



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

77/2020

GERAL	PART.	CLASSE	FUNC.
831/20	77/20	↓	<i>[Signature]</i>

ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 1756, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1988, QUE DISPÕE SOBRE 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 À SUA AQUISIÇÃO - ITBI" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Altera o inciso II, do artigo 5º, da Lei nº 1.756, de 19 de dezembro de 1988, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º São contribuintes do Imposto:

(...)

II - nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, os cessionários."

Art. 2º Altera o artigo 11 da Lei nº 1.756, de 19 de dezembro de 1988, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11. Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o Imposto será pago mediante documento de arrecadação próprio, na forma regulamentar, até 01 (hum) dia após efetivar-se o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público, e no prazo de 30 (trinta) dias, se por instrumento particular."

Art. 3º Altera o "caput" e inclui os incisos I e II e os §§ 1º ao 3º, no artigo 14, da Lei nº 1.756, de 19 de dezembro de 1988, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 14. O Imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PA 03 B

oficiais da data em que é devido até o mês que for efetuado o pagamento, da seguinte forma:

- I - em parcela única, nos prazos do artigo 11;
- II - em até 30 (Trinta) parcelas fixas, mensais e sucessivas, desde que não inferiores 20 UFMs (Unidade Fiscal do Município) e a primeira parcela seja paga no prazo de 02 (dois) dias úteis contados da emissão da guia de recolhimento, nos termos do art. 238 da Lei nº 1.383/1983.

§ 1º O parcelamento será requerido à Secretaria de Finanças e será instruído com a Declaração de Transações Imobiliárias e a Certidão Negativa de Débitos do imóvel.

§ 2º Havendo inadimplência de qualquer das parcelas de que trata o inciso II por prazo superior a 30 (trinta) dias, o parcelamento será cancelado”.

Art. 4º Altera o *caput* e os incisos I e II, e, acrescenta o inciso III, no artigo 15, da Lei nº 1.756, de 19 de dezembro de 1988, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 15.** Observado o disposto no artigo anterior, aos débitos não pagos nos respectivos vencimentos incidirão:

- I - correção monetária, de acordo com a variação de índices oficiais da data em que é devido até o mês que for efetuado o pagamento;
- II - multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do Imposto devido;
- III - juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele”.

Art. 5º Inclui o artigo 18-A na Lei nº 1.756, de 19 de dezembro de 1988, com a seguinte redação:

“**Art. 18-A.**Fica criada a Declaração de Transações Imobiliárias do Município (DTIM), que deverá ser entregue pelos cartórios de registros de notas e registros de imóveis, cujo formato,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

prazos e condições serão estabelecidos em normas regulamentadoras.”

Art. 6º Ficam incluídos os incisos III e IV, no artigo 19 da Lei nº 1.756, de 19 de dezembro de 1988, com a seguinte redação:

“**Art. 19.** (...)

(...)

III - por Entregar a Declaração de Transações Imobiliárias do Município (DTIM) fora do prazo estabelecido em normas regulamentadoras, ou com dados inexatos ou incompletos: multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais);

IV - por Não entregar a Declaração de Transações imobiliárias o Município (DTIM): multa de R\$ 1.000,00 (mil reais);

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

EM 01 DE DEZEMBRO DE 2020.

“487º DA FUNDAÇÃO DO POVOADO

71º DA EMANCIPAÇÃO”.

ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM EXPLICATIVA

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que **“ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 1756, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1988, QUE DISPÕE SOBRE 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 À SUA AQUISIÇÃO - ITBI” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

Decorridos mais de trinta anos de vigência da Lei nº 1756/88, que trata do ITBI, verifica-se que a mesma carece de ajustes, com o escopo de conferir maior eficiência, bem como maior transparência aos contribuintes.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei Complementar tem como um dos focos a definição de contribuinte nos contratos de cessão de direitos (Art. 5º, inciso II) e, também, no prazo de pagamento do tributo, quando se tratar de escritura pública e de instrumento particular (Art. 11).

A alteração do inciso II, do artigo 5º, da Lei nº 1756/88, propõe eleger o cedente, ao invés do cessionário, como contribuinte naqueles contratos de cessão de direito decorrente de compromisso de compra e venda, popularmente conhecidos como “contrato de gaveta”, pois são instrumentos particulares não apresentados em cartório, ou seja, não são escrituras públicas. O artigo 42 do Código Tributário Nacional (CTN) - Lei Federal nº 5172/66 – assim dispõe sobre o contribuinte do ITBI. Logo, nesses contratos de cessão de direito, a lei municipal pode eleger o cessionário como contribuinte.

Ademais, considerando que o cedente pode deixar o imóvel (às vezes pode se até mudar para outro Município, ou mesmo para outro Estado), passando o cessionário a ter a posse do imóvel, é mais eficaz ao Erário municipal exigir do referido cessionário o tributo em questão.

É oportuno ressaltar, a título de exemplo, que os municípios vizinhos de Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente também elegeram o cessionário como contribuinte nesses contratos de cessão de direito.

Fls 05
B



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Além disso, tendo em vista a impossibilidade atual de compelir os cartórios de notas e de registro a entregar informações necessárias a atualização do cadastro imobiliário, tem-se a proposta de criação da Declaração de Transmissão de Bens Imóveis – DTIM, nos moldes de outros municípios, com a inclusão do art. 18-A, bem como a correspondente penalidade, no caso de não atendimento ao comando legal, nos incisos III, e IV, do art. 19, a Lei nº 1756/1988. Destacamos que essa medida trará também controle e fiscalização dos impostos devidos.

Outrossim, o artigo 11 exige a quitação do tributo antes mesmo de se lavrar a escritura pública (instrumento público). Ocorre que, por uma questão de ordem prática, os cartórios que lavram essas escrituras demandam, pelo menos, mais um dia de prazo para o pagamento do tributo.

Isso porque, além de dependerem das assinaturas das partes contratantes, muitas vezes o contribuinte comprador não utiliza o acesso ao banco por internet (internet banking) e, nesse contratempo, as agências físicas já encerraram o expediente.

Assim, não vislumbramos nenhum prejuízo ao Erário municipal em conceder até 1 (um) dia de prazo de recolhimento do tributo se por instrumento público e 30 (trinta) dias se por instrumento particular.

Por fim, a proposta de alteração do artigo 14, da Lei 1.756/1988, instituindo-se o parcelamento do ITBI em até 30 vezes para situações em que o Imposto não foi pago no vencimento. Já a alteração do artigo 15 tem o intuito de juntar as penalidades pecuniárias em apenas um artigo.

Diante do exposto, considerando o relevante alcance social da demanda, e, pelas razões apresentadas, solicitamos seja o presente Projeto de Lei Complementar apreciado em regime de urgência, na forma do artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 01 de dezembro de 2020.


ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal