LEI COMPLEMENTAR Nº 1.826, DE 22 DE SETEMBRO DE 2026.

INSTITUI O PROGRAMA IMÓVEL LEGAL, ESTABELECE REGIME ESPECIAL E TEMPORÁRIO PARA REGULARIZAÇÃO DE TRANSMISSÕES IMOBILIÁRIAS REALIZADAS POR CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS/SC, CONCEDE INCENTIVO FISCAL RELATIVO AO ITBI, DISCIPLINA PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

MARCOS HENRIQUE DA SILVA, Prefeito Municipal de Governador Celso Ramos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais e nos termos do art. 77, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Governador Celso Ramos, o Programa "Imóvel Legal", destinado à regularização de negócios jurídicos imobiliários onerosos celebrados por instrumentos particulares ou públicos, pendentes de regularização perante o Município e o competente Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2º O Programa tem por objetivos:

I - promover a regularização imobiliária e cadastral dos imóveis situados no Município;

II - incentivar a formalização das transmissões imobiliárias;

III - ampliar a segurança jurídica dos proprietários e possuidores;

IV - atualizar o cadastro imobiliário municipal;

V - estimular a arrecadação tributária municipal;

VI - combater a informalidade e a evasão fiscal nas transmissões imobiliárias.

CAPÍTULO II

DO INCENTIVO FISCAL

Art. 3º As transmissões imobiliárias enquadradas no Programa Imóvel Legal poderão recolher o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) à alíquota especial e temporária de 2% (dois por cento).

§ 1º A alíquota prevista no caput será aplicada sobre:

I - o valor venal do imóvel declarado pelo contribuinte; ou

II - o valor apurado pela autoridade fiscal municipal, em processo regular, quando o valor declarado não estiver compatível com o valor de mercado do imóvel na data da transmissão.

§ 2º Para fins de apuração da base de cálculo, a autoridade fiscal poderá utilizar, isolada ou cumulativamente:

I – Pauta Genérica de Valores do Município;

II - laudos técnicos;

III - avaliações fiscais;

IV - valores praticados em transmissões similares;

V - anúncios imobiliários;

VI - informações prestadas por cartórios, instituições financeiras, imobiliárias ou órgãos públicos;

VII - demais elementos técnicos admitidos em direito.

§ 3º A adesão ao Programa não impede a revisão do lançamento tributário quando constatada fraude, simulação, dolo, omissão de informações ou apresentação de documentos falsos.

Art. 4º O benefício previsto nesta Lei Complementar:

I - terá caráter excepcional e temporário;

II - não gera direito adquirido para transmissões futuras.

Art. 5º O prazo para adesão ao Programa Imóvel Legal será de até 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput possui caráter improrrogável, vedada qualquer prorrogação por ato administrativo ou legislativo, abrangendo estritamente os protocolos autuados dentro do prazo de adesão.

CAPÍTULO III
DOS DOCUMENTOS E DA FORMA DE REQUERIMENTO

Art. 6º Os requerimentos de lançamento e emissão de guias do ITBI sob o regime do Programa Imóvel Legal, para as modalidades e transmissões especificadas nesta Lei Complementar, deverão ser processados e formalizados obrigatoriamente por meio eletrônico, via sistema ITBI ONLINE, através dos Cartórios competentes, instruídos com os seguintes documentos digitalizados:

I - requerimento padrão devidamente preenchido e assinado;

II - documento oficial de identificação, CPF das partes envolvidas e e-mail/contato telefônico válido;

III - comprovante de estado civil;

IV - comprovante de residência atualizado;

V - contrato particular de compra e venda, cessão de direitos, promessa de compra e venda ou instrumento equivalente;

VI - comprovantes de pagamento relacionados à aquisição do imóvel, quando existentes;

VII - matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, emitida há no máximo 30 (trinta) dias;

VIII - certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipais do imóvel, quando existente;

IX - cadastro imobiliário municipal;

X - croqui, planta ou memorial descritivo, quando solicitado pela autoridade fiscal;

XI - declaração firmada pelos interessados, sob as penas da lei, quanto:

a) à veracidade das informações prestadas;

b) à efetiva ocorrência da transmissão;

c) ao valor efetivamente praticado no negócio jurídico;

XII - procuração, quando houver representação por terceiro;

XIII - outros documentos considerados necessários pela autoridade fiscal.

§ 1º A autoridade fiscal poderá exigir documentos complementares para esclarecimento de dúvidas, comprovação da cadeia possessória ou confirmação da efetiva transmissão.

§ 2º Nos casos de contratos antigos, deteriorados ou incompletos, poderão ser aceitos outros meios de prova admitidos em direito.

§ 3º Os Cartórios deverão promover a inserção tempestiva das informações e a digitalização integral dos documentos comprobatórios no sistema ITBI ONLINE, bem como colher a assinatura ou a comprovação de ciência do contribuinte relativamente às notificações, intimações, termos de arbitramento da base de cálculo e demais atos administrativos de sua cientificação, ficando a prática dos atos notariais correlatos condicionada ao atendimento das exigências previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
DAS GARANTIAS CONTRA FRAUDES E IRREGULARIDADES

Art. 7º A concessão do benefício fiscal previsto nesta Lei Complementar dependerá da comprovação da efetiva transmissão imobiliária.

Art. 8º Não poderão aderir ao Programa:

I - transmissões simuladas;

II - negócios jurídicos com indícios de fraude;

III - operações que tenham por finalidade exclusivamente a redução artificial da base de cálculo tributária;

IV - transmissões envolvendo documentos falsificados ou adulterados.

Art. 9º A Administração Tributária Municipal poderá:

I - realizar diligências fiscais;

II - solicitar informações complementares;

III - realizar vistorias no imóvel;

IV - compartilhar informações com cartórios, Receita Federal, órgãos estaduais e demais órgãos públicos;

V - utilizar imagens, cadastros, registros públicos e ferramentas tecnológicas para conferência das informações prestadas.

Art. 10. Constatada, via processo fiscal regular, fraude, simulação, falsidade documental ou omissão dolosa:

I - o benefício fiscal será imediatamente cancelado;

II - será exigido o ITBI pela alíquota ordinária prevista na legislação municipal;

III - será aplicada multa punitiva correspondente a 100% (cem por cento) do valor do imposto calculado pela alíquota ordinária;

IV - incidirão juros, multa moratória e atualização monetária;

V - o contribuinte ficará impedido de aderir novamente ao Programa;

VI - os fatos poderão ser encaminhados ao Ministério Público e às autoridades competentes para apuração de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

Art. 11. A homologação do procedimento dependerá da análise e aprovação da autoridade fiscal competente.

CAPÍTULO V
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 12. Após a análise da documentação inserida no sistema ITBI ONLINE, a autoridade fiscal:

I - homologará o valor declarado;

II - arbitrará a base de cálculo quando verificar incompatibilidade com o valor de mercado;

III - emitirá guia para recolhimento do ITBI disponibilizada no próprio sistema eletrônico;

IV - promoverá a atualização do cadastro imobiliário municipal;

V - indeferirá o requerimento de adesão ao Programa.

Art. 13. O contribuinte poderá apresentar impugnação administrativa no prazo de 15 (quinze) dias corridos da ciência (por intimação formal e pessoal) do valor arbitrado pela autoridade fiscal.

§ 1º A impugnação de que trata o caput deste artigo deve ser fundamentada e acompanhada de Parecer Técnico de Avaliação

Mercadológica, na modalidade completa, ou Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária, ambos em consonância com a NBR nº 14.653 da ABNT, realizados por profissionais inscritos no CREA, CAU ou CRECI.

§ 2º O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado por profissionais inscritos no CRECI deve estar acompanhado do selo certificador, conforme Resolução-COFECI nº 1.066/2007, bem como a comprovação de que o profissional emitente está inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

§ 3º O Laudo Pericial de Avaliação Imobiliária elaborado por engenheiro ou arquiteto, inscritos no CREA ou no CAU, a que se refere o parágrafo anterior deverá estar acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da atividade mencionada, na qual deverá constar o código 16 da Tabela 1 da Tabela Manual de Procedimentos de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§ 4º Constatados indícios de fraude, má-fé ou emissão de parecer técnico incompatível com os valores de mercado, a Administração Tributária poderá encaminhar cópia dos documentos ao respectivo Conselho Profissional para apuração de eventual infração ética, civil ou criminal, sem prejuízo da desconsideração do laudo para fins tributários.

§ 5º A impugnação será julgada nos termos da legislação que trata do contencioso administrativo.

Art. 14. O recolhimento do ITBI constitui condição para:

I - emissão da guia de transmissão;

II - atualização cadastral perante o Município;

III - encaminhamento ao registro imobiliário competente.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. A adesão ao Programa implica reconhecimento irretratável do negócio jurídico declarado e aceitação integral das condições previstas nesta Lei Complementar.

Art. 16. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Governador Celso Ramos/SC, 22 de setembro de 2026.

MARCOS HENRIQUE DA SILVA
Prefeito Municipal