



MENSAGEM Nº 178, DE 2023 DO PODER EXECUTIVO.

À Sua Excelência o Senhor  
José Valdeci Gomes Peixoto  
Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú  
MARACANAÚ.CE

PROJETO DE LEI Nº 178/2023.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, com fundamento na Lei Orgânica deste Município, o incluso Projeto de Lei versando sobre alterações da Consolidação da Legislação Tributária do Município de Maracanaú, aprovada pela Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, objetivando realizar modificações pontuais com vista a ajustar as normas tributárias à jurisprudência e permitir maior eficiência na tributação e na arrecadação dos tributos municipais.

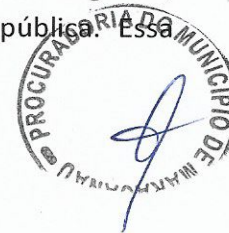
Observa-se que o aludido Projeto de Lei é de indispensável aprovação por esse Poder Legislativo, em razão da sua relevância para a arrecadação dos tributos municipais, especialmente o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso *inter vivos* (ITBI), de competência deste Município, pelo fato de suas normas gerais terem sofrido diversas mutações jurisprudenciais e as normas municipais necessitam se adequarem a elas. Também dá relevo ao presente de lei apenso a adoção de mecanismos legais que darão melhores condições para a tributação e a arrecadação desse imposto e, conseqüentemente, a provisão de meios para obtenção das receitas necessárias ao custeio dos serviços públicos essenciais às necessidades dos cidadãos maracanauenses. Nessa linha encontra-se a majoração da alíquota do imposto com fim de incentivar o seu pagamento antes da lavratura do instrumento hábil da transmissão da propriedade e dos direitos reais sobre imóveis.

Além do já exposto, o projeto lei traz normas voltadas para incentivar a regularização dos denominados "contratos de gaveta", oportunizando a formalização das transações imobiliárias antigas, assim como atualização do Cadastro Imobiliário do Município (CIM), com o cadastramento do proprietário legal dos imóveis. A instituição de um programa de estímulo à regularização da propriedade de bens imóveis, de direitos reais sobre imóveis, e da cessão de direitos à aquisição deles visa atenuar o cenário negativo, onde mais de 40 milhões de domicílios urbanos não possuem escritura pública. Essa

Palácio das Maracanãs  
Rua Edson Queiroz, 270, Centro, Maracanaú, Ceará.  
CEP: 61.900-200

Rúbrica Protocolista
Nº Protocolo /
21 DEZ 2023 Hs
RECEBIDO
CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ
RECEBIDO
21 DEZ 2023 14:40 Hs
Nº Protocolo 11653 12/12
PROCURADORIA





## Prefeitura de Maracanaú

deficiência alcança todas as classes sociais, que correm o risco de perder seus bens imóveis em razão de os antigos proprietários, que ainda constam nas matrículas dos imóveis, poderem gravá-los com penhora ou até mesmo levá-lo a leilão<sup>1</sup>.

O projeto de lei trata ainda de correções pontuais de redações de alguns dispositivos legais visando torná-los mais claros e facilitar a aplicação das normas tributárias

Desta forma, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, estou certo de que a presente proposição merecerá a melhor acolhida por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Solicito a sua votação com a maior brevidade possível, na forma de que dispõe o art. 42 da Lei Orgânica do Município, e espero merecer, uma vez mais, o apoio do Poder Legislativo Municipal, renovando a Vossa Excelência e a seus ilustres pares o testemunho do meu mais distinguido apreço.

Atenciosamente,

**NETON LACERDA**

**Prefeito de Maracanaú em Exercício**

<sup>1</sup> BRANCO, Ana Paula. Falta de escritura atinge mais de 40 milhões de imóveis. **Folha de São Paulo**. 13 jul. 2023. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/07/falta-de-escritura-atinge-mais-de-40-milhoes-de-imoveis-veja-o-que-fazer.shtml>>. Acesso em: 02 ago. 2023.



PROJETO DE LEI Nº 178, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023.

ALTERA A LEI Nº 1.808, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2012,  
QUE CONSOLIDOU A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA DO  
MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito de Maracanaú em Exercício, Neton Alves de Lacerda:

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú, aprovou e eu, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** A Consolidação da Legislação Tributária do Município de Maracanaú, aprovada pela Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com suas alterações posteriores, passa a vigorar com as modificações e os acréscimos de normas promovidos por esta Lei.

**Art. 2º** O artigo 116, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação da Lei nº 932, de 2003, passa a vigorar acrescido dos §§ 5º, 6º e 7º, com as seguintes redações:

**Art. 116.** .....

§ 5º A não incidência prevista nos incisos do caput deste artigo não alcança o valor dos bens e dos direitos imobiliários que exceder o limite do capital social subscrito a ser integralizado. (AC)

§ 6º O disposto nos incisos I e II do caput deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente não desenvolver atividade econômica de forma direta ou indireta. (AC)

§ 7º O disposto no § 6º deste artigo é presumido pela inatividade da pessoa durante os períodos previstos nos §§ 2º e 3º deste artigo, conforme o caso. (AC)

**Art. 3º** O artigo 117, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação da Lei nº 932, de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 117.** As alíquotas do imposto são as seguintes:

I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação (SFH):

a) sobre o valor efetivamente financiado: 1% (um por cento);

b) sobre o valor não financiado: 4% (quatro por cento).

II – nas demais transmissões, a título oneroso: 4% (quatro por cento).

§ 1º A alíquota prevista na alínea “b” do inciso I e no inciso II do caput deste artigo será reduzida para 2% (dois por cento), quando o imposto for pago:



## Prefeitura de Maracanaú

*I – antes da lavratura do instrumento que servir de base ao registro da transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis;*

*II – no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado, se o instrumento que servir de base à transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis for decorrente de sentença judicial.*

*§ 2º O não pagamento do imposto nos prazos de pagamento previstos no § 1º deste artigo implicará no seu pagamento sem o benefício da redução de alíquota, considerando o valor venal do bem, com todas suas benfeitorias, na data da declaração do sujeito passivo.*

*§ 3º Quando houver a quantificação do imposto na forma do parágrafo 2º deste artigo e o pagamento seja realizado até a data do registro da transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis, não haverá a incidência dos encargos moratórios previstos na legislação municipal. (NR)*

**Art. 4º** O artigo 118, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação da Lei nº 932, de 2003, passa a vigorar com seu § 2º acrescido do inciso IX e acrescido do § 3º, com as seguintes redações:

**Art. 118.** .....

§ 2º .....

*IX – as normas relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou as técnicas de inteligência artificial e de ciência de dados. (AC)*

*§ 3º A avaliação realizada em decorrência da declaração do sujeito passivo, para os fins do disposto no § 1º do artigo 117 desta Lei, terá o prazo de validade de 90 (noventa) dias. (AC)*

**Art. 5º** O caput do artigo 119, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação da Lei nº 932, de 2003, passa a vigorar acrescido do inciso IX com a seguinte redação:

**Art. 119.** .....

*IX – na construção realizada inequivocamente pelo adquirente, após a data da promessa de compra e venda, na hipótese de pagamento do imposto nos prazos previstos no § 1º do artigo 117 desta Lei, será considerado na determinação da base de cálculo apenas o valor do terreno e da área construída existente antes da data da aquisição. (AC)*





## Prefeitura de Maracanaú

**Art. 6º** O artigo 124, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação da Lei nº 932, de 2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 124.** *Na transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis amparada por imunidade, isenção ou qualquer outro benefício fiscal que resulte na não pagamento do imposto, o beneficiário apresentará ao cartório competente a declaração de reconhecimento do benefício fiscal, expedida pela Administração Tributária Municipal, a qual será transcrita no documento que servir de base à transmissão. (NR)*

**Art. 7º** O artigo 125, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação dada pela Lei nº 1.935, de 26 de dezembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 125.** *O ITBI lançado será pago no prazo estabelecido na Notificação de Lançamento, por meio de Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM), emitido pelo Sistema Tributário do Município.*

*Parágrafo único. O prazo para pagamento do ITBI não poderá ultrapassar a data do registro da transmissão da propriedade, do domínio útil ou da cessão de direitos relativos a bens imóveis. (NR)*

**Art. 8º** O artigo 162, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com redação dada pela Lei nº 3.116, de 22 de dezembro de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 162.** *A taxa será lançada, anualmente, em nome do contribuinte com base nos dados fornecidos por ele ou levantados pela fiscalização municipal. (NR)*

**Art. 10.** Os itens 1 e 2, da Tabela V, do Anexo I, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012, com suas modificações posteriores, passa a vigorar com a seguinte redação:

**TABELA V**  
**IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS PARA FINS DAS ALÍQUOTAS DO ISSQN	ALÍQUOTA (%)
1	Item 2 e seus subitens; subitens 8.01, 10.09, 13.04, 16.01, 16.02, 17.01, 17.13, 17.14, 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 17.20, 17.22, 17.23, 18.01, 20.01, 20.02, 20.03, 23.01, 34.01, 35.01, 36.01, 37.01, 38.01, 39.01 e 40.01; os serviços de armazenamento de combustíveis e de armazéns gerais, inclusive a emissão de warrant, previstos no subitem 11.04; o serviço de manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras, exceto de veículos, e o serviço de manutenção e reparação de aparelhos e instrumentos de medida, previstos no subitem 14.01; e os serviços de	2%



## Prefeitura de Maracanaú

	teleatendimento, previstos no subitem 17.02.	
2	Item 1 e seus subitens; item 4 e seus subitens; e subitens 11.03, 27.01 e 28.01.	3%
...	.....	...

**Art. 11.** O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a instituir programa de estímulo à regularização da propriedade de bens imóveis, de direitos reais sobre imóveis e da cessão de direitos à aquisição deles, visando fomentar a regularização da propriedade imobiliária e a atualização do Cadastro Imobiliário Fiscal do Município (CIF).

§ 1º O programa se aplica às transações imobiliárias previstas no *caput* deste artigo, realizadas por ato oneroso e *inter vivos*, até o dia 30 de junho de 2023, por meio de:

- I - escritura pública lavrada sem o pagamento do ITBI;
- II - instrumento particular de compra e venda do imóvel que a lei dispensa a lavratura de escritura pública ou que tenha força de escritura pública;
- III - carta de adjudicação, de arrematação ou de sentença ou mandado judicial;
- IV - instrumento de conferência de bens imóveis para integralização de capital social ou da realização de outros negócios jurídicos societários que impliquem em alguma das transações imobiliárias previstas no *caput* deste artigo;
- V - contrato de promessa de compra e venda, de permuta, de dação em pagamento, assim como as suas respectivas cessões e promessas de cessões, quitados ou não, que venham a ser formalizados pela lavratura de escritura pública ou por outro instrumento com força de escritura pública.

§ 2º A disposição do inciso IV deste artigo, no tocante à incidência do ITBI, deve observar as normas contidas no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, nas leis a ela complementares e as previstas no art. 116, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012.

**Art. 12.** A comprovação da condição prevista no § 1º, do artigo 11, desta Lei será feita:

- I - pela data da lavratura da escritura pública;
- II - pela data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, de permuta, de dação em pagamento, de cessão ou promessas de cessões, ou de posse, celebrados por instrumento público;



## Prefeitura de Maracanaú

- III - pela data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, de permuta, de dação em pagamento, de cessão ou promessas de cessões, ou de posse, realizados por instrumento particular com firma reconhecida em cartório; ou
- IV - pela data do arquivamento do instrumento de conferência de bens imóveis para integralização de capital social ou da realização de outros negócios jurídicos societários que impliquem em alguma das transações imobiliárias sujeitas ao ITBI, no órgão ou entidade de registro de pessoa jurídica competente.

Parágrafo único. Na hipótese de o contrato de promessa de compra e venda, de permuta ou de dação em pagamento terem sido realizados por instrumento particular sem firma reconhecida em cartório, a comprovação da condição estabelecida no § 1º do artigo 11 desta Lei será realizada por meio de:

- I - assinatura eletrônica ou digital;
- II - decisão judicial;
- III - declaração do Imposto de Renda original na qual conste a informação da aquisição até a data estabelecida;
- IV - comprovante bancário do pagamento, ainda que parcial, até a data estabelecida; ou
- V - termo de quitação com firma reconhecida ou com assinatura eletrônica ou digital, realizada até a data estabelecida.

**Art. 13.** O programa vigorará durante o período de 6 (seis) meses, com prazo de início estabelecido em decreto do Chefe do Poder Executivo.

**Art. 14.** Durante a vigência do programa, as transações imobiliárias que atendam às condições previstas no art. 11 desta Lei será tributada pelo ITBI com redução da alíquota para:

- I - 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), nas hipóteses previstas nos incisos I, II, III e IV do § 1º do art. 11 desta Lei; ou
- II - 1% (um por cento), na hipótese prevista no inciso V do § 1º do art. 11 desta Lei.

Parágrafo único. O contribuinte que protocolizar a declaração dentro do prazo de vigência do programa e atenda às condições estabelecidas no art. 11 desta Lei terá direito à redução de alíquota, conforme o caso, desde que o pagamento do ITBI seja realizado no prazo estabelecido na notificação de lançamento.





## Prefeitura de Maracanaú

**Art. 15.** O valor do ITBI devido com a alíquota reduzida, prevista no art. 14 desta lei poderá, ser parcelado no número de parcelas e nas condições previstas nos art. 127 a 132, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012.

**Art. 16.** O benefício previsto no art. 14 desta Lei será concedido sob condição resolutória de o contribuinte realizar a averbação ou o registro, no cartório de registro de imóveis competente, do título aquisitivo da propriedade ou dos direitos a ela relativos no prazo de até 4 (quatro) meses, contado da data da quitação do ITBI.

§ 1º Na hipótese do não implemento da condição prevista no *caput* deste artigo, será cobrada a diferença do imposto não pago.

§ 2º A diferença do imposto não pago também será exigida na hipótese de identificação de fraude ou simulação, sem prejuízo da aplicação das sanções legais pertinentes.

**Art. 17.** Os oficiais de registro de imóveis são obrigados a informar à Administração Tributária do Município, para fins de atualização dos dados do Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, as averbações e registros relativos às mutações de propriedades, de direitos reais sobre imóveis e das cessões ou promessas de cessões destes direitos, na forma definida em ato do Chefe do Poder Executivo.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* deste artigo não dispensa o adquirente e o transmitente de comunicarem o fato à Administração Tributária do Município, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 18.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

**Art. 19.** Revogam-se:

I - os artigos 86, 88, 90 e 107, da Lei nº 1.808, de 09 de fevereiro de 2012;

II - a demais disposições normativas em contrário.

**PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ, AOS 20 DE DEZEMBRO DE 2023.**

  
**NETON LACERDA**

**Prefeito de Maracanaú em Exercício**

