

LEI COMPLEMENTAR Nº 61 DE 27 DE SETEMBRO DE 2018.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 39, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2013, QUE INSTITUIU O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE SOBRAL, ALTERANDO DISPOSITIVOS RELATIVOS AO IPTU E ITBI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL** aprovou e o Prefeito Municipal sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 3º passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º

§1º Para efeito deste Imposto, entende-se como Zona Urbana do Município aquela compreendida dentro do perímetro urbano definido por Lei Complementar, e no qual se observe o requisito mínimo da existência de, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I -

II -

III -

IV - rede de iluminação pública, com posteamento para distribuição domiciliar;

V -

§2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, desde que localizados dentro da zona urbana definida no parágrafo anterior.

Art. 2º Acrescenta-se o parágrafo único ao art. 5º, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º

II-

III-

Parágrafo único. O IPTU não incide sobre os bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, embelezamento ou comodidade.

Art. 3º O art. 6º passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º O imposto é anual e na forma da lei civil, constitui ônus real e acompanha o imóvel em todos os casos de transferência de propriedade ou de direitos a ele

relativo, salvo se constar averbado no Registro de Imóveis certidão negativa de débitos fiscais.

Parágrafo único. Em caso de imóvel arrematado em hasta pública, a importância devida à título de IPTU, sub-roga-se sobre o preço.

Art. 4º Insere-se o art. 9º-A contendo a seguinte redação:

Art. 9º-A Em caso de impossibilidade do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, responderá solidariamente com este no ato em que intervir ou pela omissão pela qual for responsável:

I - o pai, pelos tributos devidos pelo filho menor;

II - o tutor e curador, pelos tributos devidos pelo tutelado e curatelado;

III - o administrador de bens de terceiro, pelos tributos devidos por este;

IV - o inventariante, pelos tributos devidos pelo espólio;

V - o síndico ou administrador, pelos tributos devidos pela massa falida ou pelo concordatário;

VI - o tabelião, escrivão e demais serventuários, pelos tributos sobre os atos praticados em razão do seu ofício;

VII - o sócio, no caso de liquidação da sociedade de pessoas.

Parágrafo único. Em matéria de penalidade, o disposto do *caput* só se aplica para o caso de mora.

Art. 5º A Seção III, do Capítulo I, passa a vigorar com o seguinte título:

Seção III
Da Base de Cálculo, alíquotas e da progressividade.

Art. 6º O art. 10 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel o qual será determinado com base nos dados do imóvel na data do fato gerador, existentes ou não no Cadastro Imobiliário do Município, por meio da aplicação dos valores de terreno, de construção e dos demais elementos previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) e neste Código.

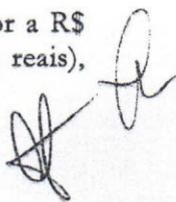
Art. 7º Inserem-se os arts. 10-A, 10-B e 10-C, contendo a seguinte redação:

Art. 10-A. O IPTU será calculado em razão do valor venal e do uso do imóvel, mediante aplicação das seguintes alíquotas sobre a base de cálculo:

I – imóvel residencial:

a) 0,2% (dois décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja igual ou inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

b) 0,3% (três décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e inferior ou igual a R\$ 100.000,00 (cem mil reais),



sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 60,00 (sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado;

c) 0,4% (quatro décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e inferior ou igual a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado;

d) 0,5% (cinco décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e inferior ou igual a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado;

e) 0,6% (seis décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 860,00 (oitocentos e sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado.

II – imóvel não residencial:

a) 0,3% (três décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja igual ou inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

b) 0,4% (quatro décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e inferior ou igual a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 60,00 (sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado;

c) 0,5% (cinco décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e inferior ou igual a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado;

d) 0,6% (seis décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e inferior ou igual a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado;

e) 0,7% (sete décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 860,00 (oitocentos e sessenta reais) sobre o valor do imposto lançado.

III – terreno:

a) 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja igual ou inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

b) 1,4% (um inteiro e quatro décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e inferior ou igual a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) sobre o valor do imposto lançado;

c) 1,6% (um inteiro e seis décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e inferior ou igual a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) sobre o valor do imposto lançado;

d) 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e inferior ou igual a R\$ 500.000,00

(quinhentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais) sobre o valor do imposto lançado;

e) 2,0% (dois por cento) para o imóvel cujo valor venal seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R\$ 1.720,00 (um mil setecentos e vinte reais) sobre o valor do imposto lançado.

§1º Quando o terreno citado no inciso III estiver murado, conceder-se-á um desconto de 0,2% (dois décimos por cento).

§2º Considera-se murado, para fins de IPTU, o imóvel delimitado em todo o seu perímetro por vedações verticais de natureza permanente, mantidas em bom estado de conservação e que não permitam acesso livre ao mesmo, com altura mínima de 2,0 (dois) metros.

§3º Tratando-se de imóvel cuja área total edificada seja inferior a 20% (vinte por cento) da área do terreno, aplicar-se-á a alíquota prevista para terrenos.

§4º Quando a edificação estiver desmembrada no Cadastro Imobiliário em subunidades do mesmo terreno como unidades autônomas, sem a devida averbação na matrícula do imóvel, determinar-se-á a base de cálculo da edificação integral com base nas características predominantes e, após a aplicação da alíquota correspondente, o valor do imposto obtido será distribuído para cada subunidade de acordo com sua fração ideal.

Art. 10-B. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§1º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§2º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 10-C. A progressividade prevista no artigo anterior terá sua alíquota inicial fixada de acordo com o Artigo 10.

§1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.



§2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 8º O art. 11-B passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11-B Os terrenos situados nas Áreas de Preservação Permanente (APP), estabelecidas no Código Florestal, serão isentos do IPTU, desde que respeitadas as limitações estabelecidas nas legislações pertinentes.

Parágrafo único. O benefício previsto no *caput* deste artigo abrange apenas a parcela do terreno situada nas APP, não se aplicando à área edificada, tampouco à parcela do terreno que possua algum equipamento previsto ou não nas legislações pertinentes.

Art. 9º O art. 11-C passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11-C Os terrenos situados nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), conforme estabelecidos na Lei do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, serão isentos do IPTU, desde que respeitadas as limitações estabelecidas nas legislações pertinentes.

Parágrafo único. O benefício previsto no *caput* deste artigo abrange apenas a parcela do terreno situada nas ZEIA, não se aplicando à área edificada, tampouco à parcela do terreno que possua algum equipamento previsto ou não nas legislações pertinentes.

Art. 10. Revoga-se o art. 11-D.



Art. 11. Acrescenta-se o §4º ao art. 12, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12.

§1º

§2º

I -

II -

III -

IV -

V -

VI -

VII -

VIII -

§3º

§4º É vedado à autoridade administrativa deferir qualquer pedido de desmembramento ou remembramento sem a comprovação da inexistência de débitos vencidos e vincendos, ainda que parcelados, de tributos vinculados às unidades imobiliárias.

Art. 12. Acrescenta-se o parágrafo único ao art. 13, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 13.

I -

II -

III -

Parágrafo único. O domicílio tributário deverá ser obrigatoriamente consignado nas petições, requerimentos, consultas, reclamações, recursos, declarações, guias e quaisquer outros documentos endereçados à Fazenda Municipal.

Art. 13. Insere-se o art. 15-A contendo a seguinte redação:

Art. 15-A. A Administração Tributária, para facilitar e aperfeiçoar o cadastramento do imóvel, poderá lembrar de ofício os terrenos autônomos e contíguos, pertencentes ao mesmo sujeito passivo, quando a situação de fato demonstre a sua unificação.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput* deste artigo, considera-se qualificada a unificação a existência de qualquer edificação que demonstre a formação de uma só unidade.

Art. 14. O art. 24 passa a vigorar com a seguinte redação:



Art. 24. A notificação de lançamento do imposto será entregue no domicílio fiscal do contribuinte, de acordo com o endereço fornecido na inscrição do Cadastro Fiscal Imobiliário.

§1º O eventual não recebimento da notificação de lançamento não desobriga o contribuinte do pagamento do imposto, devendo o mesmo, quando não receber a notificação, contactar o setor de arrecadação do Município a fim de obter o referido documento.

§2º

§3º

Art. 15. Insere-se o art. 27-A contendo a seguinte redação:

Art. 27-A. A isenção, ainda quando prevista em contrato para incentivos fiscais, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.

§1º A isenção pode ser restrita a determinada região do território da entidade tributante, em função de condições a ela peculiares.

§2º Salvo disposição de lei em contrário, a isenção não é extensiva:

I - às taxas e às contribuições de melhoria;

II - aos tributos instituídos posteriormente à sua concessão.

Art. 16. O art. 30 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 30. A apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, será feita conforme Tabela I do anexo deste Código.

§1º Para o enquadramento das edificações segundo o uso e o tipo, serão utilizados, além dos conceitos estabelecidos nas leis urbanísticas do município, as seguintes definições:

I - casa: edifício de formatos e tamanhos variados, geralmente de um ou dois andares, quase sempre destinado à habitação;

II - apartamento: unidade residencial autônoma em edificação multifamiliar, de hotelaria ou assemelhada;

III - loja: tipo de edificação ou compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial ou à prestação de serviços;

IV - sala comercial / escritório: unidade autônoma em edificação não residencial;

V - galpão / galpão industrial: construção constituída de cobertura de telha, palha ou folha de zinco, entre outros materiais, com lados (pelo menos um deles) desprovidos de parede; utilizada para depósito e/ou abrigo de produtos agrícolas, maquinaria etc.;

VI - telheiro / barracão: edificação rudimentar fechada somente em uma face ou, no caso de encostar-se nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo no mínimo uma face completamente aberta, em qualquer caso;

VII - Outros: tipo de construção destinada a qualquer uso, que não se enquadre nas definições anteriores.



§2º Todo imóvel previsto nos incisos anteriores, habitado ou em condições de o ser, poderá ser lançado, independentemente da concessão do habite-se.

Art. 17. O art. 31 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 31. Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados pela Planta Genérica de Valores, em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I - a face de quadras, relativamente aos terrenos;

II - a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificações que serão indicados na Tabela de Valores de Construção por Tipo, prevista em Lei Complementar, relativamente às construções.

§1º O valor venal do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno com o valor da construção, quando existente.

§2º A avaliação dos imóveis será procedida através da Planta Genérica de Valores, que conterà a Planta de Valores de Terrenos e a Tabela de Valores de Construção por Tipo e os fatores específicos de correção que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel.

Art. 18. O art. 33 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 33 No cálculo do valor de terreno, no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada como fator a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 19. Insere-se o inciso IV ao art. 37, bem como os §§ 4º e 5º, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 37

I -

II -

III -

IV -

§1º

§2º

§3º

§4º 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.

§5º 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.

Art. 20. O art. 38 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 38. São isentos do pagamento do ITBI os adquirentes, pessoas físicas, de imóveis contemplados diretamente pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), desde que enquadrados na Faixa 01 e financiados, ainda que em parte, pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

§1º Para fazer jus à isenção, o beneficiário não poderá possuir outro financiamento imobiliário, nem imóvel próprio, devendo apresentar declaração da instituição financeira atestando os requisitos descritos no *caput*.

§2º A isenção poderá ser requerida pelo beneficiário ou pela instituição financeira responsável.

Art. 21. O art. 42 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 42. O imposto será calculado de acordo com as seguintes alíquotas:

I - nas transmissões de imóveis financiados com recurso do Sistema Financeiro da Habitação (SFH):

a) 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

b) 2,0% (dois por cento) sobre o valor não financiado e sobre a parte do valor que exceder o limite previsto na alínea a do inciso I deste artigo.

II - 2,0% (dois por cento) nas demais transmissões.

Art. 22. O parágrafo único do art. 46 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46.

I -

II -

III -

IV -

Parágrafo único. A restituição será efetuada, descontados os débitos vencidos e vincendos existentes em nome do contribuinte, inscrito ou não em dívida ativa.

Art. 23. Nos anexos, na TABELA I, revoga-se o item “A - ALÍQUOTAS UTILIZADAS NO CÁLCULO DO IPTU”, bem como a sua tabela e altera-se o item “B - FÓRMULAS PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL”, que passa a vigorar com a seguinte redação:

B - FÓRMULAS PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO
	Fórmula para cálculo do valor venal do imóvel VVI = VVT + VVE, onde:




01	<p>VVI = valor venal do imóvel VVT = valor venal do terreno VVE = valor venal da edificação</p>
02	<p>Fórmula para cálculo do valor venal do terreno VVT = AT x VM²T x T x S x N x P x L, onde: VVT = valor venal do terreno AT = área do terreno VM²T = valor do metro quadrado do terreno por face de quadra T = fator corretivo de topografia S = fator corretivo de situação (locação) N = fator corretivo do nível da calçada (nível em relação ao passeio) P = fator corretivo de tipo de solo L = fator corretivo de limitação</p>
03	<p>Fórmula para cálculo do valor venal da edificação VVE = VM²E x (CAT/100) x FEC x AC, onde: VVE = valor venal da edificação VM²E = valor do metro quadrado da edificação por tipo CAT = somatório dos pontos de acordo com as características da construção informadas pelo Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI de cada unidade imobiliária cadastrada, com base na Tabela de Pontos. Obs.: para os tipos Casa e Apartamento o valor genérico do metro quadrado é estabelecido pela pontuação alcançada no BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário de acordo com a categoria da edificação definido em função dos padrões de acabamento: Fino, Alto, Médio e Baixo. FEC = fator corretivo do estado de conservação AC = área construída</p>

Art. 24. Nos anexos, na “TABELA IV - TAXAS DIVERSAS”, ficam criadas as seguintes taxas:

ITEM	NATUREZA	UFIRCE'S
38	Taxa de Certidão de Desmembramento	15
39	Taxa de Certidão de Remembramento	15
40	Taxa de Retificação de Área Para Fins de Registro Público	15
41	Taxa de Aprovação Definitiva Para Loteamento	40
42	Taxa de Autorização Para Execução de Loteamento	40
43	Taxa de Mudança de Titularidade do Alvará de Construção ou do Habite-se	10
44	Taxa de Autenticação de Plantas de Projetos Aprovados	5
45	Taxa de Autorização para Murar Terreno	10

Art. 25. O artigo 122, da Lei Complementar nº 39, de 23 de dezembro de 2013, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 122.

CLASSE RESIDENCIAL




Consumo Mensal - kWh	Percentuais da Tarifa de IP
0 a 30 kWh	0,0%
31 a 100 kWh	1,21%
101 a 250 kWh	2,88%
251 a 500 kWh	7,05%
501 a 750 kWh	15,00%
751 a 1.000 kWh	30,00%
1.001 a 1.300 kWh	40,00%
Acima de 1.300 kWh	60,00%

CLASSE NÃO RESIDENCIAL

Consumo Mensal- kWh	Percentuais da Tarifa de IP
0 a 30 kWh	0,00%
31 a 100 kWh	2,95%
101 a 250 kWh	7,27%
251 a 500 kWh	16,74%
501 a 750 kWh	35,00%
751 a 1.000 kWh	70,00%
Acima de 1.000 kWh	100,00%

CLASSE RURAL

Consumo Mensal - kWh	Percentuais da Tarifa de IP
0 a 30 kWh	0,0%
31 a 100 kWh	0,60%
101 a 250 kWh	1,44%
251 a 500 kWh	3,52%
501 a 750 kWh	7,50%
751 a 1.000 kWh	15,00%
1.001 a 1.300 kWh	20,00%
Acima de 1.300 kWh	30,00%

Art. 26. Acrescenta-se o §5º ao artigo 123, da Lei Complementar nº 39, de 23 de dezembro de 2013, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 123

§1º

§2º

§3º

§4º




§5º Fica isento da Contribuição de Iluminação Pública as unidades consumidoras localizadas na área rural, com fim residencial, utilizada por trabalhador rural de baixa renda ou aposentado.

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

**PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em
27 de setembro de 2018.**


IVO FERREIRA GOMES
PREFEITO MUNICIPAL


Município de Sobral
Antonio Mendes Caldeiro Júnior
Procurador Adjunto
OAB/CE 18.085