



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

LEI COMPLEMENTAR Nº 818, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2023.

Institui imposto sobre a transmissão inter vivos - ITBI, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos a eles relativos, disciplina sua arrecadação e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CHAPECÓ, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Chapecó aprovou e fica sancionada a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituído o Imposto sobre Transmissão Inter Vivos - ITBI, 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, na forma desta Lei Complementar.

CAPÍTULO I DA INCIDÊNCIA

Art. 2º O Imposto sobre a transmissão Inter Vivos, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos, tem como fato gerador:

I - 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, como definidos em Lei civil;

II - a transmissão Inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; e

III - a cessão de direitos relativos à aquisição de bens referidos nos incisos anteriores.

Parágrafo único. Estão compreendidas nas hipóteses de incidência do Imposto:

I - a compra e a venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta, inclusive nos casos em que a copropriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título ou em bens contíguos;

IV - a arrematação, a adjudicação e a remissão;

V - o excesso de meação na dissolução da sociedade conjugal;

VI - a transmissão do domínio útil;

VII - a cessão ou transmissão de direitos do arrematante ou adjudicatário, após a assinatura do ato da arrematação ou adjudicação;

VIII - a cessão de benfeitorias e construções em imóvel, exceto a indenização de benfeitorias pelo proprietário do solo;

IX - a incorporação de bens imóveis e direitos a eles relativos ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando esta tiver como atividade preponderante a compra e venda, a locação e o arrendamento mercantil de bens imóveis;

X - os mandatos em causa própria ou com poderes equivalentes, para a transmissão de imóveis e respectivos substabelecimentos;

XI - todos os demais atos translativos, Inter Vivos, a título oneroso, de imóveis, por natureza ou acessão física, constitutivos de direitos reais sobre imóveis, não compreendidos na competência tributária do Estado.

CAPÍTULO II DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 3º O Imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra;

III - aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica:

I - quanto aos incisos I e II do caput, quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a venda ou a locação da propriedade imobiliária, ou, a cessão de direitos relativos à sua aquisição:

a) 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 e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste inciso.

b) se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida na alínea anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição;

§ 1º A pessoa jurídica adquirente deverá apresentar à Secretaria de Fazenda, até o último dia útil do mês junho do exercício seguinte ao último período que serviu de base para apuração da preponderância, os seguintes documentos:

a) razão analítico das contas de receita operacional, balanços patrimoniais e demonstrações dos resultados dos exercícios correspondentes ao período de apuração descrito no parágrafo anterior; e

b) declarações do imposto de renda da pessoa jurídica dos anos-base correspondentes ao período de apuração descrito no parágrafo anterior.

§ 2º Verificada a preponderância referida neste inciso ou não apresentada a documentação prevista no § 1º, tornar-se-á devido o imposto com os acréscimos legais incidentes sobre o valor apurado na data da transmissão nos termos da legislação vigente.

§ 3º O disposto no inciso III deste artigo somente tem aplicação se os primitivos alienantes receberem os mesmos bens ou direitos em pagamento de sua participação, total ou parcial, do capital social da pessoa jurídica.

Art. 4º As imunidades constitucionais relativas ao imposto e as não incidências previstas no Art. 3º serão reconhecidas ou concedidas mediante a expedição de certidão específica, em modelo a ser definido em regulamento, solicitado por meio de processo administrativo, que será submetido à apreciação da autoridade fiscal da Secretaria de Fazenda.

Parágrafo único. O reconhecimento da imunidade ou da não incidência, bem como a concessão de isenção, não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto respectivo com os acréscimos legais desde a data da transmissão, se apurado que o beneficiado prestou declaração ou informação falsa ou, quando for o caso, deixou de utilizar o imóvel para fins que lhe asseguram o benefício.

CAPÍTULO III DO CONTRIBUINTE E RESPONSÁVEL

Art. 5º O contribuinte do imposto é o adquirente ou cessionário do bem ou direito transmitido ou cedido.

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

Art. 6º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - o cedente; e

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

CAPÍTULO IV DA BASE DE CÁLCULO

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, assim entendido como valor venal aquele que o bem ou direito alcançaria em condições normais de mercado, apurado na data do efetivo recolhimento do tributo, e será apurada:

I - pelo sujeito passivo, com base na declaração prevista no art. 9º, sendo os valores declarados tidos como líquidos e certos para fins de constituição e cobrança do crédito tributário; e

II - pela autoridade fiscal, nas hipóteses previstas no Art. 65 e Art. 66, da Lei Municipal n. 170/83.

§ 1º Para fins de apuração do valor venal do imóvel pela autoridade fiscal, nos termos do inciso II, adotar-se-ão os seguintes critérios:

I - na apuração do valor venal territorial (urbano e rural), serão considerados:

a) área territorial do imóvel transmitido ou cedido ou a sua fração ideal, quando for o caso.

b) o valor do m² do terreno ou área rural no Município de Chapecó, com base em uma pesquisa de mercado de imóveis semelhantes, localizados na mesma área.

II - na apuração do valor venal predial, serão considerados para os imóveis Residenciais ou Comerciais, levando-se em consideração as suas características do cadastro imobiliário:

a) a área total construída do imóvel transmitido ou cedido; e

b) o valor do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²) - Residencial e/ou Comercial Médio ou outro afim, apurado no mês imediatamente anterior ao da ocorrência do fato gerador, publicado pelo SINDUSCON/SC ou outro índice que venha a substituí-lo.

§ 2º Não serão deduzidos da base de cálculo do imposto os valores de quaisquer dívidas ou gravames, ainda que judiciais, que onerem o bem nem os valores das dívidas de espólio.

§ 3º Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considerar-se-á o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas, independentemente da sua conclusão ou da autorização para sua ocupação (habite-se), salvo quando a construção tenha sido comprovadamente custeado pelo adquirente.

§ 4º Nas partilhas ou divisões efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal, por separação ou divórcio, de sucessão e de extinção de condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condômino, herdeiro ou cônjuge - separado, divorciado ou supérstite - quota-parte material cujo valor seja maior do que o valor de sua quota ideal, o imposto será calculado com base no valor que exceder o quinhão hereditário,

a meação conjugal e a quota-parte ideal.

§ 5º Na transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, ou decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, quando a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda, a locação e o arrendamento mercantil de bens imóveis, e na transmissão de bens ou direitos decorrentes de redução de capital social de pessoa jurídica, o imposto será calculado com base no valor venal do bem ou direito transmitido, independentemente do valor de integralização ou desintegralização.

§ 6º Na arrematação, em hasta pública, o imposto será calculado com base próprio valor de arrematação constante do respectivo auto devidamente assinado pelo juiz, pelo leiloeiro e pelo arrematante.

CAPÍTULO V DO LANÇAMENTO

Art. 8º O imposto será apurado pelo próprio sujeito passivo, que fica obrigado a antecipar o seu pagamento, sem prévio exame da autoridade administrativa, sujeitando-se a extinção do crédito tributário à ulterior homologação pela Secretaria de Fazenda.

Art. 9º O adquirente ou cessionário, independentemente da incidência ou isenção do imposto, fica obrigado a enviar à Secretaria de Fazenda, na forma e prazos estabelecidos no regulamento, a Declaração de Transmissão de Bens Imóveis e Direitos Reais - DTBI, na qual se apurará o valor do imposto, se devido.

Parágrafo único. Após o envio da declaração prevista no caput, havendo, antes do registro ou averbação da transmissão ou da cessão perante o Registro de Imóveis, qualquer alteração na situação de fato do bem e/ou das normas aplicáveis para apuração do imposto, o adquirente ou cessionário deverá realizar o envio de uma declaração retificadora ou complementar, para apuração do valor do imposto devido.

Art. 10. Na falta de apresentação da declaração prevista no Art. 9º ou da sua retificação ou complementação, bem como na hipótese de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas pelo adquirente ou cessionário, a Secretaria de Fazenda procederá à determinação e ao lançamento do imposto de ofício, nos termos estabelecidos no inciso II do Art. 7º.

§ 1º Sobre o crédito tributário constituído na forma deste artigo, incidirão os juros moratórios e as multas previstas na legislação tributária.

§ 2º Na hipótese deste artigo, o sujeito passivo será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, recolher o imposto, parcelar o seu pagamento ou impugnar o lançamento nos termos do Art. 250 e Art. 256, da Lei Municipal n. 170/83.

CAPÍTULO VI DAS ALÍQUOTAS

Art. 11. O Imposto sobre Transmissão Inter Vivos - ITBI será calculado mediante a aplicação das seguintes alíquotas sobre a base de cálculo definida no artigo 7º desta lei:

I - 1%, (um por cento) nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, cujo valor seja inferior a 60.000,0000 (sessenta mil) UFRMs;

II - 2%, (dois por cento) nas demais transmissões e cessões, a título oneroso.

§ 1º O valor máximo previsto no inciso I do caput diz respeito ao valor total da operação de transmissão onerosa de bens ou direitos.

§ 2º Observar-se-á as isenções previstas na Lei Complementar n. 667, de 10 de Dezembro de 2019, ou outra legislação que venha a alterá-la ou substituí-la.

CAPÍTULO VII DO PAGAMENTO

Art. 12. O imposto será lançado e arrecadado antes de efetivar-se o ato ou contrato sobre o qual incide, nos termos do § 7º, do Art. 150, da Constituição Federal, se por instrumento público e no prazo de 30 (trinta) dias de sua data, se por instrumento particular.

Art. 13. O pagamento será efetuado através de documento próprio, como dispuser o regulamento previsto no Art. 9º.

Art. 14. Na arrematação, adjudicação ou remissão, o imposto será pago dentro de 60 (sessenta) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta, e mesmo que esta não esteja extraída.

Parágrafo único. No caso de oferecimento de embargos, o prazo se contará da data em que transitar em julgado a sentença que os rejeitar.

Art. 15. Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial ou fora do Município, o imposto será pago dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do termo, do trânsito em julgado da sentença ou da celebração do ato contrato, conforme o caso.

CAPÍTULO VIII

DAS OBRIGAÇÕES DE TERCEIROS

Art. 16. Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis deverão exigir prova do pagamento do imposto integral, devendo assim lavrar, registrar, inscrever ou averbar os atos e termos a seu cargo.

§ 1º Nas transações em que figurarem, como adquirente ou cessionário, pessoas imunes ou isentas, a comprovação do pagamento será substituída por certidão, expedida pela autoridade fiscal conforme regulamento.

§ 2º Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis farão constar, nos atos e termos que lavrarem, o valor da transmissão, o valor do imposto, a data do seu pagamento e o número atribuído à guia pela Secretaria de Fazenda ou, se for o caso, a identificação do documento comprobatório da exoneração tributária.

§ 3º Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis deverão verificar a existência de registros históricos com valores superiores aos declarados pelas partes na data de lavratura das Escrituras de Compra e Venda, bem como de Registro e Averbações, assumindo responsabilidade solidária pelo registro incorreto de valores menores aos registrados anteriormente nas matrículas.

§ 4º Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis ficam obrigados a apresentar ao órgão fazendário competente, até o último dia útil do mês seguinte, a relação dos imóveis que, no mês anterior, tenham sido objeto de transmissão ou cessão, onerosa ou não, em modelo a ser definido em regulamento, contendo as seguintes informações:

I - a data do evento;

II - o nome e CPF ou CNPJ do transmitente, do adquirente ou cedente;

III - o número do registro do imóvel e a inscrição imobiliária municipal;

IV - o valor da transmissão ou cessão; e

V - a identificação e o valor do imposto pago, ou informação relativa à isenção, não incidência ou imunidade do imposto.

Art. 17. Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, que infringirem o disposto nesta lei, ficam sujeitos à multa de 1.000 (um mil) UFRM, por item de descumprimento.

CAPÍTULO IX

DA DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

Art. 18. Fica instituída a Declaração de Atividades Imobiliárias - DAI, de caráter obrigatório e periodicidade mensal, sendo responsável pela declaração:

a) construtoras ou incorporadoras que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria;

b) imobiliárias e administradoras de imóveis que realizarem intermediação de compra e venda de imóveis;

c) agentes, corretores ou intermediários de bens imóveis;

d) leiloeiros oficiais no caso de arrematação de imóveis em hasta pública.

§ 1º As empresas relacionadas neste artigo ficam obrigadas a apresentar mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente, relação completa sobre as transações ocorridas no mês anterior conforme procedimento e dados definidos em regulamento.

§ 2º A apresentação da Declaração de Atividades Imobiliárias fora do prazo, bem como a ausência de sua apresentação implicará multa equivalente a 500 (quinhentas) UFRMs por documento não apresentado.

§ 3º A apresentação da Declaração de Atividades Imobiliárias com erros, omissão, supressão de informações ou inverídica, implicará multa equivalente a 1.000 (um mil) UFRMs por documento incorreto.

CAPÍTULO X

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 19. São considerados crimes de sonegação fiscal, a prática pelo sujeito passivo ou por terceiro em benefício daquele, dos seguintes atos: prestar declaração falsa ou omitir, total ou parcialmente, informação que deva ser produzida aos agentes do fisco com intenção de eximir-se, total ou parcialmente, do pagamento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos - ITBI e quaisquer outros adicionais devidos por lei.

Art. 20. As infrações às disposições desta Lei serão punidas com as seguintes penalidades:

§ 1º A infração decorrente do não recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos - ITBI nos prazos fixados na legislação vigente, sujeita o contribuinte à multa de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração, até o limite de 24% (vinte e quatro por cento), e juros de mora de 1% ao mês ou fração, ambos calculados sobre o tributo devido atualizado monetariamente.

§ 2º Multa equivalente a 10% (dez por cento) do imposto devido, quando o débito for apurado em procedimento fiscal.

§ 3º Multa equivalente a 20% (vinte por cento) do imposto devido, quando comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações, consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, sem prejuízos dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

§ 4º Multa de 200 (duzentas) UFRMs, pelo não atendimento de intimação para prestar informações a respeito de operações relacionadas com a incidência ou não do imposto.

§ 5º Multa de 200 (duzentas) UFRMs, pelo embaraço por qualquer modo ou forma, à ação fiscalizadora do Município.

CAPÍTULO XI
DAS NOTIFICAÇÕES

Art. 21. Além das formas previstas na legislação tributária Municipal, as notificações, as intimações, os avisos e demais comunicações ao sujeito passivo far-se-ão por meio do Domicílio Tributário Eletrônico - DTE previsto no Art. 44 A, da Lei Municipal n. 170/83.

CAPÍTULO XII
DA DEVOLUÇÃO E DA COMPENSAÇÃO

Art. 22. O valor pago a título de imposto somente poderá ser restituído ou compensado com créditos tributários líquidos e certos, vencidos ou vincendos, nas seguintes hipóteses:

I - quando não se formalizar o ato ou negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;

II - quando for declarada, por decisão judicial transitado em julgado, a nulidade do ato ou do negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;

III - quando for considerado indevido o imposto por decisão judicial transitada em julgado; ou

IV - quando ocorrer erro na identificação do sujeito passivo ou na inscrição imobiliária do imóvel.

Parágrafo único. A restituição ou compensação será feita a quem prove ter pago o valor respectivo, mediante solicitação por meio de processo administrativo e deverá ser autorizada pelo Secretário de Fazenda.

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 23. O imposto pago indevidamente ou a maior que o devido será atualizado monetariamente de acordo com a variação dos índices oficiais do município ocorrida no período compreendido entre a data do recolhimento e o mês em que ocorrer a restituição.

Art. 24. Apurada qualquer infração à legislação relativa a este imposto, será efetuado lançamento complementar, cientificado ao sujeito passivo por meio de Notificação Fiscal.

§ 1º Caso o contribuinte ou o autuado reconheça a procedência do crédito tributário da Notificação Fiscal, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, dentro do prazo para apresentação de defesa, o valor das multas será reduzido em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º Caso reconheça a procedência da Notificação Fiscal, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, no curso da análise da impugnação ou no prazo para interposição de recurso ordinário, o valor das multas será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 25. Não concordando o órgão fazendário municipal com o valor declarado do bem transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo nos termos do Art. 65, da Lei Municipal n. 170/83 e aplicação das demais cominações legais.

Art. 26. O Poder Executivo regulamentará a presente lei, no que couber, no seu todo ou em parte, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 27. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 517, de 27 de setembro de 2013.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos a partir de 90 dias.

JOÃO RODRIGUES

Prefeito Municipal



Documento assinado eletronicamente por **JOAO RODRIGUES, Prefeito (a)**, em 21/12/2023, às 14:02, conforme Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 45.314, de 30/05/2023.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.chapeco.sc.gov.br/> informando o código verificador **0005484** e o código CRC **D1FFC054**.

