

DECRETO Nº 2933, DE 06 DE FEVEREIRO DE 2013.

“REGULAMENTA O ARTIGO 64, DA LEI Nº 28, DE 30 DE JANEIRO DE 1994 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O PREFEITO MUNICIPAL DE MANGARATIBA, no uso de suas atribuições legais, e visando disciplinar o processo administrativo – tributário.

DECRETA:

CAPÍTULO I – DO ITBI

Art. 1º - Quando o incorporador imobiliário acumular a qualidade de construtor da edificação e o contrato firmado com o adquirente evidenciar a existência de obrigação de entregar unidade imobiliária futura, a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos, realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI, a que se refere o art. 62 da Lei nº 28/1994, será o valor correspondente ao da unidade imobiliária pronta e acabada, ainda que o contrato seja firmado antes do “habite-se”.

Art. 2º - Quando o incorporador imobiliário acumular a qualidade de construtor da edificação sob regime de empreitada e o contrato firmado com o adquirente da unidade imobiliária antes do “habite-se” evidenciar a existência, em paralelo à obrigação de entregar fração ideal de terreno, da obrigação de construir a unidade a ela vinculada, a base de cálculo do ITBI, a que se refere o art. 62 da Lei nº 28/1994, será o valor da fração ideal de terreno vinculada à unidade imobiliária contratada.

Art. 3º - Quando o incorporador imobiliário acumular a qualidade de construtor da edificação sob regime de administração e o contrato firmado com o adquirente da unidade imobiliária antes do “habite-se” evidenciar a existência, em paralelo à obrigação de entregar fração ideal de terreno, da obrigação de construir a unidade a ela vinculada, a base de cálculo do ITBI, a que se refere a que se refere o art. 62 da Lei nº 28/1994, será o valor correspondente ao da unidade imobiliária pronta e acabada, sem prejuízo do disposto no art. 64 da Lei nº 28/1994.

Art. 4º - Nos casos em que o incorporador imobiliário não acumule a qualidade de construtor da edificação, a base de cálculo do ITBI será o valor correspondente ao da unidade imobiliária edificada, pronta e acabada.

CAPÍTULO II – DO ISS

Art. 5º - Quando o incorporador imobiliário acumular a qualidade de construtor da edificação e o contrato firmado com o adquirente evidenciar a existência de obrigação de entregar unidade imobiliária futura, não haverá incidência do ISS sobre os serviços de construção realizados diretamente pelo incorporador-construtor.

Parágrafo único. A não incidência do ISS referida no “caput” não exonera o incorporador da responsabilidade tributária nos casos previstos no art. 116 da Lei nº 28/1994.

Art. 6º - A base de cálculo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS prevista no art. 129 da Lei nº 28/1994 se aplica exclusivamente aos casos em que, além de o incorporador imobiliário, acumular a qualidade de construtor da edificação sob regime de empreitada, o contrato firmado com o adquirente da unidade imobiliária antes do “habite-se” evidenciar a existência, em paralelo à obrigação de entregar fração ideal de terreno, da obrigação de construir a unidade a ela vinculada.

Art. 7º - A base de cálculo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS prevista no art. 128 da Lei nº 28/1994 se aplica aos casos em que o incorporador imobiliário acumula a qualidade de construtor da edificação sob regime de administração.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º - Para efeitos deste Decreto, equivale à obrigação de entregar fração ideal de terreno a obrigação de firmar contrato definitivo para entregá-la.

Art. 9º - A existência, no contrato, da obrigação de entregar unidade imobiliária futura resta evidenciada por qualquer das seguintes avenças, dentre outras:

I – compromisso de aquisição, para entrega futura, de unidade imobiliária determinada, pronta e acabada;

II – dever de pagar o preço total da unidade imobiliária, com discriminação do preço da fração ideal de terreno e do preço das acessões e benfeitorias;

III – previsão de pagamento do saldo, quando houver, em parcelas calculadas a partir do preço total ajustado.

Parágrafo único. Para os efeitos do inciso III, entende-se por preço total ajustado a soma do preço da fração ideal de terreno com o preço das acessões e benfeitorias.

Artigo 10 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mangaratiba, 06 de fevereiro de 2013.

Evandro Bertino Jorge
Prefeito