



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

INSTRUÇÃO NORMATIVA S. F. Nº 27 / 2020

1

(Fixa orientação para a determinação e atualização da base de cálculo do ITBI - IV, complementa orientação para a determinação do valor mínimo da base de cálculo do tributo e dá outras providências).

JOSÉ ADMIR MORAES LEITE, Secretário Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de Piracicaba no uso de suas atribuições legais.

Considerando o disposto na Lei Complementar Municipal nº 224, de 13 de novembro de 2008 (Dispõe sobre a consolidação das leis que disciplinam o sistema tributário municipal);

Considerando o que determina o Artigo 210, § 3º da mesma Lei Complementar Municipal que trata da expedição de guias para isenção, imunidades e não incidências do ITBI - IV - Imposto Sobre a Transmissão "Inter-Vivos", a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais Sobre Eles;

Considerando a Lei Municipal nº 4.018, de 27 de dezembro de 1995 - Extingue a UFMP - Unidade Fiscal do Município de Piracicaba, adota a UFIR - Unidade Fiscal de referencia como medida de valor e parâmetro de atualização monetária de valores previsto na Legislação Municipal vigente e dá outras providencias;

Considerando o teor da Súmula 108, do Supremo Tribunal Federal, que indica que a base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direito transmitidos à data em que ocorrer a alienação e não ao tempo da promessa;

Considerando o teor do Acórdão unânime proferido pelo mesmo Tribunal em Sessão Plenária, na Representação de inconstitucionalidade 11211-6-00 que fixou o entendimento de que o compromisso, promessa e/ou contrato de compra e venda não transmite direitos reais nem configura fato gerador do ITBI - IV.

Considerando que o valor do imóvel à data da alienação não pode ser inferior àquele declarado à época da promessa de compra e venda, ou do contrato relativo à cessão de direitos ou atualizados monetariamente até a data do fato gerador do tributo;

Considerando a Edição da Lei Federal nº 8.383, de 30/12/1991 - Institui a Unidade Fiscal de Referencia - UFIR, altera Legislação do Imposto de Renda e dá outras providencias e da Lei Federal nº 10.192, de 14/02/01 - Dispõe sobre medidas complementares ao Plano Real e dá outras providencias;

Considerando a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento de solo urbano) com alterações inseridas pela Lei Federal nº 9.785/99;

Considerando, a Lei Municipal nº 6.640, de 22 de dezembro de 2009, que "Autoriza o Município de Piracicaba a aplicar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como medida de valor e parâmetro de atualização monetária dos valores previstos na legislação municipal vigente";

Considerando, finalmente, a edição da Portaria S.F. nº 02/2.003, de 06 de maio de 2003 com alterações introduzidas pela Portaria S.F. nº 01/2.009, de 29 de dezembro de 2009

RESOLVE:

Art. 1º Para a determinação da base de cálculo do Imposto Sobre Transmissão Intervivos, a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis, exceto os de garantia, bem como, Cessão de direitos à sua aquisição ITBI - IV, a atualização monetária será procedida mediante a adoção dos seguintes procedimentos conforme o caso:

§ 1º Quando a escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão de direitos estiver sendo lavrado em cumprimento a compromisso, promessa e/ou contrato de data anterior, a atualização monetária será procedida mediante a adoção das seguintes formulas, conforme o caso:

I - Para compromissos/contratos firmados até 15 de janeiro de 1989, inclusive:

Valor do Compromisso X 6,4037 X FC

Valor da ORTN ou OTN à data do compromisso

II - Para compromissos/contratos firmados de 16 de janeiro de 1989 até 31 de janeiro de 1991, inclusive:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

INSTRUÇÃO NORMATIVA S. F. Nº 27 / 2020

2

Valor do compromisso x FC

Valor do BTN fiscal à data do compromisso x 1,0806

III - Para compromissos/contratos firmados a partir de 1º de fevereiro de 1991 até 31 de dezembro de 1991, inclusive:

Valor do compromisso x FC

T x 137,0913

IV - Para compromissos/contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1992 a 31 de dezembro de 2000.

Valor do compromisso x FC

Valor da UFIR a data do compromisso

V - Para compromissos/contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 2001

Valor do compromisso x FC

Valor do FC a data do compromisso

§ 2º Nos demais casos transladativos de domínio imobiliário, decorrentes de sentença judicial, extrajudicial ou qualquer outra, o valor constante da Lei Complementar Municipal nº 224, de 13 de novembro de 2008 (Dispõe sobre a consolidação das leis que disciplinam o sistema tributário municipal), deverá ser atualizado monetariamente conforme estabelecido no § 1º deste Artigo, inclusive os decorrentes de avaliação judicial e extrajudicial.

§ 3º Na arrematação, na adjudicação ou remição, bem como os demais casos transladativos de domínio imobiliário, decorrentes de sentença judicial, extrajudicial ou qualquer outra, o imposto poderá ser pago dentro de 30 dias do trânsito em julgado, quando houver embargos ou impeditivos para a expedição da respectiva carta, devendo o valor ser atualizado monetariamente conforme estabelecido no § 1º deste Artigo desde o ato transladativo.

Art. 2º Se da atualização prevista no Art. 1º resultar valor inferior ao valor do imóvel utilizado, no exercício, para base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, atualizado monetariamente conforme previsto no Art. 3º, prevalecerá para efeito da base de cálculo do ITBI-IV, este último valor.

Art. 3º Para efeito de apuração da base de cálculo e recolhimento do ITBI-IV, no caso do contribuinte utilizar o valor venal do exercício constante do carne do IPTU, o mesmo deverá ser atualizado monetariamente, de acordo com a variação dos índices oficiais de correção ocorrida no período entre 1º de janeiro e a data em que for lavrado escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão nos termos da Lei Municipal nº 4018/95, da Lei Municipal nº 6.440/09 e da Lei Complementar Municipal nº 224/08, de 13 de novembro de 2008 (Dispõe sobre a consolidação das leis que disciplinam o sistema tributário municipal).

Art. 4º Prevalecerá à data constante da respectiva "Prova de Quitação", para efeito de apuração da base de cálculo e recolhimento do ITBI-IV, caso seja essa utilizada para o efetivo registro da propriedade do lote adquirido, nas promessas ou compromissos de compra e venda (Lei nº 6.766/79, Art.26, § 6º), devendo o mesmo ser atualizado monetariamente, de acordo com o Artigo 1º desta Instrução Normativa, até a data de emissão, sendo os demais acréscimos computados após essa data.

Art. 5º O requerimento do pedido de concessão de isenção, imunidades ou não incidência do ITBI - IV - Imposto Sobre a Transmissão "Inter-Vivos", a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais Sobre Eles deverá ser protocolado pelo adquirente do imóvel ou seu representante legal, instruído de cópia simples, dos seguintes documentos:

- I - Documentos constitutivos do adquirente (CNPJ, Inscrição Municipal, Atas, Estatutos Sociais)
- II - Documentos comprobatórios da transmissão da propriedade junto a juntas comerciais e/ou cartórios
- III - Laudo de avaliação
- IV - Número do CPD do imóvel junto ao Cadastro Imobiliário (IPTU) no caso de Imóvel Urbano



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

3

INSTRUÇÃO NORMATIVA S. F. Nº 27 / 2020

V - No caso de Imóvel Rural, apresentar Declaração atual do ITR, numero no CCIR e INCRA

VI - Cópia atualizada da matrícula do imóvel, que não poderá ultrapassar o período de 06 (seis) meses da data do protocolo do requerimento, bem como comprovar o atendimento do disposto no Artigo 401 da Lei Complementar Municipal No. 224, de 13/11/2008 (CTM).

Art. 6º O requerimento do pedido de concessão de isenção, imunidades ou não incidência do ITBI deverá ainda ser instruído de declaração de utilização do imóvel no caso de entidades religiosas, comprovação dos requisitos do Artigo 37 da LCM 224/2008 pelos partidos políticos inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos.

Art. 7º No caso dos requerimentos de pedido de isenção do Imposto Sobre Transmissão "Inter-Vivos", a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais Sobre Eles - ITBI, relativamente a primeira e única transferência, os imóveis de até 49 m² (quarenta e nove metros quadrados), provenientes de programas populares de habitação implantados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, pela Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba - EMDHAP ou aqueles enquadrados na faixa 1 do Programa Federal "Minha Casa Minha Vida", instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2.009 e suas alterações, desde que seus adquirentes não possuam outro imóvel além daquele objeto da referida transação, a ser beneficiada nos termos deste artigo, a Divisão de Fiscalização deverá adotar procedimentos administrativos simplificados para a expedição das respectivas guias, efetuando as pesquisas necessárias nos sistemas informatizados da própria Secretaria e autuando-os em processos específicos.

Art. 8º O reconhecimento do direito à isenção, imunidade e não incidência do ITBI - IV será DEFERIDO pelo Diretor do Departamento de Administração Fazendária, após as instruções necessárias do Chefe da Divisão de Fiscalização em Processos Administrativos onde conste pedido de dispensa de recolhimento do ITBI, sendo os mesmos, após os tramites normais, devidamente arquivados.

Art. 9º O requerimento do pedido de restituição do ITBI – IV - Imposto Sobre a Transmissão "Inter-Vivos", a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais Sobre Eles deverá ser protocolado pelo titular do crédito tributário ou seu representante legal com apresentação de procuração com poderes específicos, acompanhado da(s) primeira(s) via(s) da(s) guia(s) de recolhimento do ITBI pago indevidamente, com autenticação do banco em original, ou com anexação do comprovante do recolhimento do banco via Internet banking, instruído de cópia simples, dos seguintes documentos:

I - Documentos constitutivos do adquirente (CNPJ, Atas, Estatutos Sociais, Contrato Social, CPF).

II - Documentos comprobatórios da transmissão da propriedade através de contratos de financiamento, contratos particulares, escrituras lavradas em cartórios e/ou registros nas juntas comerciais.

III - Cópia atualizada da matrícula do imóvel, que não poderá ultrapassar o período de 10 (dez) dias da data do protocolo do requerimento.

IV - Demais documentos necessários solicitados pela Divisão de Fiscalização para comprovação do recolhimento indevido.

Art. 10º A critério do contribuinte, o valor do imposto poderá ser pago em até 03 (três) parcelas mensais e iguais, sendo que o registro da propriedade se dará, somente, mediante comprovante do pagamento de todas as parcelas.

§ 1º. - O débito será consolidado na data do pagamento da primeira parcela do parcelamento, para cada ITBI, incluindo a multa moratória, juros de mora e atualização monetária, nos termos da legislação tributária.

§ 2º. - O pedido de parcelamento deverá ser formulado pelo próprio adquirente ou representante legal devidamente constituído, no caso de pessoa física ou, ainda, pelo sócio ou representante legal devidamente constituído, no caso de pessoa jurídica.

§ 3º. - O vencimento da primeira parcela se dará na data da formalização do acordo, ou do vencimento do tributo, se esse ainda não ocorreu, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

§ 4º. - Nas parcelas em atraso incidirão correção monetária, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória nos termos da Lei Complementar nº 224, de 13 de novembro de 2008.

§ 5º. - O parcelamento será cancelado automaticamente nas hipóteses de inadimplência, por 02 (dois) meses consecutivos ou alternados, e, independerá de notificação prévia do contribuinte e implicará na imediata execução judicial



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

4

INSTRUÇÃO NORMATIVA S. F. Nº 27 / 2020

do débito parcial que não for extinto com o pagamento das parcelas efetuadas e, após o restabelecimento, em relação ao montante não pago, dos acréscimos legais na forma da legislação aplicável à época dos vencimentos dos débitos originais.

Art. 11º A guia de ITBI – IV será confeccionada em uma única via, mesmo nos casos de isenção, imunidade ou não incidência, devendo, em caso de recolhimento indevido, o pedido de restituição ser instruído com a via original devidamente paga.

Art. 12º Esta Instrução Normativa entrará em vigor na data de sua publicação e seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2021.

LEGENDA:

$$6,4037 = \frac{126,8621 \times 6,92 \times 4,3552}{597,06}$$

$$1,0806 = \frac{597,06}{126,8621 \times 4,3552}$$

$$137,0913 = \frac{597,06}{4,3552}$$

Onde:	126,8621	Último valor do BTNF
	6,92	Último valor da OTNF
	4,3552	TRD – acumulada desde 01.02.91 até 31.12.91
	597,06	Valor da UFIR em 01.01.92
	ORTN	Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional
	OTN	Obrigações do Tesouro Nacional
	BTNF	Bônus do Tesouro Nacional Fiscal
	T	TRD - Taxa Referencia Diária
	UFIR	Unidade Fiscal de Referencia
	FC	Fator de Conversão

PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE

Piracicaba, 22 de dezembro de 2020

JOSÉ ADMIR MORAES LEITE
Secretário Municipal de Finanças