

17

**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ÁGUA BRANCA**

LEI Nº 17 / 97

**Institui o Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e dá outras providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ÁGUA BRANCA**, Estado do Maranhão, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**Capítulo I**  
**DO FATO GERADOR**

**Seção I**  
**Da Incidência**

**Art. 1º** O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil:

I - localizado na zona urbana do Município;

II - que, independentemente da localização, tiver área igual ou inferior a um hectare e não se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou animal ou agroindustrial;

III - destinado a recreio ou lazer, independentemente de sua dimensão e localização.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se zona urbana as áreas ou setores do Município em que se observa a existência de, no mínimo, dois dos melhoramentos abaixo relacionados, construídos ou mantidos pelo Poder Público (Lei no 5.172, de 25 de outubro de 1996):

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

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

V - escola primária ou posto de saúde.

§ 2º O requisito previsto no inciso V do parágrafo anterior deverá estar situado a, no máximo, três quilômetros do imóvel mencionado no caput deste artigo.

§ 3º São também consideradas urbanas, para fins de cobrança do IPTU, as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, indústria ou comércio, ainda que não satisfaçam a condição fixada no parágrafo anterior.

§ 4º A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, relacionadas com o imóvel, sem prejuízo das cominações legais cabíveis.

## **Seção II** **Da Ocorrência do Fato Gerador**

**Art. 2º** O imposto é anual e, na forma da lei civil, transmite-se aos adquirentes, salvo se constar, da escritura, certidão negativa de débitos referentes ao imposto.

**Art. 3º** Para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro de cada ano.

*Parágrafo Único.* Ressalvado o disposto no § 4º do art. 12, quaisquer alterações de natureza física ou jurídica, verificadas em relação ao bem imóvel após a ocorrência do fato gerador, somente serão consideradas para o exercício seguinte.

## **Capítulo II** **DOS CONTRIBUINTES E RESPONSÁVEIS**

**Art. 4º** Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

§ 1º O adquirente ou remitente responde pessoalmente pelo imposto referente ao imóvel adquirido ou remido, quando não haja prova de quitação de tributos no instrumento respectivo.

§ 2º O espólio é responsável, até a abertura da sucessão, pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis que pertenciam ao *de cujus*.

§ 3º A massa falida é responsável pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis de propriedade do comerciante falido.

§ 4º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente à União, aos Estados, aos Municípios, ao Distrito Federal, ou a qualquer pessoa isenta do imposto ou a ele imune.

§ 5º Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

### Capítulo III DA INSCRIÇÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL

**Art. 5º** Serão inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal os imóveis mencionados no art. 1º., edificados ou não, inclusive os que venham a surgir por desmembramento ou remembramento dos atuais, ainda que seus titulares sejam beneficiados com isenção ou imunidade do imposto.

*Parágrafo Único.* Os dados necessários à inscrição dos imóveis no Cadastro Imobiliário Fiscal, bem como aqueles relativos às alterações nele efetuadas, serão fornecidos, pela ordem:

- I - pelo proprietário e seu representante legal;
- II - por qualquer dos condôminos, quando as unidades não constituam propriedades autônomas;
- III - pelo promitente comprador;
- IV - pelo inventariante, síndico, liquidante ou sucessor;
- V - pelo possuidor do imóvel a qualquer título.

**Art. 6º** A inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal observará o disposto em portaria do Prefeito Municipal.

§ 1º A inscrição e os efeitos dela decorrentes não geram quaisquer direitos ao proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título.

§ 2º A inscrição promovida pelo contribuinte será acompanhada dos elementos necessários à perfeita identificação da propriedade e do imóvel.

§ 3º As declarações prestadas pelo contribuinte, no ato da inscrição, não implicam sua aceitação pela Prefeitura, que poderá revê-las a qualquer tempo.

§ 4º A inscrição, alteração ou retificação de ofício não exime o infrator das multas estabelecidas em Regulamento.

**Art. 7º** Os responsáveis por loteamentos ficam obrigados a apresentar à repartição da Prefeitura, no prazo de trinta dias contados da data da respectiva averbação em cartório de registro de imóveis, memorial do loteamento, acompanhado de plantas e outros elementos necessário à caracterização dos imóveis, para fins de inscrição.

**Art. 8º** O Cadastro Imobiliário Fiscal será atualizado sempre que se verificar qualquer alteração de natureza física ou jurídica no imóvel.

*Parágrafo Único.* O prazo de inscrição ou comunicação de alteração será de trinta dias, contado:

- I - da data de aquisição do imóvel por instrumento público ou particular;
- II - da demolição, ampliação ou redução de área construída;
- III - da mudança de domicílio fiscal;
- IV - da data da expedição, renovação ou substituição da carta de "habite-se";

V - da suspensão, não exercício ou reinício da atividade de administração de imóveis;

VI - da data de ocorrência de fatos que impliquem cessação dos benefícios previstos no art. 9º.

#### Capítulo IV DA NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 9º O imposto não incide sobre imóvel pertencente a (Constituição Federal, art. 150, VI):

I - União, Estados, Distrito Federal e Municípios;

II - entidades religiosas, unicamente quando utilizado como templo do culto, ou quando destinado à sua construção;

III - autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, partidos políticos e entidades sindicais dos trabalhadores, unicamente quando vinculado às suas finalidades essenciais;

IV - instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, estas últimas se declaradas de utilidade pública no Município, unicamente quando vinculado às suas finalidades essenciais e desde que:

a) não distribuam parcela de seu patrimônio ou de suas rendas;

b) apliquem integralmente no País os seus recursos, na manutenção dos seus objetivos institucionais;

c) mantenham escrituração de suas receitas e despesas em livro revestido de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

*Parágrafo Único.* Nas hipóteses dos incisos II, III, IV deste artigo, a não-incidência será declarada, anualmente, por ato do Prefeito Municipal, mediante requerimento no qual o interessado faça prova do preenchimento das condições neles referidas.

#### Capítulo V DA ISENÇÃO

Art. 10. Estão isentos do imposto:

I - estados estrangeiros, quanto aos imóveis ocupados pela sede dos respectivos consulados, bem como aos que servirem de residência aos agentes diplomáticos acreditados no País, desde que haja reciprocidade de tratamento ao Governo brasileiro;

II - clubes sociais e esportivos e associações recreativas, quanto aos imóveis edificados, destinados às suas sedes sociais, desportivas e recreativas;

III - ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial e suas viúvas, quanto aos imóveis de que sejam proprietários, utilizados como suas moradias.

§ 1º A isenção, quando não concedida em caráter geral, será reconhecida, em cada caso, anualmente, por despacho do Prefeito Municipal, em requerimento no qual o interessado faça prova do preenchimento das condições e do cumprimento dos requisitos previstos.

§ 2º As isenções deverão ser requeridas até o último dia útil do mês de janeiro.

## Capítulo VI DA APURAÇÃO DO IMPOSTO

### Seção I Da Base de Cálculo

**Art. 11.** A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, apurado, anualmente, por meio de avaliação da Prefeitura Municipal.

§ 1º Serão considerados os seguintes elementos para a realização da avaliação de que trata o *caput* deste artigo:

I - quanto ao imóvel edificado:

- a) padrão ou tipo de construção;
- b) área construída;
- c) valor unitário do metro quadrado;
- d) estado de conservação;
- e) serviços públicos ou de utilidade pública existente nas imediações;
- f) índice de valorização do logradouro, quadra ou setor em que estiver situado o imóvel;
- g) valores aferidos no mercado imobiliário;
- h) coeficientes de ajustamento e outros elementos relacionados em ato da Prefeitura Municipal;

II - quanto ao imóvel não edificado:

- a) área, forma, dimensões, localização, acidentes geográficos e outras características;
- b) área destinada à construção;
- c) gabarito;
- d) destinação ou natureza da utilização;
- e) fatores indicados nas alíneas "e" a "h" do inciso anterior.

§ 2º Na apuração do valor venal não serão considerados os bens móveis, mantidos no imóvel em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração, embelezamento ou comodidade.

§ 3º Na hipótese de terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas, quando nelas se constatar a existência de dependências suscetíveis de utilização, a base de cálculo será o valor dessas dependências e do terreno.

§ 4º O valor da base de cálculo será expresso em quantidades de Unidades Fiscais, mensal, vigente no mês de sua apuração, e convertida em moeda nacional, pelo valor dessa unidade na data do pagamento.

**Art. 12.** Os proprietários de imóveis edificados que tenham promovido ampliação da área construída ficam obrigados, independentemente da expedição de carta de "habite-se" relativa a área ampliada, a apresentar declaração, à repartição da Prefeitura Municipal, no prazo fixado no parágrafo único do art. 8º, contendo informações sobre:

- I - área constante da carta de "habite-se" original;
- II - área após as ampliações.

### **Seção II** **Da Redução Da Base De Cálculo**

**Art. 13.** A base de cálculo do imposto incidente sobre imóveis residenciais poderá ser reduzida, desde que estes se localizem em zonas economicamente carentes.

*Parágrafo Único.* A redução de que trata este artigo será fixada pela Prefeitura Municipal e deverá constar no respectivo documento de arrecadação.

### **Seção III** **Da Alíquota**

**Art. 14.** As alíquotas do imposto são:

- I - 3% (três por cento) do valor venal:
  - a) do terreno não edificado;
  - b) dos terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas, quando nelas se constatar a existência de dependências suscetíveis de utilização;
- II - 1% (um por cento) do valor venal:
  - a) do imóvel não residencial edificado;
  - b) do imóvel residencial portador de alvará de construção, pelo prazo improrrogável de trinta e seis meses, contado da data de expedição do documento pelo órgão competente, desde que o proprietário do imóvel não seja titular de outro, da mesma natureza, no Município;
- III - 0,30% (trinta centésimos por cento) do valor venal do imóvel edificado exclusivamente para fins residenciais.

§ 1º Para fins deste artigo, consideram-se edificados:

- I - imóveis que tenham carta de "habite-se" expedida pela repartição competente;
- II - imóveis destinados a residência unifamiliar, localizados em zonas economicamente carentes, assim definidas em ato do Prefeito Municipal, para os quais tenha sido expedida, pela repartição competente, carta de "habite-se" parcial.

§ 2º Para os efeitos da alínea "b" do inciso II deste artigo, o contribuinte deverá encaminhar requerimento à Prefeitura Municipal.

§ 3º Findo o prazo fixado na alínea "b" do inciso II deste artigo sem que tenha sido apresentada carta de "habite-se", total ou parcial, relativa ao imóvel, o imposto será calculado mediante aplicação da alíquota prevista no inciso I deste artigo.