corrigido monetariamente pela taxa SELIC. § 1º As multas serão cumulativas quando resultarem, concomitantemente, do não cumprimento de obrigação tributária acessória e principal. § 2º Apurando-se, na mesma ação fiscal, o não cumprimento de mais de uma obrigação tributária acessória pela mesma pessoa, em razão de um só fato, impor-se-á penalidade somente à infração que corresponder à multa de maior valor. DISPOSIÇÕES GERAIS Art. 26º A Prefeitura Municipal de Pedreiras firmará convênio com o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão e Conselho Nacional de Justiça objetivando a obtenção de informações quanto aos atos praticados por seus delegatários de serviços públicos no espaço geopolítico do Município de Pedreiras, quanto as obrigações tributárias principais e acessórias imputadas pela legislação tributária municipal. Art. 27º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Art. 28º Revogam-se as disposições em contrário. Publique-se e cumpra-se. GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PEDREIRAS-MA, ESTADO DO MARANHÃO, EM 01 DE OUTUBRO DE 2019. ANTÔNIO FRANÇA DE SOUSA Prefeito Municipal