



**Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO**

LEI N° 618/2018

“Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por ato Inter Vivos no Município de Colinas e dá outras providências.”

A PREFEITA MUNICIPAL DE COLINAS – MA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO INTER VIVOS

Seção I

Do Fato Gerador

Art. 1º O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) 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 Colinas.

§ 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.

Art. 2º O imposto incide também sobre:



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

- I** – compra e venda pura ou condicional e atos equivalentes;
- II** – dação em pagamento;
- III** – permuta;
- IV** – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;
- V** – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos de imunidade e não incidência;
- VI** – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;
- VII** – tornas ou reposições que ocorram:
 - a)** nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, cota-parte de valor maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;
 - b)** nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condômino cota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua cota-parte ideal;
- VIII** – mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e à venda;
- IX** – instituição de fideicomisso;
- X** - enfiteuse e subenfiteuse;
- XI** – rendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- XII** – concessão real de uso;
- XIII** – cessão de direitos de usufruto;
- XIV** – cessão de direitos ao usucapião;
- XV** – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XVI** – acessão física quando houver pagamento de indenização;
- XVII** – cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XVIII** – qualquer ato judicial ou extrajudicial *inter vivos* não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

XIX – cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior;

XX – incorporação de imóvel ou de direitos reais sobre imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de imóveis, ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição;

XXI – transmissão desses bens ou direitos, decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

XXII – cessão de promessa de venda ou transferência de promessa de cessão, relativa a imóveis, quando se tenha atribuído ao promitente comprador ou ao promitente cessionário o direito de indicar terceiro para receber a escritura decorrente da promessa.

§ 1º Equipara-se à compra e venda, para efeitos tributários:

I – a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II – a permuta de bens imóveis situados no território do Município por outros quaisquer bens situados fora do território do Município.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas nesta Lei.

§ 3º 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 no parágrafo anterior, levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

Seção II

Da Não Incidência

Art. 3º O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

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 à aquisição, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 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 24 (vinte e quatro) 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. 4º 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;



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

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. 5º 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 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\$ 10.000,00 (dez mil reais);

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

§ 1º O valor indicado no inciso I passará a ser reajustado anualmente de acordo com o índice adotado pela legislação tributária deste Município.

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



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

Seção IV
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 que se constituírem 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 dações 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: 8% (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% (dezesete 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



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

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 conterà as especificações da operação de transmissão do imóvel, conforme modelo instituído em ato da Secretaria de Finanças (SEFIN).

Seção V
Das Alíquotas

Art. 8º As alíquotas do ITBI são:

I - 1% (um por cento), sobre o valor da parcela do financiamento realizado através do Sistema Financeiro de Habitação;

II - 2% (dois por cento), nos demais casos:

Seção VI
Da Sujeição Passiva



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

Art. 9º Contribuinte do imposto é o adquirente do bem ou direito.

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

Art. 10. 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. 11. O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos será pago:

I - 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;

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;

Art. 12. O pagamento será efetuado através de documento próprio, como dispuser o Regulamento.

Seção VIII

Das Obrigações Acessórias

Art. 13. 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 consequente emissão da prova de quitação, conforme modelo instituído em ato da SEFIN.



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

Art. 14. Os cartórios situados no Município de Colinas remeterão à Secretaria de Finanças, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, relação completa de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados no mês anterior, que impliquem incidência do imposto, competindo ao Fisco essa verificação.

Art. 15. 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

Da Restituição

Art. 16. O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos 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 pelo índice estabelecido na legislação deste Município.

Seção X

Das Infrações e Penalidades

Art. 17. A falta de pagamento do imposto e seus acréscimos legais, no todo ou em parte, nos prazos legais, sujeitará o contribuinte ou responsável à multa de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido.

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 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto que deixou de ser pago.



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

Art. 19. O pagamento da multa prevista nesta lei não exime o infrator do pagamento do imposto e seus acréscimos.

§ 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 subsequentes, o valor assim obtido acrescido de 20% (vinte por cento).

Art. 20. Os serventuários da justiça que infringirem as disposições desta Lei ficam sujeitos à multa correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em cada ocorrência, e respondem, solidariamente, pelo imposto devido.

Parágrafo único. O valor da multa imposta no *caput* deste artigo será reajustado anualmente pelo índice estabelecido na legislação deste Município.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 21. Os valores estabelecidos em moeda corrente serão reajustados nos prazos indicados nesta Lei de acordo com o IPCA-e - Índice de Preços ao Consumidor Amplo - especial, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 1º Inexistindo o prazo de que trata o *caput*, os reajustes serão realizados até o dia 20 de dezembro de cada exercício, pelos mesmos índices.

§ 2º O Poder Executivo, mediante Decreto, publicará os valores em moeda corrente devidamente corrigidos.

Art. 22. Os prazos fixados nesta Lei ou na legislação tributária serão contínuos, excluindo-se na sua contagem o dia de início e incluindo-se o de vencimento.

§ 1º. Os prazos só se iniciam ou vencem em dia de expediente normal na repartição em que corra o processo ou deva ser praticado o ato.

§ 2º. Prorrogam-se até o próximo dia útil, os prazos vencidos em feriados ou dias que a repartição tributária ou o estabelecimento bancário credenciado estiver fechado.

Art. 23. Se não for fixado o prazo para pagamento de tributos, o vencimento da obrigação tributária ocorre 30 (trinta) dias após a data da apresentação da declaração do lançamento ou da notificação do sujeito passivo.



Estado do Maranhão
Prefeitura Municipal de Colinas
GABINETE DO PREFEITO

Art. 24. Não serão concedidos alvarás, licenças ou inscrições para pessoa que se encontre em irregularidade fiscal ou cadastral junto ao Município.

Art. 25. O Secretário de Finanças do Município, durante a sua gestão, encaminhará às autoridades locais, representantes dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, cópia de todas as leis tributárias sancionadas e publicadas nos órgãos ou locais oficiais de divulgação dos atos públicos.

Art. 26. O chefe do Poder Executivo baixará os atos que se fizerem necessários à execução desta Lei.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE COLINAS AO DÉCIMO OITAVO DIA DO MÊS DE DEZEMBRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZOITO.

Valmira Miranda da Silva Barroso
Valmira Miranda da Silva Barroso
Prefeita Municipal