



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

Regulamenta as normas relativas ao Imposto sobre a transmissão “inter-vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais (ITBI), instituído pela Lei nº 1.547/89.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARACAJU, no uso das suas atribuições que lhes são conferidas pelo art. 120, inc. IV da Lei Orgânica do Município,

D E C R E T A :

Da Incidência

Art. 1º O imposto sobre a Transmissão “inter vivos”, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, tem como fato gerador:

I - a transmissão “inter vivos”, a qualquer título por ato oneroso:

- a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;
- b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões.

II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo Único - Estão compreendidos na incidência do imposto:

- a) compra e venda pura ou com cláusulas especiais e atos equivalentes;
- b) dação em pagamento;
- c) a permuta;

Centro Administrativo “Prefeito Aloísio Campos”, Rua Frei Luiz Canelo de Noronha, 42, Conjunto Costa e Silva, Bairro: Siqueira Campos, CEP: 49075-270.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

- d) a arrematação ou adjudicação;
- e) o uso, o usufruto e a enfiteuse;
- f) a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- g) a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;
- h) a cessão de direitos à sucessão;
- i) a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;
- j) todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis;
- l) o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão;
- m) a diferença entre o valor da quota-parte material recebido por um ou mais condômino, na divisão para extensão de condomínio e o valor de sua quota-parte ideal;
- n) a transferência de construções existentes em terreno alheio, ainda que feito ao proprietário do solo;
- o) o contrato de compromisso de Compra e Venda desde que haja pelo menos um dos elementos inerentes a direitos reais;
- p) a cessão de direitos ao usucapião;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

- q) mandato em causa própria e seus sub estabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e a venda;
- r) a instituição e a extinção do direito de superfície;
- s) todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Da Não Incidência

Art. 2º O imposto não incidirá sobre a transmissão de bens ou direitos quando:

- I - incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;
- II - decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas;
- III - decorrentes de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica, sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

- I - considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste parágrafo 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 transações mencionadas neste parágrafo;
- II - se o adquirente iniciar sua atividade após sua aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, para efeito do disposto no inciso anterior serão consideradas as receitas relativas aos 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

III - 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.

§ 2º Não se caracteriza a preponderância da atividade, para fins do parágrafo anterior, quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto com a transmissão da totalidade do patrimônio do alienante.

§ 3º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior da apuração prevista nos incisos I e II do §1º.

§ 4º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto no ato da transmissão, quando na época da transmissão não constar no objeto social da pessoa jurídica outra atividade distinta da incorporação imobiliária e/ou das atividades mencionadas no §1º.

§ 5º Quando a pessoa jurídica adquirente ficar sujeita a não incidência condicionada, ficará obrigada a verificar a preponderância da atividade prevista no § 1º deste artigo e, caso se confirme a atividade preponderante, terá que pagar o imposto nos termos do inciso III do §1º, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o término do prazo condicionante.

I - Para efeito do recolhimento do imposto, o mesmo será atualizado monetariamente a partir da transmissão do imóvel até o término do prazo condicionante da não-incidência;

II - Em relação ao período de verificação da preponderância da atividade, o contribuinte deverá ter como marco inicial da contagem, a transmissão do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, contando deste marco, de forma contínua, o período para trás e/ou para frente, conforme incisos I e II do §1º.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

§ 6º A pessoa jurídica adquirente que verificar que não se confirmou a preponderância da atividade fica obrigada a comunicar referido fato ao Cadastro Imobiliário do Município no prazo previsto no parágrafo acima, sob pena de aplicação da penalidade prevista no inciso V do art.196 da Lei nº 1.547/89.

§ 7º O descumprimento do pagamento do imposto, conforme previsto no §5º, sujeita o infrator a penalidade prevista no inciso IV do art.196 da Lei nº 1.547/89.

§ 8º A incumbência da verificação da preponderância da atividade por parte da pessoa jurídica adquirente, não inibe a apuração a qualquer tempo da referida preponderância por parte da autoridade fiscal, que intimará a pessoa jurídica para no prazo de 15 (quinze) dias entregar a documentação necessária à apuração, e findo o prazo sem entrega da documentação o imposto será considerado devido e lançado de ofício, com a penalidade prevista no inciso I do art.196 da Lei nº 1.547/89.

Art. 3º O imposto não incidirá sobre a transmissão de bens ou direitos ao patrimônio:

I - da União, dos Estados e dos Municípios;

II - dos templos de qualquer culto;

III - dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação ou de assistência social sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei.

§ 1º A vedação do inciso I é extensiva às autarquias e às fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que se refere ao patrimônio vinculado a suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes.

§ 2º As vedações do inciso I e do parágrafo anterior não se aplicam se as entidades ali mencionadas forem relacionadas com exploração de atividades econômicas regidas pelas



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário.

§ 3º As vedações expressas nos incisos II e III compreendem somente o patrimônio relacionado com as finalidades essenciais das entidades nelas mencionadas.

Art. 4º Para efeito de aplicação do disposto nos artigos 2º e 3º, a não incidência deverá ser requerida à Secretaria Municipal de Finanças, através de processo administrativo fiscal, devidamente instruído com os documentos comprobatórios da situação prevista.

Das Isenções

Art. 5º - São isentos do imposto:

I - o imóvel pertencente a servidor do Município de Aracaju da Administração Direta e por servidores de empresas públicas, autarquias e sociedade de economia mista pertencentes à Administração Indireta da Prefeitura Municipal de Aracaju e aos servidores do Poder Legislativo Municipal, destinado a sua residência, desde que outro não possua;

II - a aquisição, pelo mutuário, de imóvel popular cujo transmitente seja a CEHOP (Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas) e que seja a transação inicial.

Parágrafo único. Considera-se imóvel popular aquele que não ultrapasse o valor de R\$ 29.768,26 (vinte e nove mil setecentos e sessenta e oito reais e vinte e seis centavos), a ser atualizado anualmente através de índice usado para correção dos tributos municipais.

Dos Contribuintes e Responsáveis

Art. 6º São contribuintes do imposto:

Centro Administrativo “Prefeito Aloísio Campos”, Rua Frei Luiz Canelo de Noronha, 42, Conjunto Costa e Silva, Bairro: Siqueira Campos, CEP: 49075-270.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

- I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II - os cessionários, nas cessões, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis;
- III - os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.

Parágrafo único. Nas permutas, cada permutante pagará o imposto sobre o valor do bem adquirido.

Art. 7º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

- I - o transmitente;
- II - o cedente;
- III - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

Das obrigações dos notários e oficiais de registros de imóveis e seus prepostos

Art. 8º Os notários, oficiais de registro de imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados, nos atos em que intervierem, a verificar, na Guia de ITBI ou no documento de arrecadação, a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado, efetuando declaração retificadora e emitindo documento de arrecadação complementar, se for o caso.

Art. 9º Os notários, oficiais de registro de imóveis, ou seus prepostos, não praticarão atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem verificar a



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

correção da Guia de ITBI, sem apresentação da certidão negativa de débitos do imóvel e sem a apresentação do documento de arrecadação ou quitação do imposto devido ou certificação da imunidade, isenção ou não incidência, na forma deste decreto.

§ 1º Os notários e seus prepostos transcreverão o respectivo documento de arrecadação municipal ou certificação da imunidade, isenção ou não incidência no instrumento, termo ou escritura que lavrarem.

§ 2º Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício ficam obrigados:

I - a autorizar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto e a fornecer, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

II - a encaminhar, mensalmente, através de meio eletrônico, informações das transmissões ou atos referentes ao ITBI, constando o nome do adquirente, inscrição imobiliária do imóvel e o número da Guia de ITBI;

III - a fazer constar no registro imobiliário o número de inscrição cadastral do imóvel e da Guia de ITBI;

IV - a não aceitar cópias de documento de arrecadação ou de quitação do ITBI, certidão negativa de débitos e certidão em que conste o reconhecimento administrativo da imunidade, isenção ou não incidência;

V - a verificar a autenticidade do documento de arrecadação e de quitação do ITBI, da certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de débitos do IPTU, da certidão de isenção/imunidade/não incidência e de outros documentos exigidos pela Secretaria Municipal de Finanças. Nos casos de escrituras emitidas em cartórios de outros municípios, fica o Cartório responsável pelo Registro do imóvel obrigado a comunicar à



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

Secretaria Municipal de Finanças os casos em que não ocorram a confirmação da autenticidade.

VI - a não efetivar a transferência de titularidade do imóvel quando o valor da transação declarado pelo contribuinte for superior ao utilizado como base de cálculo para lançamento do ITBI, devendo emitir guia complementar para recolhimento da diferença.

Do Lançamento

Art. 10º O lançamento será feito através de documentos próprios, com base na avaliação efetuada e/ou nas declarações do sujeito passivo.

§ 1º Nos casos especificados em termos de cooperação firmados com o Município e respeitadas as obrigações neles contidas, as informações necessárias à geração da Guia de ITBI poderão ser prestadas por processamento digital remoto.

§ 2º As informações necessárias à geração da Guia de ITBI deverão ser prestadas sob firma do oficial de cartório e do agente financeiro responsável, e também poderão ser prestadas, a critério da administração, pelo administrador das construtoras, incorporadoras, loteadoras e empreendimentos imobiliários, pelos responsáveis pela lavratura dos instrumentos de transmissão, financiamento, administração, comercialização ou intermediação de bens imóveis e de direitos reais relativos a imóveis relativamente a cada imóvel transacionado.

§ 3º É de responsabilidade das pessoas e seus prepostos indicadas no parágrafo anterior, a utilização das senhas e a preservação da segurança e da veracidade dos dados por eles informados.

Da Alíquota e Base de Cálculo

Art. 11 A alíquota do imposto é de 2% (dois por cento).

Centro Administrativo "Prefeito Aloísio Campos", Rua Frei Luiz Canelo de Noronha, 42, Conjunto Costa e Silva, Bairro: Siqueira Campos, CEP: 49075-270.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

Art. 12 A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, determinada pela Secretaria Municipal de Finanças, através de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e ainda nos declarados pelo sujeito passivo, ressalvando ao contribuinte o direito de requerer avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

§ 1º Não será admitido abater do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Na avaliação serão considerados dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

a) forma, dimensões, localização, estado de conservação e utilidades;

b) valores de áreas circunvizinhas ou localizadas em zonas economicamente equivalentes, Plantas de Valores Imobiliários e Tabelas de Preços de Construção atualizadas, transações imobiliárias.

§ 3º Em nenhuma hipótese o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem, utilizado no exercício, para base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, corrigido monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, no período compreendido entre 1º de janeiro e a data da ocorrência do ato, não sendo considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor apurado para efeito do cálculo do IPTU.

Do Recolhimento

Art. 13 O recolhimento será efetuado:

I - antecipadamente, até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão;

Centro Administrativo “Prefeito Aloísio Campos”, Rua Frei Luiz Canelo de Noronha, 42, Conjunto Costa e Silva, Bairro: Siqueira Campos, CEP: 49075-270.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

II - no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial.

III - até o dia anterior à extinção da empresa, no caso do § 3º do art. 2º, acrescido de atualização monetária a partir da transmissão do imóvel.

§ 1º O imposto será pago mediante documento de arrecadação do município de Aracaju, emitido através de sistema eletrônico ou retirado na Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º Ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular.

§ 3º Na arrematação, adjudicação ou remição o imposto será pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída. Caso oferecidos embargos, o prazo será de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.

§ 4º Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que houver homologado seu cálculo.

Art. 14 Nas transações em que figurem como adquirentes ou cessionários pessoas sujeitas a imunidade, isenção ou não incidência, a comprovação do pagamento do imposto será substituída por certidão expedida pela autoridade fiscal, cujo prazo máximo de validade será de 90 (noventa) dias, contados da sua emissão, findo o qual sem que tenha ocorrido a transmissão, o contribuinte deverá entrar com novo processo.

Art. 15 O valor do lançamento do imposto prevalecerá pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data em que tiver sido realizada, findo o qual, sem o pagamento, deverá ser feita nova avaliação.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

Da Restituição do Imposto

Art. 16 O imposto será restituído quando indevidamente recolhido, quando não se efetivar o ato ou quando por força de sentença o ato for anulado, aplicando-se o disposto no regulamento que tratar do indébito tributário.

Parágrafo único. Nos casos de extravio, perda, roubo ou outra ocorrência que impeça a apresentação do documento de arrecadação original, deve ser apresentado documento de quitação do imposto.

Da Ação Fiscal

Art. 17 Considera-se iniciada a ação fiscal com a lavratura do auto de infração ou com a prática, pela Administração, de qualquer ato tendente à apuração do crédito tributário ou do cumprimento de obrigações acessórias, cientificando o contribuinte.

Art. 18 Serão lançados de ofício, quando apurados mediante ação fiscal:

I - o valor do imposto ou de sua diferença e dos acréscimos legais devidos, quando não houver recolhimento ou este for feito a menor;

II - o valor das multas previstas para os casos de descumprimento de obrigações acessórias.

Das Infrações e Penalidades

Art. 19 - As infrações serão penalizadas com as seguintes multas:

I - falta de pagamento, total ou parcial, apurado por procedimento fiscal;
Multa: 50% (cinquenta por cento) sobre o imposto devido.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

II - omissão ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto;

Multa: 100% (cem por cento) do valor do imposto que deixou de ser pago.

III - infringência ao disposto neste capítulo, por tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício:

Multa: 1.000 UFIR's, por item infringido.

IV - falta de pagamento, total ou parcial, quando a apuração e o recolhimento ficar a cargo do contribuinte;

Multa: 50% (cinquenta por cento) sobre o imposto devido.

V - falta de comunicação ao Cadastro Imobiliário do Município da não confirmação da preponderância da atividade.

Multa: 50% (cinquenta por cento) sobre o imposto devido.

Das Reclamações e Recursos

Art 20 Caso o contribuinte não concorde com o valor da avaliação atribuído ao imóvel pela Administração Tributária, poderá impugnar o lançamento por interposição de recurso administrativo dirigido ao Diretor do Cadastro Imobiliário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da avaliação, justificando o pedido de reavaliação.

Parágrafo único. Cabe recurso voluntário dirigido ao Conselho Municipal de Contribuintes no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da decisão do Diretor do Cadastro Imobiliário.

Art. 21 Nos casos não previstos no artigo anterior, a reclamação deverá ser dirigida à Comissão Julgadora de 1ª Instância Administrativa, cabendo recurso voluntário dirigido ao Conselho Municipal de Contribuintes, no prazo previsto em lei.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU
Secretaria Municipal de Governo

DECRETO Nº 4.068
DE 04 de SETEMBRO DE 2012

Das Disposições Gerais

Art. 22 As empresas e incorporadoras que fazem as transações imobiliárias, deverão informar ao cadastro imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças, na liberação do Habite-se, o nome dos compradores e/ou promitentes compradores dos seus imóveis com seus respectivos endereços e CPF e as devidas alterações subsequentes em relação aos mesmos imóveis.

Art. 23 Os casos omissos a este regulamento serão disciplinados por ato do Secretário Municipal de Finanças.

Art. 24 Este Decreto entra em vigor nesta data, revogando-se as disposições em contrário.

Centro Administrativo “**Prefeito Aloísio Campos**”, em Aracaju, 04 de setembro de 2012. 191º da Independência; 124º da República e 157º da Emancipação Política do Município.

EDVALDO NOGUEIRA
Prefeito de Aracaju

IVAN MAYNART SANTOS RODRIGUES
Secretário Municipal de Governo Interino

JEFERSON DANTAS PASSOS
Secretário Municipal de Finanças