

LEI Nº 3.830, DE 14 DE MARÇO DE 2006.**Publicação DODF nº 053, de 16/03/06 – Págs. 1/2.**

Dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos – ITBI, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Esta Lei dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos – ITBI, com base no art. 147 e no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil.

Art. 2º O Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos - ITBI incide sobre:

I – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física;

II – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III – a cessão de direitos à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

§ 1º O Imposto refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Distrito Federal.

§ 2º Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão referidas neste artigo.

NOTA: O PARÁGRAFO 2º DO ARTIGO 2º DESTA LEI FOI DECLARADO INCONSTITUCIONAL PELA AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2007.00.2.008203-7 TJDF.

§ 3º Estão compreendidos na incidência do Imposto:

I – a compra e venda;

II – a dação em pagamento;

III – a permuta;

IV – a arrematação, a adjudicação e a remição;

V – o excesso oneroso em bens imóveis na divisão de patrimônio comum ou partilhado, em virtude de dissolução da sociedade conjugal por separação judicial ou divórcio, de sucessão e de extinção de condomínio ou sociedade de fato;

VI – a promessa de compra e venda na qual não foi pactuado arrependimento, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, inclusive seu distrato e a cessão de direitos dela decorrentes;

NOTA: O INCISO VI DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 2º DESTA LEI FOI DECLARADO INCONSTITUCIONAL PELA AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2007.00.2.008203-7 TJDF.

VII – a instituição de usufruto convencional sobre bem imóvel e sua extinção por consolidação na pessoa do nu proprietário;

VIII – a instituição de direito real de uso e de superfície;

IX – a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X – a cessão onerosa de direitos à sucessão;

XI – qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter vivos” que importe ou se resolva em transmissão onerosa de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

§ 4º O disposto no inciso VIII do § 3º deste artigo não se aplica à extinção do usufruto por morte ou renúncia do usufrutuário.

§ 5º Tratando-se da hipótese prevista no inciso III do *caput*, consubstanciada por intermédio de mandato com cláusula “em causa própria” ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, desde que contenha cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, observar-se-á:

I – caso, no momento do registro da escritura definitiva do imóvel, verificar-se que a aquisição do bem não foi feita pelo primeiro mandatário, presumir-se-ão ocorridos tantos fatos geradores quanto cessões que servirem de base ao registro;

NOTA: O INCISO I DO PARÁGRAFO 5º DO ARTIGO 2º DESTA LEI FOI DECLARADO INCONSTITUCIONAL PELA AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2007.00.2.008203-7 TJDF.

II – em razão do disposto no inciso anterior, a alíquota do Imposto será multiplicada pelo número de sucessivos mandatários, de forma a incidir sobre cada uma das cessões.

NOTA: O INCISO II DO PARÁGRAFO 5º DO ARTIGO 2º DESTA LEI FOI DECLARADO INCONSTITUCIONAL PELA AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2007.00.2.008203-7 TJDF.

§ 6º O pagamento do Imposto dar-se-á na forma estabelecida no regulamento.

Art. 3º O imposto não incide sobre:

I – a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital nela subscrito;

II – a transmissão de bens ou direitos em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III – a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV – a aquisição de bens e direitos por usucapião;

V – a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos ao patrimônio:

a) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

b) de autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, partidos políticos e entidades sindicais dos trabalhadores;

c) de templos de qualquer culto;

d) de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos.

§ 1º O disposto nos incisos I a III deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) meses posteriores à aquisição, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 36 (trinta e seis) primeiros meses seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º, o Imposto será devido nos termos da Lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor do bem ou direito naquela data, corrigida a expressão monetária da base de cálculo para o dia do vencimento do prazo para o pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 5º A preponderância de que trata o § 1º será demonstrada pelo interessado, na forma do regulamento.

Art. 4º São isentos do Imposto:

I – o Estado estrangeiro, quanto às aquisições de imóveis destinados à sede de sua missão diplomática ou consular e à residência de diplomatas acreditados no País;

II – as transmissões de habitações populares, bem como de terrenos destinados à sua edificação, observado o disposto no art. 11;

III – os concessionários de direito real de uso de imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, destinados à implantação de oficinas mecânicas, quando for fato gerador do tributo a cessão de uso com opção de compra;

IV – a aquisição de imóveis de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP pelos empreendedores habilitados pela Caixa Econômica Federal, bem como a transação de venda dos terrenos à Caixa Econômica Federal e as demais operações de transferência de propriedade dos imóveis, com recursos provenientes do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, do Governo Federal;

V – a aquisição do imóvel destinado a empreendimento enquadrado nos Programas de Promoção de

Desenvolvimento Econômico Integrado e Sustentável do Distrito Federal – PRÓ-DF e PRÓ-DF II, cujos projetos forem aprovados até 15 de julho de 2007, por ocasião da opção de compra e venda, mediante lavratura da escritura pública, na forma da legislação;

VI – a aquisição de imóvel destinado à implantação de empreendimento beneficiado pelo Plano de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal – PRÓ-RURAL/DF-RIDE, na forma da legislação.

Art. 5º A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

§ 1º Não são dedutíveis do valor venal, para fins de cálculo do Imposto, eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, para os efeitos deste artigo:

I – o valor venal dos direitos reais corresponde a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel;

II – o valor da propriedade nua corresponde a 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 6º O valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo.

§ 1º Na avaliação, serão considerados, quanto ao imóvel, dentre outros, os seguintes elementos:

I – forma, dimensão e utilidade;

II – localização;

III – estado de conservação;

IV – valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V – custo unitário de construção;

VI – valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 2º Para efeito de cálculo do Imposto, prevalecerá o valor declarado no instrumento quando este for superior ao valor da avaliação da administração apurada na forma deste artigo.

Art. 7º O contribuinte do Imposto é o adquirente, o cessionário e o promitente comprador do bem ou direito.

Art. 8º Respondem solidariamente pelo pagamento do Imposto devido:

I – o transmitente, o cedente e o promitente vendedor;

II – os tabeliães, escrivães, notários, oficiais de registros públicos e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões por que forem responsáveis.

Art. 9º A alíquota do ITBI é de 2% (dois por cento).

Art. 10. O Imposto é lançado, de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo, e pago na forma e prazos estabelecidos no regulamento.

Art. 11. O regulamento definirá habitação popular, bem como o terreno a ela destinado, considerando, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – área total de construção não superior a 60m² (sessenta metros quadrados);

II – área total do terreno não superior a 300m² (trezentos metros quadrados);

III – localização em zonas economicamente carentes, definidas em ato da Secretaria de Estado de Fazenda.

Parágrafo único. O disposto no inciso II não se aplica quando se tratar de edificação, em condomínio, de unidades autônomas.

Art. 12. Nas transações em que figurem como adquirente, cessionário ou promitente comprador pessoas imunes ou isentas, a comprovação do pagamento do Imposto é substituída por certidão, como dispuser o regulamento.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2006.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a [Lei nº 11, de 29 de dezembro de 1988](#), e a [Lei nº 1.132, de 10 de julho de 1996](#).

Brasília, 14 de março de 2006.

118º da República e 46º de Brasília

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ