

Lei Complementar n.º 126

De 16 de dezembro de 2009.

(Projeto de lei complementar n.º 25 oriundo do Poder Executivo)

Altera a Legislação Tributária do Município de Valença – RJ e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Valença RESOLVE:

CAPÍTULO I

**IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA**

Seção I

Fato Gerador e Incidência

Art. 1.º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na Zona Urbana do Município.

§ 1.º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos 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 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2.º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do § 1.º deste art. 1.º.

§ 3.º Os loteamentos das áreas situadas fora da zona urbana, referidos no § 2.º deste art. 1.º, só serão permitidos quando o proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme o caso.

§ 4.º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incide, ainda, sobre os imóveis:

I – edifícios com “habite-se”, ocupados ou não, mesmo que a construção tenha sido licenciada por terceiro ou feita em terreno alheio;

II – edifícios e ocupados, ainda que o respectivo “habite-se” não tenha sido concedido;

III – localizados fora da zona urbana, utilizados, comprovadamente, como sítio de recreio ou chácara, mesmo a eventual produção não se destinando ao comércio, desde que situados na zona de expansão urbana ou urbanizável.

Art. 2.º O fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU ocorre no dia 1º de janeiro de cada exercício financeiro.

Art. 3.º Ocorrendo a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na Zona Urbana, Urbanizável ou de Expansão Urbana do Município, nasce a obrigação fiscal para com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, 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.

Seção II **Base de Cálculo**

Art. 4.º A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o VVI – Valor Venal do Imóvel.

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. 5.º O VVI – Valor Venal do Imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto separadamente:

I – características do terreno:

a) área e localização;

b) topografia e pedologia;

II – características da construção:

a) área e estado de conservação;

b) padrão de acabamento;

III – características do mercado:

a) preços correntes;

b) custo de produção.

Art. 6.º O Executivo procederá, anualmente, através do MGV –Mapa Genérico de Valores, à avaliação dos imóveis para fins de apuração do valor venal.

§ 1.º O valor venal, apurado mediante lei, será o atribuído ao imóvel para o dia 1º de janeiro do exercício a que se referir o lançamento.

§ 2.º Não sendo expedido o MGV – Mapa Genérico de Valores, os valores venais dos imóveis serão atualizados, anualmente, através de Decreto, com base nos índices oficiais de correção monetária divulgados pelo Governo Federal.

Art. 7.º O MGV – Mapa Genérico de Valores conterá a PGV-T – Planta Genérica de Valores de Terrenos, a PGV-C – Planta Genérica de Valores de Construção e a PG-FC – Planta Genérica de Fatores de Correção que fixarão, respectivamente, os Vu-Ts – Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos, os Vu-Cs – Valores Unitários de Metros Quadrados de Construções e os FC-Ts – Fatores de Correções de Terrenos e os FC-Cs – Fatores de Correções de Construções, conforme Anexo I desta Lei.

Art. 8.º O VV-T – Valor Venal de Terreno resultará da multiplicação da AT-T – Área Total de Terreno pelo correspondente Vu-T – Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno e pelos FC-Ts – Fatores de Correção de Terreno, previstos no MGV – Mapa Genérico de Valores, serão aplicáveis, de acordo com as características do terreno, conforme a fórmula abaixo:

$$\mathbf{VV-T = (AT-T) \times (Vu-T) \times (FC-Ts)}$$

§ 1.º O Vu-T – Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno corresponderá:

I – ao da face de quadra da situação do imóvel;

II – no caso de imóvel com duas ou mais esquinas ou de duas ou mais frentes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor;

III – em se tratando de terreno interno, ao do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro de maior valor;

IV – em relação a terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

§ 2.º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos;

II – terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório de malha viária do Município ou de propriedade de particulares;

III – terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.

§ 3.º No cálculo do VV-T – Valor Venal de Terreno, no qual exista prédio em condomínio, será considerada a FI-TC – Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

FI-TC = $\frac{T}{C} \times U$, onde:

FI-TC = Fração Ideal de Terreno Comum
T = Área Total de Terreno do Condomínio
U = Área Construída da Unidade Autônoma
C = Área Total Construída do Condomínio

§ 4.º Para os efeitos deste imposto considera-se imóvel sem edificação, o terreno e o solo sem benfeitoria ou edificação, assim entendido também o imóvel que contenha:

I – construção temporária ou provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

II – construção em andamento ou paralisada;

III – construção interdita, condenada, em ruínas, ou em demolição;

IV – prédio em construção, até a data em que estiverem prontos para habitação;

V – construção que a autoridade competente considere inadequada quanto à área ocupada, para a destinação ou utilização pretendidas;

VI – terrenos edificados, cuja construção não atinja o seguinte escalonamento:

a) para terrenos de 0 a 2.000 – área edificada = 5% (cinco por cento) da área do terreno;

b) para terrenos de 2.001 a 5.000 – área edificada = $100 \text{ m}^2 + 3\%$ (três por cento) da área do terreno que exceder a 2.000 m^2 ;

c) para terrenos de 5.001 a 10.000 – área edificada = $190 \text{ m}^2 + 1,5\%$ (um e meio por cento) da área do terreno que exceder a 5.000 m^2 ;

d) para terrenos acima de 10.001 – área edificada = $265 \text{ m}^2 + 1\%$ (um por cento) da área do terreno que exceder a 10.000 m^2 .

§ 3.º Quando se tratar de gleba, que é a porção de terra contínua com mais de 5.000 m^2 , a área excedente será corrigida em 30% (trinta por cento).

Art. 9.º O VV-C – Valor Venal de Construção resultará da multiplicação da AT-C – Área Total de Construção pelo Vu-C – Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção e pelos FC-Cs – Fatores de Correção de Construção, previstos no MGV – Mapa Genérico de Valores, aplicáveis de acordo com as características da Construção, conforme a fórmula abaixo:

$$\mathbf{VV-C = (AT-C) \times (Vu-C) \times (FC-Cs)}$$

Art. 10.º A AT-C – Área Total de Construção será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou, no caso de pilotis, da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se, também, a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1.º Os porões, jiraus, terraços, mezaninos e piscinas serão computados na área construída, observadas as disposições regulamentares.

§ 2.º No caso de cobertura de postos de serviços e assemelhados será considerada como área construída a sua projeção sobre o terreno.

§ 3.º As edificações condenadas ou em ruínas e as construções de natureza temporária não serão consideradas como área edificada.

Art. 11.º No cálculo da AT-C – Área Total de Construção, no qual exista prédio em condomínio, será acrescentada, à AP-C – Área Privativa de Construção de cada unidade, a parte correspondente das ACC – Áreas Construídas Comuns em função de sua QP – Quota-Parte.

Parágrafo Único. A QP-ACC – Quota-Parte de Área Construída Comum correspondente a cada unidade autônoma, será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{QP-ACC} = \frac{T \times U}{C}, \text{ onde:}$$

QP-ACC = Quota-Parte de Área Construída Comum

T = Área Total Comum Construída do Condomínio

U = Área Construída da Unidade Autônoma

C = Área Total Construída do Condomínio

Art. 12. O Vu-T – Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno, o Vu-C – Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção, os FC-Ts – Fatores de Correção de Terreno e os FC-Cs – Fatores de Correção de Construção serão obtidos, respectivamente, na TP-T – Tabela de Preço de Terreno, na TP-C – Tabela de Preço de Construção, na TFC-T – Tabela de Fator de Correção de Terreno e na TFC-C – Tabela de Fator de Correção de Construção, constantes no MGV – Mapa Genérico de Valores.

Art. 13. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será calculado através da multiplicação do VVI – Valor Venal do Imóvel com a ALC – Alíquota Correspondente, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{IPTU} = \text{VVI} \times \text{ALC}$$

Art. 14. O VVI – Valor Venal do Imóvel, no qual não exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do VV-T – Valor Venal do Terreno com o VV-C – Valor Venal da Construção, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{VVI} = (\text{VV-T}) + (\text{VV-C})$$

Art. 15. O VVI – Valor Venal do Imóvel, no qual exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do VV-T – Valor Venal do Terreno mais a FI-TC – Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, com o VV-C – Valor Venal da Construção mais a QP-ACC – Quota-Parte de Área Construída Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{VVI} = (\text{VV-T} + \text{FI-TC}) + (\text{VV-C} + \text{QP-ACC})$$

Art. 16. As ALCs – Alíquotas Correspondentes são as estabelecidas no Anexo II desta Lei.

Subseção I Acréscimo de Alíquota

Art. 17. Independente da atualização anual dos valores venais, a alíquota que for aplicada aos imóveis edificados situados em vias com calçamento, guias e sarjetas e que não possuam muro ou passeio público em bom estado de conservação sofrerão um acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) na alíquota aplicada, perdurando essa situação até a data em que seja promovida a restauração ou construção.

Subseção II Progressividade de Alíquota

Art. 18. Para os imóveis situados nas áreas urbanas que não estejam edificados, sejam sub-utilizados ou não utilizados, localizados nas áreas determinadas, que não cumprirem a função social da propriedade

estabelecida pelo Plano Diretor do Município, serão aplicadas as seguintes alíquotas progressivas no tempo, conforme o Anexo III desta Lei.

Parágrafo Único. Não sofrerá progressividade na alíquota o imóvel:

I – Cujo valor venal seja inferior a R\$5.000,00 (cinco mil reais);

II – Desde que comprovada a sua efetiva utilização, destinado a estacionamento de veículos, instalação de linha férrea e de torres de transmissão de qualquer natureza, bem como de depósito de materiais.

Seção III Sujeito Passivo

Art. 19. Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Seção IV Solidariedade Tributária

Art. 20. Por terem interesse comum na situação que constitui o fato gerador do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU ou por estarem expressamente designados, são pessoalmente solidários pelo pagamento do imposto:

I – o adquirente do imóvel, pelos débitos do alienante, existentes à data do título de transferência, salvo quando conste deste a prova de sua quitação, limitada esta responsabilidade, nos casos de arrematação em hasta pública, ao montante do respectivo preço;

II – o espólio, pelos débitos do “de cujus”, existentes à data da abertura da sucessão;

III – o sucessor, a qualquer título, e o cônjuge meeiro, pelos débitos do “de cujus” existentes à data da partilha ou da adjudicação, limitada esta responsabilidade ao montante do quinhão, do legado ou da meação;

IV – a pessoa jurídica que resultar da fusão, transformação ou incorporação de outra, ou em outra, pelos débitos das sociedades fundidas, transformadas ou incorporadas existentes à data daqueles atos;

V – a pessoa natural ou jurídica que adquirir de outra, por qualquer título, fundo de comércio ou de estabelecimento comercial, industrial ou de serviço, e continuar a exploração do negócio sob a mesma ou outra razão social ou sob firma ou nome individual, pelos débitos do fundo ou do estabelecimento adquirido, existentes à data da transação.

§ 1.º Quando a aquisição se fizer por arrematação em hasta pública ou na hipótese do inciso III deste art. 21, a responsabilidade terá por limite máximo, respectivamente, o preço da arrematação ou o montante do quinhão, legado ou meação.

§ 2.º O disposto no inciso III deste art. 21 aplica-se nos casos de extinção de pessoas jurídicas, quando a exploração da respectiva atividade seja continuada por qualquer sócio remanescente ou se espólio, com a mesma ou outra razão social, ou sob firma individual.

Seção V Lançamento e Recolhimento

Art. 22. O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será anual, efetuado de ofício pela autoridade administrativa, levando-se em conta a situação existente do imóvel em primeiro de janeiro do ano do lançamento, notificando-se os contribuintes, pessoalmente ou mediante aviso de lançamento por editais afixados na Prefeitura Municipal e publicados e divulgados, uma vez, pelo menos, na imprensa diária local.

§ 1.º Serão lançados e cobrados com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU as TSPEDs – Taxas de Serviços Públicos Específicos e Divisíveis que se relacionam, direta ou indiretamente, com a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na Zona Urbana, Urbanizável e de Expansão Urbana do Município.

§ 2.º Fica suspenso o pagamento do imposto relativo à imóvel declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, por ato do Município, enquanto este não se imitir na respectiva posse.

§ 3.º Se caducar ou for revogado o decreto de desapropriação, ficará restabelecido o direito da Fazenda Pública à cobrança do imposto, a partir da data da suspensão, sem atualização do valor deste e sem juros e multa de mora, se pago dentro de trinta dias, contados da data em que for feita a notificação do lançamento.

§ 4.º Imitido o Município na posse do imóvel, serão definitivamente cancelados os créditos fiscais cuja exigibilidade tenha sido suspensa, de acordo com este art. 22.

Art. 23. O lançamento será feito de ofício, com base nas informações e nos dados levantados pelo órgão competente, ou em decorrência dos processos de "Baixa e Habite-se", "Modificação ou Subdivisão de Terreno" ou, ainda, tendo em conta as declarações do sujeito passivo e de terceiros

§ 1.º Tratando-se de construções ou edificações realizadas durante o exercício, as alterações cadastrais para fins de lançamento ocorrerão, somente, a partir do exercício seguinte àquele em que as edificações tenham sido concluídas, independentemente da expedição do "habite-se" ou do fato das construções ou edificações estejam ocupadas ou colocadas em condições de uso.

§ 2.º O disposto no § 1.º deste art. 23 aplica-se aos casos de ocupação parcial de construções ou edificações não concluídas e de ocupação de unidade concluída e autônoma de condomínio.

§ 3.º Tratando-se de construções ou edificações demolidas durante o exercício fiscal e após o lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, as alterações no cadastro imobiliário, para fins de lançamento, incidirão, também, a partir do exercício seguinte.

§ 4.º No caso de terreno ou imóvel construído, objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento continuará sendo feito em nome do promitente vendedor, podendo o órgão competente fazer o lançamento em nome do promissário comprador, desde que este apresente o respectivo contrato com firma reconhecida ou outro documento equivalente, mas, sempre, a critério e sob análise da autoridade fazendária.

§ 5.º A mudança definitiva dos dados cadastrais do promitente vendedor para os dados cadastrais do promissário comprador fica condicionada a não existência de quaisquer débitos referente ao imóvel objeto de transferência.

§ 6.º Em relação aos imóveis aceitos pela prefeitura a título de dação em pagamento, até a sua completa formalização, o IPTU será devido, ainda, pelo proprietário.

Art. 41. O IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano poderá ser lançado independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse de terreno ou imóvel construído ou não, ou de quaisquer exigências administrativas ou legais para sua utilização, seja qual for a finalidade do imóvel.

Art. 24. Na caracterização da unidade imobiliária autônoma, para fins de lançamento, considera-se a situação fática do bem imóvel, abstraindo-se a descrição contida no respectivo título de propriedade.

Art. 25. O lançamento de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano não importa em reconhecimento, por parte da fazenda pública municipal, da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel.

Art. 26. Para fins de lançamento de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, inexistindo dados cadastrais do imóvel, por omissão do contribuinte, o lançamento será efetuado, em qualquer época, com base nos elementos que a repartição fiscal tiver conhecimento.

§ 1.º O lançamento será feito de ofício em nome do proprietário, do detentor do domínio útil ou do possuidor a qualquer título do imóvel, retroagindo-se, em sendo o caso, aos últimos 5 (cinco) anos.

§ 2.º O contribuinte será, anualmente, notificado do lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, constando na notificação:

I – o lançamento do IPTU e das taxas correspondentes;

II – o valor venal do imóvel e a sua alíquota;

III – a fundamentação legal;

IV – o prazo para pagamento;

V – o prazo para apresentar impugnação contra o lançamento.

Art. 27. Na impossibilidade de se localizar, pessoalmente, o sujeito passivo, quer por meio da entrega pessoal da notificação, quer por meio de sua remessa por via postal, com aviso de recebimento, a notificação de lançamento será efetuada por meio de comunicado publicado em órgão da imprensa local, com afixação do edital na sede da prefeitura.

Art. 28. Sempre que julgar necessário, o órgão competente notificará o contribuinte para, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da cientificação, prestar declarações sobre a situação do imóvel, com base nas quais poderá ser lançado o imposto.

Art. 29. O recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e das TSPEDs – Taxas de Serviços Públicos Específicos e Divisíveis, que com ele serão cobradas, será efetuado, através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais, pela rede bancária, devidamente, autorizada pela Prefeitura.

Art. 29 –A – Poderá obter redução de até 50% (cinquenta por cento) para pagamento antecipado do IPTU o imóvel utilizado por micro ou pequena empresa, assim reconhecidas pelo Município.

Parágrafo Único. O número de parcelas, o valor do desconto para pagamento antecipado e os vencimentos serão estabelecidos, conforme TP – Tabela de Pagamento, através de Decreto pelo Chefe do Executivo.

Seção VI

Isenção

Art. 30. Fica isento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU o bem imóvel:

I – pertencente a particular, quanto à fração cedida, gratuitamente, para uso da união, do estado ou do município, bem como de suas autarquias e fundações;

II – cedido, gratuitamente, para funcionamento de entidade filantrópica, oficialmente, reconhecida pelo município e de instituição de ensino gratuito;

III – declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, a partir da data em que ocorrer a emissão de posse ou a ocupação efetiva pelo poder desapropriante;

IV – pertencente a ex-combatente da força expedicionária brasileira, que participou, das operações bélicas, como integrante da marinha de guerra, do exército, da aeronáutica, ou da marinha mercante, que não possua outro imóvel no município ou que sirva de moradia à sua viúva , enquanto seu estado civil assim permanecer;

V – os imóveis cedidos, gratuitamente, às entidades que congreguem classes patronais ou trabalhadoras, assim como às associações de moradores de valença e suas afiliadas, quando declaradas de utilidade pública;

VI – os imóveis destinados, exclusivamente, às atividades teatrais e a espetáculos culturais ao vivo, sem fins lucrativos;

VII – os imóveis tombados pela união , estado e pelo município.

VIII – o imóvel residencial de até 60 m², pertencente à pessoa carente, possuidor de único imóvel e que nele reside, conforme legislação municipal em vigor.

§ único - As isenções, somente, serão efetivadas mediante requerimento fundamentado do interessado, que deverá ser apresentado até a data de vencimento do imposto, com exceção daquelas previstas nos incisos III e VIII deste art. 30.

CAPÍTULO II
CADASTRO IMOBILIÁRIO
Seção I
Disposições Gerais

Art. 31. O Cadastro Imobiliário – CIMOB compreende, desde que localizados na zona urbana, urbanizável e de expansão urbana:

I – os bens imóveis:

a) não-edificados existentes e os que vierem a resultar de desmembramentos dos não-edificados existentes;

b) edificados existentes e os que vierem a ser construídos;

c) de repartições públicas;

d) de autarquias e de fundações instituídas e mantidas pelo poder público;

e) de empresas públicas e de sociedades de economia mista;

f) de delegadas, de autorizadas, de permissionárias e de concessionárias de serviços públicos;

g) de registros públicos, cartorários e notariais;

II – o solo com a sua superfície;

III – tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, de modo que se não possa retirar sem destruição, sem modificação, sem fratura ou sem dano, inclusive leitos de malhas rodoviárias e ferroviárias, engenhos industriais, torres de linhas de transmissão de energia elétrica e de captação de sinais de celular.

Art. 32. O proprietário de imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título são obrigados:

I – a promover a inscrição, de seus bens imóveis, no Cadastro Imobiliário – CIMOB;

II – a informar, ao Cadastro Imobiliário – CIMOB, qualquer alteração na situação do seu bem imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, fusão, demarcação, divisão, ampliação, medição judicial definitiva, reconstrução, reforma ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor do seu bem imóvel;

III – a exibirem os documentos necessários à atualização cadastral e prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização tributária;

IV – a franquearem, à fiscalização tributária, devidamente apresentada e credenciada, as dependências do bem imóvel para vistoria fiscal.

Art. 33. No Cadastro Imobiliário – CIMOB:

I – para fins de inscrição:

a) considera-se documento hábil, registrado ou não:

1 – a escritura;

2 – o contrato de compra e venda;

3 – o formal de partilha;

4 – a certidão relativa a decisões judiciais que impliquem transmissão do imóvel;

b) considera-se possuidor a qualquer título de bem imóvel, aquele que estiver no uso e no gozo do bem imóvel e apresentar:

1 – recibo onde conste a identificação do bem imóvel, e, sendo o caso, a sua ICI – Inscrição Cadastral Imobiliária anterior;

2 – contrato de compra e de venda;

c) em caso de litígio sobre o domínio útil de bem imóvel, deverá constar, além da expressão “domínio útil sob litígio”, os nomes dos litigantes e dos possuidores do bem imóvel, a natureza do feito e o juízo e o cartório por onde correr a ação;

d) o proprietário de imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título deverá apresentar, devidamente preenchido, o BIA-CIMOB – Boletim de Inscrição, de Alteração e de Baixa Cadastral Imobiliária.

II – para fins de alteração:

a) considera-se documento hábil, registrado ou não:

1 – a escritura;

2 – o contrato de compra e venda;

3 – o formal de partilha;

4 – a certidão relativa a decisões judiciais que impliquem transmissão do imóvel;

b) considera-se possuidor a qualquer título de bem imóvel, aquele que estiver no uso e no gozo do bem imóvel e apresentar:

1 – recibo onde conste a identificação do bem imóvel, e, a sua ICI – Inscrição Cadastral Imobiliária anterior;

2 – contrato de compra e de venda;

c) o proprietário de imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título deverá apresentar, devidamente preenchido, o BIA-CIMOB – Boletim de Inscrição, de Alteração e de Baixa Cadastral Imobiliária.

III – para fins de baixa:

a) considera-se documento hábil, registrado ou não:

1 – o contrato de compra e venda;

2 – o formal de partilha;

3 – a certidão relativa a decisões judiciais que impliquem transmissão do imóvel;

b) o ex-proprietário de imóvel, o ex-titular de seu domínio útil ou o seu ex-possuidor a qualquer título deverá apresentar, devidamente preenchido, o BIA-CIMOB – Boletim de Inscrição, de Alteração e de Baixa Cadastral Imobiliária.

§ 1.º Os campos, os dados e as informações do BIA-CIMOB – Boletim de Inscrição, de Alteração e de Baixa Cadastral Imobiliária serão os campos, os dados e as informações do Cadastro Imobiliário – CIMOB.

§ 2.º O BIA-CIMOB – Boletim de Inscrição, de Alteração e de Baixa Cadastral Imobiliária será instituído, através de portaria, pelo responsável pela fazenda pública municipal.

Art. 34. Para fins de inscrição no Cadastro Imobiliário – CIMOB, considera-se situado o bem imóvel no logradouro correspondente à sua frente efetiva.

§ 1.º No caso de bem imóvel, edificado ou não-edificado:

I – com duas ou mais esquinas ou com duas ou mais frentes, será considerado o logradouro:

a) de maneira geral, relativo à frente indicada no título de propriedade;

b) de maneira específica:

1 – na falta do título de propriedade e da respectiva indicação, correspondente à frente principal;

2 – na impossibilidade de determinar à frente principal, que confira ao bem imóvel maior valorização;

II – interno, será considerado o logradouro:

a) de maneira geral, que lhe dá acesso;

b) de maneira específica, havendo mais de um logradouro que lhe dá acesso, que confira ao bem imóvel maior valorização;

III – encravado, será considerado o logradouro correspondente à servidão de passagem.

Art. 35. O proprietário de bem imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, terão os seguintes prazos:

I – para promover a inscrição de seu bem imóvel no Cadastro Imobiliário – CIMOB, de até 30 (trinta) dias, contados da data de expedição do documento hábil de sua propriedade, de seu domínio útil ou de sua posse a qualquer título;

II – para informar, ao Cadastro Imobiliário – CIMOB, qualquer alteração ou baixa na situação do seu bem imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, fusão, demarcação, divisão, ampliação, medição judicial definitiva, reconstrução, reforma ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor do seu bem imóvel, de até 30 (trinta) dias, contados da data de sua alteração ou de sua baixa;

III – para exibirem os documentos necessários à atualização cadastral e prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização tributária, de até 10 (dez) dias, contados da data de lavratura do TI – Termo de Intimação;

IV – para franquearem, à fiscalização tributária, devidamente apresentada e credenciada, as dependências do bem imóvel para vistoria fiscal, imediato.

Art. 36. O órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB deverá promover, de ofício, a inscrição ou a alteração de bem imóvel, quando o proprietário de bem imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título:

I – após 30 (trinta) dias, contados da data de expedição do documento hábil de propriedade, de domínio útil ou de posse a qualquer título, não promover a inscrição, de seu bem imóvel, no Cadastro Imobiliário – CIMOB;

II – após 30 (trinta) dias, contados da data de alteração ou de incidência, não informar, ao Cadastro Imobiliário – CIMOB, qualquer alteração na situação do seu bem imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, fusão, demarcação, divisão, ampliação, medição judicial definitiva, reconstrução, reforma ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor do seu bem imóvel;

III – após 10 (dez) dias, contados da data de lavratura do TI – Termo de Intimação, não exibirem os documentos necessários à atualização cadastral e nem prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização tributária;

IV – não franquearem, de imediato, à fiscalização tributária, devidamente apresentada e credenciada, as dependências do bem imóvel para vistoria fiscal.

Art. 37. Os responsáveis por loteamento, os incorporadores, as imobiliárias, os registros públicos, cartórios e notariais ficam obrigados a fornecer, ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB, até o último

dia útil do mês subsequente, a relação dos bens imóveis que, no mês anterior, tenham sido alienados, definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, registrados ou transferidos, mencionando:

- I – o nome e o endereço do adquirente;
- II – os dados relativos à situação do imóvel alienado;
- III – o valor da transação.

Art. 38. As delegadas, as autorizadas, as permissionárias e as concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, de telecomunicações, de gás, de água e de esgoto, ficam obrigadas a fornecer, ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB, até o último dia útil do mês subsequente, a relação dos bens imóveis que, no mês anterior, tenham solicitado inscrição, alteração ou baixa de serviço, mencionando:

- I – o nome, a razão social e o endereço do solicitante;
- II – a data e o objeto da solicitação.

Art. 39. O proprietário de bem imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título deverão informar, ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB, até 30 (trinta) dias, contados da data da ocorrência:

- I – a aquisição de imóveis, construídos ou não;
- II – a mudança de endereço para entrega de notificação;
- III – as reformas, demolições, desmembramentos, remembramentos, ampliações ou modificações;
- IV – outros fatos ou circunstâncias que possam afetar a incidência, o cálculo ou o lançamento do imposto.

Art. 40. No ato da inscrição, serão identificados com uma numeração padrão, seqüencial e própria, chamada ICAI – Inscrição Cadastral Imobiliária, contida na FIC-CIMOB – Ficha de Inscrição no Cadastro Imobiliário:

- I – os bens imóveis:
 - a) não-edificados existentes e os que vierem a resultar de desmembramentos dos não-edificados existentes;
 - b) edificados existentes e os que vierem a ser construídos;
 - c) de repartições públicas;
 - d) de autarquias e de fundações instituídas e mantidas pelo poder público;
 - e) de empresas públicas e de sociedades de economia mista;
 - f) de delegadas, de autorizadas, de permissionárias e de concessionárias de serviços públicos;
 - g) de registros públicos, cartorários e notariais;
- II – o solo com a sua superfície;

III – tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, de modo que se não possa retirar sem destruição, sem modificação, sem fratura ou sem dano, inclusive leitos de malhas rodoviárias e ferroviárias, engenhos industriais, torres de linhas de transmissão de energia elétrica e de captação de sinais de celular.

Seção II **Atualização do Cadastral Fiscal**

Art. 41. A Atualização do Cadastro Fiscal compreende:

I – a nomeação da COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral;

II – o planejamento, o desenvolvimento e a elaboração, pela COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral, do PROPAC – Programa Permanente de Atualização Cadastral;

III – a implantação, o controle e a avaliação, pela COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral, do PROPAC – Programa Permanente de Atualização Cadastral;

Art. 42. A COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral deverá ser nomeada, até o último dia útil do mês de março de cada ano, através de portaria pelo responsável pela administração da fazenda pública municipal.

Art. 43. A COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral, após ser nomeada, descreverá, até o último dia útil do mês de junho de cada ano, os elementos causadores da desatualização cadastral.

§ 1.º A descrição dever ser:

I – enumerada na ordem decrescente de afetação cadastral;

II – detalhada, com clareza, favorecendo a explanação pormenorizada e específica, evitando a explicação globalizada e genérica.

§ 2.º A descrição dever conter:

I – acompanhada com a exposição de motivos, o calendário de pico;

II – com elaboração do diagrama de causas e efeitos, a identificação dos pontos de estrangulamento.

Art. 44. A COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral, após descrever os elementos causadores da desatualização cadastral, planejará, desenvolverá e elaborará, até o último dia útil do mês de setembro de cada ano, o PROPAC – Programa Permanente de Atualização Cadastral.

Art. 45. O planejamento, o desenvolvimento e a elaboração do PROPAC – Programa Permanente de Atualização Cadastral deverão estar assentados em 4 (quatro) pilares fundamentais: meta, objetivo, estratégia e cronograma de execução.

Art. 46. A COFISC – Comissão Fisco-Fazendária de Análise e de Avaliação dos Elementos Causadores da Desatualização Cadastral, após planejar, desenvolver e elaborar o PROPAC – Programa Permanente de

Atualização Cadastral, implantará, controlará e avaliará, até o último dia útil do mês de dezembro de cada ano, o PROPAC – Programa Permanente de Atualização Cadastral.

Art. 47. A implantação, o controle e a avaliação do PROPAC – Programa Permanente de Atualização Cadastral deverão estar voltados para a metodologia científica na análise e síntese de pesquisas, na preparação e execução de procedimentos e na concepção e materialização de atividades, usando técnicas investigatórias onde o mecanismo de levantamento e tratamento de informações se efetive com objetividade e realismo, utilizando técnicas de avaliação destinadas a coletar, com precisão, dados estatísticos.

CAPÍTULO III
PENALIDADES E SANÇÕES
Seção I
Penalidades em Geral

Art. 48. Constitui infração a ação ou omissão, voluntária ou não, que importe inobservância, por parte do sujeito passivo ou de terceiros, de normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 49. Será considerado infrator todo aquele que cometer, constringer ou auxiliar alguém a praticar infração, e ainda, os responsáveis pela execução desta Lei que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 50. As infrações serão punidas, separadas ou cumulativamente, com as seguintes cominações:

I – aplicação de multas;

II – suspensão ou cancelamento de benefícios, assim entendidas as concessões dadas aos contribuintes para se eximirem do pagamento total ou parcial de tributos;

Art. 51. A aplicação de penalidade de qualquer natureza em caso algum dispensa:

I – o pagamento do imposto e dos acréscimos cabíveis;

II – o cumprimento das obrigações tributárias acessórias e de outras sanções cíveis, administrativas ou criminais que couberem.

Art. 52. Não se procederá contra servidor ou contribuinte que tenha agido ou pago imposto 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.

Seção II
Multas

Art. 53. As multas podem ser:

I – moratória, no caso de intempestividade de pagamento do imposto ou auto de infração e termo de intimação;

II – fiscal, no caso de descumprimento de obrigação acessória;

Art. 54. As multas serão calculadas tomando-se como base:

I – o valor do imposto, corrigido monetariamente, no caso das multas moratória e penal;

II – a UFIVA, no caso da multa fiscal.

§ 1.º As multas serão cumulativas quando resultarem, concomitantemente, do não cumprimento de obrigação tributária acessória e principal.

§ 2.º Apurando-se, na mesma ação fiscal, o descumprimento 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.

Art. 55. Serão aplicadas as seguintes multas fiscais:

I – Em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU: de 15 UFIVAs, quando o contribuinte for notificado e, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da cientificação, não prestar declarações sobre a situação do imóvel, com base nas quais poderá ser lançado o imposto;

II – Em relação ao Cadastro Imobiliário – CIMOB:

a) de 15 UFIVAs:

1 – quando o proprietário de imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título:

1.1 – não promoverem a inscrição, de seus bens imóveis, no Cadastro Imobiliário – CIMOB;

1.2 – não informarem, ao Cadastro Imobiliário – CIMOB, qualquer alteração na situação do seu bem imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, fusão, demarcação, divisão, ampliação, medição judicial definitiva, reconstrução, reforma ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor do seu bem imóvel;

1.3 – não exibirem os documentos necessários à atualização cadastral e prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização tributária;

1.4 – não franquearem, à fiscalização tributária, devidamente apresentada e credenciada, as dependências do bem imóvel para vistoria fiscal;

1.5 – não apresentarem, no caso de inscrição, alteração ou baixa, devidamente preenchido, o BIA-CIMOB – Boletim de Inscrição, de Alteração e de Baixa Cadastral Imobiliária.

b) de 25 UFIVAs, quando o proprietário de bem imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título, não informarem, ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB, até 30 (trinta) dias, contados da data da ocorrência:

1 – a aquisição de imóveis, construídos ou não;

2 – a mudança de endereço para entrega de notificação;

3 – as reformas, demolições, desmembramentos, remembramentos, ampliações ou modificações;

4 – outros fatos ou circunstâncias que possam afetar a incidência, o cálculo ou o lançamento do imposto.

c) de 50 UFIVAs:

1 – quando os responsáveis por loteamento, os incorporadores, as imobiliárias, os registros públicos, cartorários e notariais não fornecerem, ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB, até o último dia útil do mês subsequente, a relação dos bens imóveis que, no mês anterior, tenham sido alienados, definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, registrados ou transferidos, mencionando:

1.1 – o nome e o endereço do adquirente;

1.2 – os dados relativos à situação do imóvel alienado;

1.3 – o valor da transação.

2 – quando as delegadas, as autorizadas, as permissionárias e as concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, de telecomunicações, de gás, de água e de esgoto, não fornecerem, ao órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário – CIMOB, até o último dia útil do mês subsequente, a relação dos bens imóveis que, no mês anterior, tenham solicitado inscrição, alteração ou baixa de serviço, mencionando:

2.1 – o nome, a razão social e o endereço do solicitante;

2.2 – a data e o objeto da solicitação.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 56. Está revogado o TÍTULO III, do LIVRO II da Lei Complementar Municipal Nº 39, de 26 de dezembro de 2001, e a Lei Complementar Municipal Nº 55, de 20 de março de 2006.

Art. 57 - Esta lei entrará em vigor em 1.º de janeiro de 2.010.
Sala “Pedro Gomes” em 16 de dezembro de 2009.

Luiz Fernando Furtado da Graça
PRESIDENTE

Salvador de Souza
VICE- PRESIDENTE

Paulo Jorge César
1º SECRETÁRIO

José Reinaldo Alves Bastos
2º SECRETÁRIO

Usando das atribuições que me são conferidas SANCIONO a presente Lei. Extraiam-se cópias para as devidas publicações.

Vicente de Paula de Souza Guedes
PREFEITO