

## LEI Nº 9133, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2006

**Altera a legislação tributária municipal relativamente ao Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) e dá outras providências.**

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

### **CAPÍTULO I**

Dos Elementos do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) **Seção I**

Do Fato Gerador

**Art. 1º** - Fica instituído o Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI), que tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil; II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a promessa ou o compromisso de compra e venda e de permuta de imóveis;

IV - a procuração em causa própria para transferência de imóveis;

V - a procuração irrevogável e irretroatável, para venda de imóveis, sem a apresentação e/ou a confirmação da concretização do negócio;

VI - a cessão de direitos relativos às hipóteses de incidência listadas nos incisos anteriores.

§ 1º - O ITBI incide sobre bens situados no município de Fortaleza.

§ 2º - Na concretização do negócio objeto da promessa ou da procuração, com o promitente comprador ou com o outorgado, não haverá nova incidência do imposto.

### **Seção II**

Da Não Incidência

**Art. 2º** - O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) não incide sobre a transmissão de bens e direitos, quando:

I - realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela inscrito;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - decorrente de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, na forma do inciso I deste artigo, relativamente aos mesmos alienantes.

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

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) meses posteriores à aquisição, decorrer das transações mencionadas no § 1º deste artigo.

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 2º deste artigo, levando-se em conta os 36 (trinta e seis) primeiros meses seguintes à data da aquisição.

§ 4º - Considera-se também caracterizada a atividade preponderante, quando do objeto social conste a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 5º - Verificada a preponderância referida no § 1º deste artigo, o imposto será devido, nos

termos da Lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor dos bens ou direitos, na data do pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 6º - A verificação da ocorrência ou não da preponderância a que se refere o § 2º deste artigo competirá à administração tributária.

§ 7º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

**Art. 3º** - O ITBI também não incide, nos termos do art. 150, inciso VI, alíneas *a*, *b* e *c* da Constituição Federal, nas transmissões ou acessões relativas ao patrimônio:

I - da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

II - dos templos de qualquer culto;

III - dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os seguintes requisitos:

a) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro na participação no seu resultado;

b) aplicarem integralmente, no país, os seus recursos, na manutenção dos seus objetivos institucionais;

c) manterem escrituração das suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Parágrafo Único - A não incidência prevista neste artigo é extensiva às autarquias e às fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que concerne às suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes.

### **Seção III**

Das Isenções

**Art. 4º** - São isentos do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI):

I - a transmissão de imóvel residencial, quando adquirido por servidor municipal, ativo ou inativo, seus filhos menores ou incapazes, bem como a sua viúva enquanto não contrair núpcias, desde que não possuam outro imóvel residencial no município e o façam para sua moradia;

II - a transmissão de imóvel residencial, quando adquirido por ex-combatente da segunda guerra mundial, que tenha participado de operações bélicas como integrante do Exército, da Marinha de Guerra, da Marinha Mercante e da Aeronáutica, cuja situação esteja definida na Lei nº 5.315, de 12 de setembro de 1967, bem assim à viúva e ao herdeiro menor, desde que não possuam outro imóvel residencial no município e o façam para sua moradia;

III - a transmissão de imóvel residencial, quando adquirido por contribuinte comprovadamente pobre e que resida no imóvel, desde que não possua outro imóvel residencial no município, e cuja avaliação realizada pela administração fazendária municipal seja igual ou inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

IV - o contribuinte de propriedade adquirida por regularização dos benefícios previstos pelas Zonas Especiais de Integração Social (ZIES), conforme os direitos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 julho de 2001.

§ 1º - O valor indicado no inciso III passará a ser reajustado anualmente de acordo com o IPCA-e - Índice de Preços ao Consumidor Amplo - especial, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 2º - Considera-se pobre, para os fins do inciso III deste artigo, o contribuinte que tiver renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, comprovada em pedido formal de isenção.

### **Seção IV**

Das Alíquotas

**Art. 5º** - As alíquotas do ITBI são as seguintes:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) a que se

refere a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e legislação complementar:

a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento);

b) sobre o valor não financiado: 2% (dois por cento);

II - nas demais transmissões: 3% (três por cento).

§ 1º - Nas retomadas amigáveis ou judiciais, por inadimplemento, de imóveis financiados pela Companhia de Habitação do Ceará (COHAB-CE), para revenda a novo mutuário, a alíquota será de 0,5% (meio por cento).

§ 2º - Ocorrendo o pagamento do ITBI, nas condições dos incisos I e II do art. 10 desta Lei, será concedido benefício de redução da alíquota, passando a ser de 2% (dois por cento).

## **SEÇÃO V**

Da Base de Cálculo

**Art. 6º** - A base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) será:

I - nas transações em geral, a título oneroso, nas promessas, nos compromissos de compra e venda e nas outorgas de procuração, o valor de mercado dos imóveis objeto da transação, da promessa, do compromisso ou da procuração;

II - na arrematação, adjudicação, remição ou leilão administrativos, o maior dentre os valores da avaliação da administração tributária e do preço do maior lance;

III - nas doações em pagamento, o valor de mercado do imóvel dado para solver o débito, independentemente do montante deste;

IV - nas permutas, o valor de cada imóvel permutado;

V - na instituição ou extinção de fideicomisso, na instituição ou renúncia de usufruto, o valor do negócio jurídico ou valor de mercado do imóvel ou do direito, o que for maior, reduzido à metade;

VI - na transmissão do domínio útil:

a) imóveis foreiros à União Federal: 83% (oitenta e três por cento) do valor de mercado do imóvel transmitido, considerado seu domínio pleno;

b) os demais imóveis foreiros: 95% (noventa e cinco por cento) do valor de mercado do imóvel transmitido, considerado seu domínio pleno;

VII - nas cessões *inter vivos* de direitos reais relativos a imóveis e de promessas de compra e venda e de permuta de imóveis: o valor de mercado do direito ou do bem objeto da promessa cedida; VIII - no resgate da enfiteuse:

a) imóveis foreiros à União: o valor pago, se com ele concordar o Fisco, ou 17% (dezessete por cento) do atribuído administrativamente ao imóvel, pelo Fisco Municipal, considerado seu domínio pleno, na hipótese contrária;

b) os demais imóveis foreiros: o valor pago, se com ele concordar o Fisco, ou 5% (cinco por cento) do atribuído administrativamente ao imóvel, considerado o seu domínio pleno, na hipótese contrária.

§ 1º - Nas arrematações judiciais, inclusive adjudicações e remições, a base de cálculo será o maior dentre os valores da avaliação da administração tributária e da avaliação judicial.

§ 2º - A base de cálculo no resgate da enfiteuse é referente ao imóvel territorial, observada a lei civil.

**Art. 7º** - A base de cálculo será determinada pela administração tributária, com base nos dados de que dispuser, e ainda nas informações prestadas pelo sujeito passivo.

§ 1º - Na avaliação serão considerados, entre outros, os seguintes elementos quanto ao imóvel:

I - forma, dimensões e utilidades;

II - localização;

III - estado de conservação;

IV - valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V - custo unitário de construção;

VI - valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 2º - A Declaração de ITBI conterá as especificações da operação de transmissão do

imóvel, conforme modelo instituído em ato da Secretaria de Finanças (SEFIN).

### **Seção VI**

Da Sujeição Passiva

**Art. 8º** - Contribuinte do imposto é o adquirente, o cedente (anuenta) ou o cessionário do bem ou direito.

Parágrafo Único - Nas permutas, cada permutante pagará o imposto sobre o valor de bem adquirido.

**Art. 9º** - Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente; ]

II - o cedente;

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

### **Seção VII**

Do Pagamento do ITBI

**Art. 10** - O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) será pago:

I - por antecipação, até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis, observado o art. 5º, § 2º, desta Lei;

II - no prazo de 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado, se o título de transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis for decorrente de sentença judicial, observado o art. 5º, § 2º, desta Lei;

III - no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis, observado o art. 5º, inciso II, desta Lei.

**Art. 11** - O pagamento será efetuado através de documento próprio, como dispuser o regulamento.

### **Seção VIII**

Das Obrigações Acessórias

**Art. 12** - Os tabeliães, escrivães e oficiais de registro de imóveis, a fim de lavrarem, registrarem, averbarem e inscreverem os atos e termos a seu cargo, deverão, previamente, consultar a SEFIN para verificação de pagamento do imposto e a conseqüente emissão da prova de quitação, conforme modelo instituído em ato da SEFIN.

**Art. 13** - Os cartórios situados no município de Fortaleza remeterão à Secretaria de Finanças, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, relação completa, em forma de mapa, de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados no mês anterior, que impliquem a incidência do imposto, competindo ao Fisco essa verificação.

**Art. 14** - Nas transações em que figurarem como adquirentes, promitentes ou cessionários, pessoas imunes ou enquadradas no art. 2º desta Lei, a comprovação do pagamento do imposto dar-se-á através de certificado específico, conforme modelo instituído em ato da SEFIN.

### **Seção IX**

Restituição

**Art. 15** - O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) será devolvido, no todo ou em parte, quando:

I - não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;

III - for declarada a não incidência ou reconhecida a isenção;

IV - houver sido recolhida a maior.

Parágrafo Único - O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver,

será corrigido na forma do que dispuser o Governo Federal.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Infrações e Penalidades**

**Art. 16** - Os serventuários da justiça que infringirem as disposições desta Lei ficam sujeitos à multa, em cada ocorrência, correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), respondendo, ainda, solidariamente, pelo imposto devido.

Parágrafo Único - O valor da multa imposta no presente artigo será reajustado anualmente pelo IPCA-e - Índice de Preços ao Consumidor Amplo - especial, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por outro que venha a substituí-lo.

**Art. 17** - A falta de pagamento do imposto, no todo ou em parte, nos prazos legais, sujeitará o sujeito passivo à multa infracional de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido, sem prejuízo da sua exigibilidade.

Parágrafo Único - O recolhimento do ITBI efetuado fora do prazo, sem os acréscimos legais, sujeitará o contribuinte ou responsável à multa de 20% (vinte por cento) do valor do imposto recolhido.

**Art. 18** - A omissão ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitarão os contribuintes e responsáveis à multa de 30% (trinta por cento) do valor do imposto que deixou de ser pago, sem prejuízo do pagamento do imposto devido.

§ 1º - Nos casos de fraude, sonegação ou conluio, a multa será aplicada em dobro.

§ 2º - No caso de reincidência, será aplicado, na primeira repetição da infração, o dobro da multa, e nas repetições subseqüentes, o valor assim obtido acrescido de 20% (vinte por cento).

**Art. 19** - O chefe do Poder Executivo fica autorizado a baixar, no que couber, os atos que se fizerem necessários à execução desta Lei.

**Art. 20** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 6.421, de 30 de janeiro de 1989.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 18 de dezembro de 2006.

**LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS**  
**PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA**