****

**ESTADO DE RONDONIA**

**PODER EXECUTIVO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FELIPE D’OESTE**

LEI Nº 293/2007

“Determina fórmula para cálculo do ITBI, da área urbana e rural do Município de São Felipe D’Oeste, normatiza a forma de reajuste e da outras providências.”

O Prefeito Municipal de São Felipe D’Oeste, Estado de Rondônia, Sr. VOLMIR MATT, no uso das suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica Sancionada a seguinte LEI.

Art. 1º- Fica regulamentado, através da presente Lei, a alínea “b”, do Inciso I, do art. 2º, da Lei Municipal nº 028, de 13 de novembro de 1997, que Instituiu o Código Tributário Municipal, no que tange a fixação, condições e cobrança do ITBI, no município de São Felipe D’Oeste, bem como ficam regulamentadas também as fórmulas de cálculos para a fixação dos valores venais dos imóveis urbanos e rurais do Município de São Felipe D’Oeste.

**TÍTULO I**

**DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS – ITBI**

Art. 2º - O fator gerador do ITBI é a transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, a transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia e a cessão de direito relativos às transmissões referidas anteriormente.

Art. 3º - O imposto previsto nesta Lei sobre bens imóveis da área urbana e rural situados no município.

Art. 4º - A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, considerando os valores aferidos no mercado imobiliário.

Art. 5º - Ficam isentos do pagamento do ITBI, os Imóveis pertencentes à União, Distrito Federal e Município, os Imóveis pertencentes a templos de qualquer culto, os imóveis pertencentes a partidos políticos, inclusive as fundações; entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos.

**CAPÍTULO I**

**DAS ZONAS FISCAIS**

Art. 6º - Para os efeitos desta Lei, serão consideradas 03 (três) zonas fiscais no município, com a seguinte subdivisão:

**I - Zona Fiscal I** – Abrange os imóveis localizados no setor 01, quadra 78, com testada para a Av. Capitão Sílvio; quadra 06 e 07, com testada para a Rua Valdevino Marques Barbosa, Imóveis das quadras 07 e 08, com testada para a Travessa Vasco da Gama; Imóveis com fins urbanos localizados nas áreas de expansão urbana, Lotes Rurais 301, 302 e 304;

**II - ZONA FISCAL II** – Imóveis localizados no Setor 01, quadras 01, 02, 03, 04, 05 e imóveis da quadra 06, com testada para a Rua José Firmino Gomes e para a Avenida Jorge Teixeira de Oliveira; Imóveis do Setor 03, das quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, com testada para a Av. Tancredo Neves;

**III – Zona Fiscal III** – Demais imóveis do perímetro urbano não abrangidos pelas zonas fiscais I e II.

Art. 7º - Fica adotada, para os efeitos desta Lei, como limites dos setores I, II e III, os definidos em croqui constante do ANEXO I, a esta Lei.

§ 1º - Lei específica a ser editada pelo Poder Executivo Municipal definirá as confrontações de setores e bairros, nomes de ruas e numerações de imóveis urbanos.

§ 2º - Quando editada a Lei prevista no parágrafo anterior, deverá ser revogado o anexo I, a presente lei, passando a vigorar os parâmetros definidos na mesma.

**CAPÍTULO II**

**DA ALIQUOTA E RESTITUIÇÃO**

Art. 8º- Para o cálculo do Imposto regulamentado pela presente Lei, será aplicada a alíquota de 2% (dois por cento), para Zonas fiscais I, II e III, aplicado sobre o valor venal dos Imóveis.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Havendo diferença entre o valor venal calculado pelo Município, aplicadas as fórmulas previstas nesta Lei, e o valor constante do contrato de compra e venda apresentado pelo requerente, será aplicado, para fins de fixação e recolhimento do ITBI, o valor maior entre ambos.

Art. 9º- O ITBI poderá ser restituído ao contribuinte, quando:

I – Não se completar o ato ou contato que deu origem;

II – For declarada, por decisão judicial, a nulidade do ato ou contrato;

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

IV – Houver sido recolhido a maior.

Art. 10 – Para solicitar a guia de ITBI, o requerente apresentar:

I – Cópia autenticada da matrícula atualizada do imóvel e, enquanto não concretizada a regularização fundiária no Município, deverá apresentar cópia, com reconhecimento em cartório das assinaturas, bem como da autenticação lançada também por cartório próprio, do contrato de compra e venda;

II – Comprovante de endereço do adquirente quando se tratar de transmissão de terreno;

III – Fotocópia autenticada da Carteira de identidade do adquirente;

IV – Fotocópia autenticada do CPF do adquirente.

Art. 11 – Fica proibida a transferência de imóvel e a conseqüente expedição de ITBI,de imóvel que, tendo falecido o seu proprietário, não for apresentada o competente mandado judicial determinando que a mesma se concretize.

**TÍTULO II**

**DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS**

**CAPÍTULO I**

**DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS**

Art. 12 – Para os efeitos desta Lei, o valor venal, para os imóveis urbanos do Município de são Felipe D’oeste, será fixado, com base no previsto neste capítulo, tornando=se como base o valor aferido pelo mercado imobiliário local, por metro quadrado, aplicando-se a correção anual, nos mesmos índices e padrões definidos para a UPF do município.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O previsto no caput deste artigo, não impede que haja a revisão periódica dos valores por parte da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda, através do Departamento competente, ara adaptação à maior ou a menor, dos valores venais atribuídos, visando a correção de possíveis distorções.

**CAPÍTULO II**

**DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS**

Art. 13 – Para a fixação dos valores venais, dos imóveis não edificados, a partir de 01 de janeiro de 2008, serão aplicados os seguintes padrões de cálculo:

I – Nos imóveis abrangidos pela Zona Fiscal I – valor obtido do resultado da multiplicação da área total do imóvel, em metros quadrados, pelo valor correspondente a 6% (seis por cento) do valor da UPF do município;

II – Nos imóveis abrangidos pela Zona Fiscal II – valor obtido do resultado da multiplicação da área total do imóvel, em metros quadrados, pelo valor correspondente a 4,5% (quatro e meio por cento) do valor da UPF do Município.

III – Nos imóveis abrangidos pela Zona Fiscal III – valor obtido do resultado da multiplicação da área total do imóvel, em metros quadrados, pelo valor correspondente a 3% (três por cento) do valor da UPF do município.

**CAPÍTULO III**

**DOS IMÓVEIS EDIFICADOS**

Art. 14 – Havendo edificação sobre o imóvel que esteja abrangido pelas zonas fiscais previstas nesta Lei, será lançado, para efeitos de cálculo do ITBI, o valor obtido pela aplicação do cálculo previsto no artigo anterior, mais o valor obtido pela aplicação do cálculo previsto no artigo seguinte.

Art. 15 – A fixação dos valores venais, das edificações, a partir de 01 de janeiro de 2008, será obtida aplicando-se os seguintes padrões de cálculo:

I – Nas edificações que se localizem sobre imóveis abrangidos pela zona fiscal I – valor obtido do resultado da multiplicação da totalidade de metros quadrados construídos pelo valor correspondente a 2 (duas) UPFs do município.

II – Nas edificações que se localizem sobre imóveis abrangidos pela Zona fiscal II – valor obtido pelo resultado da multiplicação da totalidade de metros quadrados construídos pelo valor correspondente a 1 ½ (uma e meia)UPF do município;

III – Nas edificações que se localizem sobre imóveis abrangidos pela Zona Fiscal III – Valor obtido resultado da multiplicação da totalidade de metros quadrados construídos pelo valor correspondente a 1 (uma) UPF do município.

§1º - O valor obtido pela aplicação do caput deste artigo, aplica-se somente as edificações feitas em madeira;

§2º - Para a fixação do valor venais das Edificações mistas (construídas em madeira e alvenaria), será lançado, sobre o valor apurado no caput, deste artigo, um percentual correspondente 7,5 (sete e meio por cento);

§3º- Para efeitos do parágrafo anterior, não será considerada mista, a construção que tenha apenas o banheiro construído em alvenaria.

§4º- Para a fixação do valor venais das Edificações em alvenaria, será lançado, sobre o valor apurado no caput, deste artigo, um percentual correspondente a 15% (quinze por cento).

**CAPITULO IV**

**DAS TESTADAS**

Art. 16 – Para apuração do valor venal de Imóveis no Município de São Felipe D’Oeste, deverá ser considerada ainda a testada do imóvel, acrescendo-se um percentual respectivo, utilizando-se a seguinte base:

I – imóvel com uma testada – Valor venal aplicável ao imóvel, desconsideradas as edificações, sem quaisquer acréscimos;

II – imóvel com duas testadas – valor venal aplicável ao imóvel, desconsideradas as edificações, acrescido de 20% (vinte por cento);

III – Imóveis com três testadas – Valor venal aplicável ao imóvel, desconsideradas as edificações, acrescido de 50% (cinqüenta por cento).

IV – Imóveis com quatro testadas – valor venal aplicável ao imóvel, desconsideradas as edificações,acrescido de 100% (cem por cento).

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Aos valores obtidos previstos nos Incisos I, II, II e IV, deste artigo, serão acrescidos os valores correspondentes as edificações, para cálculo final do valor venal.

**CAPÍTULO V**

**DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS RURAIS**

Art. 17 – A fixação do valor venal dos imóveis rurais, abrangidos pelo perímetro rural do Município de São Felipe D’Oeste, para efeitos de cálculos tributários, em especial para a obtenção do valor correspondente ao ITBI, será obtido pela multiplicação da quantidade de hectares da área, pelo valor de 20 UPFs,do município de São Felipe D’Oeste.

**CAPITULO VI**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 18 – O valor venal final, obtido pela aplicação das fórmulas, bases e parâmetros, contidos na presente Lei, servirá como base de cálculo, ale, do ITBI, de todos os tributos Municipais, que incidam sobre imóveis urbanos ou rurais e que sejam de competência legal do Município de São Felipe D’Oeste.

Art. 19 – As transferências de imóveis urbanos ou rurais, que se localizem no Município de São Felipe D’Oeste, só serão lançadas após a comprovação de recolhimento próprio do Imposto, comprovado através da autenticação mecânica, feita por agência bancária oficial.

Art. 20 – As cópias dos documentos relativos a transferência de imóveis urbanos, deverá integrar a pasta relativa ao imóvel, que obedecerá a ordem cronológica de arquivamento, constando numeração de página, onde deverá ser identificado, de forma inequívoca, o servidor público que procedeu o tal lançamento.

Art. 21 – Não será lançada qualquer alteração nos cadastros de imóveis urbanos, da Municipalidade de São Felipe D’Oeste, no que tange a propriedade ou posse, sem que seja comprovado o cumprimento integral desta Lei.

Art. 22 – Esta Lei entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2008.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Felipe D’Oeste, aos onze dias do mês de julho do ano de dois mil e sete.

VOLMIR MATT

Prefeito Municipal