



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 84, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2021.

“Altera dispositivos do Código Tributário Municipal – Lei Complementar Municipal nº. 01, de 12 de dezembro de 1997 e suas alterações, institui o valor venal de referência para fins de recolhimento do ITBI e dá outras providências.”

Autor: Órgão Executivo.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterado o artigo 161 da Lei Complementar Municipal nº. 01, de 12 de dezembro de 1997 e suas alterações – Código Tributário Municipal, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“**Artigo 161.** A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.”*

Art. 2º Fica alterado o artigo 162 da Lei Complementar Municipal nº. 01, de 12 de dezembro de 1997 e suas alterações – Código Tributário Municipal, que passa a vigorar acrescido de parágrafo único e incisos I a III, com a seguinte redação:

*“**Artigo 162.** (...)*

***Parágrafo único.** O valor venal a que se refere o artigo anterior têm presunção relativa, que poderá ser afastada se:*

I - o valor da transação for superior;

II - a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente em procedimentos relativos, dentre outros, a avaliação especial, arbitramento e impugnação de lançamento;

III - a Administração Tributária constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal divulgado.”

Art. 3º Ficam incluídos na Seção IV, da Lei Complementar Municipal nº. 01, de 12 de dezembro de 1997 e suas alterações – Código Tributário Municipal, como Sub-Seção VII, o título “Do Valor Venal de Referência (VVR)” e os arts. 170-A, 170-B, 170-C e 170-D, com a seguinte redação:



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

SEÇÃO IV

(...)

**“SUB-SEÇÃO VII
DO VALOR VENAL DE REFERÊNCIA (VVR)**

“Artigo 170-A. *Fica instituído o valor venal de referência para fins de recolhimento do Imposto Sobre Transmissão "Intervivos", 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 de cessão de direitos reais sobre imóveis a aquisição - ITBI, mediante o uso de avaliação fiscal, a ser executada conforme disciplina estabelecida por esta Lei.*

Artigo 170-B. *O pedido de emissão da guia para o pagamento do ITBI será efetuado pelo contribuinte mediante prévio cadastro para preenchimento da guia no sítio eletrônico da Prefeitura ou mediante solicitação do interessado, o qual será acompanhado do título ou minuta do título de transferência onerosa do bem imóvel, fotocópia de documento de identificação, fotocópia de comprovante de residência atual do contribuinte e procuração, se mandatário.*

Parágrafo único. *No requerimento, o contribuinte declarará o valor de mercado do imóvel ou dos direitos transmitidos e demais informações para o lançamento do tributo, ficando ciente que a declaração será objeto de verificação pela Secretaria da Fazenda.*

Artigo 170-C. *Fica instituída a Tabela de Valores de Metro Quadrado Territorial para fins de ITBI, dispondo sobre os valores de avaliação de área para efeito de definição da base de cálculo do imposto.*

§ 1º *A definição dos valores a que se refere o “caput” deste artigo será efetuada pela Comissão para Revisão dos Valores da Base de Cálculo do ITBI, que será nomeada por Decreto e será formada por 03 servidores indicados pela Secretaria Municipal da Fazenda.*

§ 2º *Para definir o valor venal, a Comissão para Revisão dos Valores da Base de Cálculo do ITBI utilizará Tabelas Especiais Próprias tecnicamente elaboradas, tendo por base informações e a análise dos seguintes valores:*

I - unitários constantes das Tabelas da Planta Genérica de valor previstas na Lei Municipal n.º 654/97;

II – tabela de valores de construção;

III - transações imobiliárias recentemente realizadas com o pagamento comprovado do ITBI;

IV - avaliações judiciais;



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

V - avaliações efetuadas por instituições financeiras para conceder financiamento imobiliário;

VI – apurados pela Comissão de Revisão de Lançamento do IPTU.

Artigo 170-D. *A Secretaria Municipal da Fazenda tornará público os valores venais instituídos para fins de ITBI, referentes aos imóveis inscritos no Cadastro Municipal Imobiliário e estabelecerá, em regulamento, a forma de publicação dos valores.*

Parágrafo único. *Na falta da divulgação do valor venal do imóvel até a data prevista para o pagamento do Imposto, o contribuinte deverá solicitar à unidade competente da Secretaria Municipal da Fazenda/ Área de Tributos Diversos, a disponibilização do referido valor, observadas as seguintes regras:*

I - o preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes terá como base de cálculo, para efeito de tributação, o valor apurado pela Secretaria Municipal da Fazenda, por meio da Comissão para Revisão dos Valores da Base de Cálculo do ITBI, com indicação dos critérios para sua apuração;

II - caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal da Fazenda, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal da Fazenda, que poderá, inclusive, disponibilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.”

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a parcelar o valor referente ao pagamento de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens – em até 6 (seis) parcelas iguais.

Parágrafo único. O registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, fica condicionado com a devida quitação total do ITBI.

Art. 5º Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, observando-se o disposto no artigo 150, inciso III, alíneas “b” e “c” da Constituição Federal (anterioridade de exercício e nonagesimal), revogando-se as disposições em contrário.

Caraguatatuba, 09 de dezembro de 2021.

JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR
Prefeito Municipal