DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE COSMORAMA

Conforme Lei Municipal nº 3070, de 17 de março de 2015

www.cosmorama.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/cosmorama

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Decretos 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Cosmorama, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Cosmorama poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.cosmorama.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/cosmorama
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Cosmorama
CNPJ 45.162.054/0001-91
Rua Joaquim da Costa Maciel, nº 1261 – Centro
Telefone: (17) 3836-9220
Site: www.cosmorama.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/cosmorama

Câmara Municipal de Cosmorama
Rua João Belila, nº 790 – Centro
Telefone: (17) 3836-1295
Site: www.cmcosmorama.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Cosmorama garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.cosmorama.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/cosmorama

Município de Cosmorama
Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48
CNPJ nº 45.162.054/0001-91
"PAÇO MUNICIPAL CHRISTOVAM MELHADO"

DECRETO Nº 5.071/2025

Regulamenta procedimentos e prazos para recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na forma do art. 16 da Lei Municipal 1.256, de 13 de fevereiro de 1989 e dá outras providências.

NELSON NARCISO DA SILVEIRA JÚNIOR, Prefeito do Município de Cosmorama, comarca de Tanabi, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e,

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 1256, de 13 de fevereiro de 1989 instituiu no Município de Cosmorama, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

CONSIDERANDO que o disposto no artigo 16 de referida Lei Municipal 1256, de 13 de fevereiro de 1989 prevê a edição de ato normativo regulamentador para disciplinar procedimentos relativos ao ITBI;

CONSIDERANDO que as relações de transmissão de direitos reais e outros atos *inter vivos* estão se aperfeiçoando com as novas tecnologias contábeis;

CONSIDERANDO, então, a necessidade de melhor disciplinar os procedimentos de natureza fiscal afetos ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI no Município de Cosmorama, podendo ser operacionalizado por meio de Decreto, dispensando, assim, a necessidade de edição de uma lei em sentido estrito,

D E C R E T A :

Art. 1° - O Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI *inter vivos*, por ato oneroso, tem como fato gerador:

I – a transmissão, a qualquer título da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil;

II – a transmissão, a qualquer título de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores;

IV – o registro do contrato de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2° - A incidência do imposto alcança as seguintes transferências imobiliárias:

I – compra e venda, pura ou condicional, e atos equivalentes;

II – dação em pagamento;

III – permuta;

IV – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;

V – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do art. 5º deste Regulamento;

VI – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII – tornas ou reposições que ocorreram:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

VIII – concessão real de uso;

IX – usufruto;

X – direito de superfície;

XI – mandato em causa própria e seus substabelecimentos quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

XII – instituições de fideicomisso;

XIII – enfiteuse ou subenfiteuse;

XIV – rendas expressamente constituídas sobre imóvel;

XV – cessão de direitos de usufruto;

XVI – cessão de direitos à usucapião;

XVII – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XVIII – cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

Município de Cosmorama
Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48
CNPJ nº 45.162.054/0001-91
"PAÇO MUNICIPAL CHRISTOVAM MELHADO"

XIX – qualquer outro ato judicial ou extrajudicial *inter vivos*, não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

Parágrafo 1° - O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre que versam os direitos transmitidos ou cedidos, esteja em território do município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato fora dele.

Parágrafo 2° - Será devido novo imposto:

I – quando o vendedor exercer o direito de preleção;

II – no pacto de melhor comprador;

III – na retrocessão;

IV – na retrovenda.

Parágrafo 3° - Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I – a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II – a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do município;

III – a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

Art. 3° - Na hipótese do inciso VII, do artigo 2°, a verificação da ocorrência do fato gerador do ITBI levará em conta cada imóvel individualmente considerado, e não o valor do patrimônio envolvido na partilha.

Parágrafo Único – A incidência do imposto, na hipótese mencionada no caput deste artigo, independe da existência de reposição em moeda na divisão do patrimônio comum.

Art. 4° - A transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos é imune ao ITBI quando:

I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias;

II – o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, templo de qualquer culto, as entidades sindicais dos trabalhadores, as instituições de educação e de assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

III – efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;

IV – decorrente de fusão, cisão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica;

V – decorrente de desapropriação para fins de reforma agrária.

Art. 5° - Para efeito do disposto no Inciso II do artigo 5°, as instituições de educação e de assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

I – não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no seu resultado;

II – aplicarem integralmente no país seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;

III – manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Art. 6° - O disposto no artigo 5° não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Parágrafo 1° - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no caput deste artigo, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, administração, ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

Parágrafo 2° - 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.

Parágrafo 3° - O reconhecimento de não incidência, na hipótese do parágrafo anterior, será decidido pela autoridade competente sob condição resolutiva.

Parágrafo 4° - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles nessa data.

Art. 7° - Para obtenção dos benefícios previstos nos incisos II, III e IV, do artigo 5°, do presente Regulamento, deverão os interessados instruir o pedido com os documentos necessários que comprovem as situações ali previstas, juntando, quando for o caso, o estatuto ou contrato social devidamente registrado e a prova de que se encontra em atividade, além de certidão negativa de débitos do imóvel ou imóveis a serem transferidos.

Parágrafo Único. Para fins do caput deste artigo a Administração Tributária poderá solicitar outros documentos e informações que entender necessários.

Município de Cosmorama
Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48
CNPJ nº 45.162.054/0001-91
"PAÇO MUNICIPAL CHRISTOVAM MELHADO"

Art. 8° - São isentos do imposto:

I – a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da nua propriedade;

II – a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

III – a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil;

IV – a transmissão decorrente de execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes ou empresas privadas do ramo da construção civil, que sejam financiadas pelo Sistema Financeiro de Habilitação;

V – a transmissão, a qualquer título, efetuada pelo Município como incentivo ao seu programa de industrialização;

VI – a primeira transmissão do loteador para o adquirente de bens imóveis decorrentes de loteamentos populares que vierem a ser enquadrados nas disposições da Lei Municipal n. 2.855, de 23 de junho de 1997.

VII – a primeira transmissão do imóvel produzido pelo Programa Federal "Minha Casa Minha Vida" para os adquirentes enquadrados nas disposições da Lei Municipal n. 4.450, de 04 de junho de 2009.

Parágrafo único – Considera-se planos de habitação para população de baixa renda para fins de isenção prevista no inciso IV deste artigo, aqueles cujas construções edificadas nas unidades não ultrapassem a 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 9° - São Contribuintes do Imposto:

I – o adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo, inclusive na retrocessão;

II – cada um dos permutantes, na permuta.

Parágrafo Único – O alienante ou o cedente do bem imóvel ou do direito a ele relativo responderá solidariamente pelo pagamento do crédito tributário, quando ficar demonstrada a omissão ou inexatidão na sua declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto.

Art. 10 - A base de cálculo do imposto será aquela a ser apurada na forma da Lei Municipal nº 1.929, de 21 de fevereiro de 2003.

Art. 11 – Na arrematação judicial e/ou extrajudicial, na adjudicação e na remição de bem imóvel, a base de cálculo do imposto será o valor pelo qual o bem foi arrematado, adjudicado ou remido.

Art. 12 – A superveniência de anulação judicial da transmissão imobiliária não implicará na restituição do ITBI recolhido.

Art. 13 – Os responsáveis por serviços notariais e de registro de imóveis ficam obrigados a fazer uso do sistema informatizado para cálculo e emissão de guia para o recolhimento do ITBI.

Parágrafo Único - O uso do sistema informatizado pelos notários e oficiais de registro de imóveis implicará nas seguintes obrigações:

I – guardar sigilo das informações cadastrais e fiscais acessadas;

II – informar dados fidedigno, quando do manuseio do sistema;

III – fazer uso do sistema apenas na finalidade para a qual o mesmo foi concebido.

Art. 14 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cosmorama, aos 07 de julho de 2025.

NELSON NARCISO DA SILVEIRA JÚNIOR
Prefeito Municipal

Registrada, afixada e arquivada na Secretaria da Prefeitura Municipal e publicada nos termos da legislação vigente.

MARIA INÊS GONÇALVES BUZZO
Assistente Administrativo