

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAÍSO DO SUL

LEI MUNICIPAL Nº 004

Institui o Imposto Municipal sobre a Transmissão "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos e dá outras providências.

ALDO ROHDE, PREFEITO MUNICIPAL DE PARAÍSO DO SUL,

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no artigo 50, inciso VII, da Lei Orgânica do município de Cachoeira do Sul, adotada pela Lei nº 001/89, de 20 de janeiro de 1989, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído no Município o Imposto sobre a Transmissão "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos - ITBI.

DA INCIDÊNCIA

Art. 2º - O Imposto sobre a Transmissão "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos tem como fato gerador:

I - A transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;

II - A transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - A cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos itens anteriores.

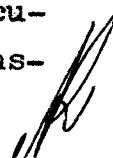
IV - *LEI Nº 123/93*
Art. 3º - Considera-se ocorrido o fato gerador:

I - Na adjudicação e na arrematação, na data da assinatura do respectivo auto;

II - Na adjudicação sujeita à licitação e na adjudicação compulsória, na data em que transitar em julgado a sentença - adjudicatória;

III - Na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao que exceder à meação, na data em que transitar em julgado a sentença que homologar ou decidir a partilha;

IV - No usufruto de imóvel, decretado pelo Juiz da Execução, na data em que transitar em julgado a sentença que o constituir;



V - Na extinção de usufruto, na data em que ocorrer o fato ou ato jurídico determinante da consolidação da propriedade na pessoa do nú-proprietário;

VI - Na remissão, na data do depósito em juízo;

VII - Na data da formalização do ato ou negócio jurídico:

- a) Na compra e venda pura ou condicional;
- b) Na dação em pagamento;
- c) No mandato em causa própria e seus substalecimentos;
- d) Na permuta;
- e) Na cessão de contrato de promessa de compra e venda;
- f) Na transmissão do domínio útil;
- g) Na instituição de usufruto convencional;
- h) Nas demais transmissões de bens imóveis ou de direitos reais sobre os mesmos, não previstas nas alíneas anteriores, incluída a cessão de direitos à aquisição.

Parágrafo Único - Na dissolução da sociedade conjugal, o excesso de meação, para fins do imposto, é o valor dos bens imóveis, incluídos no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% do total partilhável.

Art. 4º - Consideram-se bens imóveis para fins do imposto:

I - O solo com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e os frutos pendentes;

II - Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como as construções e a semente lançada à terra, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.

DO CONTRIBUINTE

Art. 5º - Contribuinte do imposto é:

I - Nas cessões de direito, o cedente;

II - Na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido;

III - Nas demais transmissões, o aquirente do imóvel ou do direito adquirido.

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 6º - A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da avaliação fiscal.

§ 1º - Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão ser considerados, dentre outros elementos, os valores correntes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário, valores de cadastro, declaração do contribuinte na guia de imposto, características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana, e valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes.

§ 2º - A avaliação prevalecerá pelo prazo de 30 dias, contados da data em que tiver sido realizada, findos os quais, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.

§ 3º - Ocorrendo desapropriação, será considerado como parâmetro o valor declarado pelo contribuinte na guia do imposto.

Art. 7º - São, também, bases de cálculo do imposto:

I - O valor venal do imóvel aforado, na transmissão do domínio útil;

II - O valor venal do imóvel objeto de instituição ou de extinção de usufruto;

III - A avaliação fiscal ou o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel.

Art. 8º - Não se inclui na avaliação fiscal do imóvel o valor da construção nele executada pelo adquirente e comprovada mediante:

I - Projeto aprovado e licenciado para a construção;

II - Notas fiscais do material adquirido para a construção;

III - Quaisquer outros meios de provas idôneas, a critério do Fisco.

DA ALÍQUOTA

Art. 9º - A alíquota do imposto é:

I - Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, sobre o valor efetivamente financiado 0,5% e sobre o valor restante, 2%;

II - Nas demais transmissões, 2%.

§ 1º - A adjudicação de imóvel pelo credor hipotecário ou a sua arrematação por terceiro estão sujeitas à alíquota de 2%, mesmo que o bem tenha sido adquirido, antes da adjudicação, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 2º - Não se considera como parte financiada, para fins de

DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 10 - No pagamento do imposto não será admitido parcelamento, devendo o mesmo se efetuar nos prazos previstos no artigo 13 em Banco credenciado pelo Município ou na Tesouraria da Prefeitura, mediante apresentação da guia do imposto, observado o prazo de validade da avaliação fiscal, fixado no parágrafo 2º do art. 6º.

Art. 11 - A Secretaria de Administração e Finanças instituirá os modelos da guia a que se refere o artigo anterior e expedirá as instruções relativas à sua impressão pelos estabelecimentos gráficos, ao seu preenchimento pelos contribuintes e destinação das suas vias.

Art. 12 - A guia processada em estabelecimento bancário será quitada mediante aposição de carimbo identificador da agência e autenticação mecânica que informe a data, a importância paga, o número da operação e o da caixa recebedora.

DO PRAZO DO PAGAMENTO

Art. 13 - O imposto será pago:

I - Na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, antes de sua lavratura;

II - Na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escrito particular, no prazo de quinze dias contados da data de assinatura deste e antes de sua transcrição no ofício competente;

III - Na arrematação, no prazo de 60 dias contados da assinatura do auto e antes da expedição da respectiva carta;

IV - Na adjudicação, no prazo de 60 dias, contados da data da assinatura do auto ou, havendo licitação, do trânsito em julgado da sentença de adjudicação e antes da expedição da respectiva carta;

V - Na adjudicação compulsória, no prazo de 60 dias, contados da data em que transitar em julgado a sentença de adjudicação e antes de sua transcrição no ofício competente;

VI - Na extinção do usufruto, no prazo de 120 dias, contados do fato ou ato jurídico determinante da extinção e:

- a) Antes da lavratura, se por escritura pública;
- b) Antes do cancelamento da averbação no ofício competente, nos demais casos;

VII - Na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao

em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo;

VIII - Na remissão, no prazo de 60 dias, contados da data do depósito e antes da expedição da respectiva carta;

IX - No usufruto de imóvel concedido pelo Juiz da Execução, no prazo de 60 dias, contados da data da publicação da sentença e antes da expedição da carta de constituição;

X - Nas cessões de direitos hereditários:

a) - Antes de lavrada a escritura pública, se o contrato tiver por objeto bem imóvel certo e determinado;

b) - No prazo de 30 dias, contados da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo, nos casos em que somente com a partilha se puder constatar que a cessão implica a transmissão de imóvel e quando a cessão se formalizar nos autos do inventário, mediante termo de cessão ou desistência.

XI - Nas transmissões de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos não referidos nos incisos anteriores, no prazo de 30 dias, contados da ocorrência do fato gerador e antes do registro do ato no ofício competente.

Art. 14 - Fica facultado o pagamento antecipado do imposto correspondente à extinção do usufruto, quando da alienação do imóvel com reserva daquele direito na pessoa do alienante, ou com a sua concomitante instituição em favor de terceiro.

Parágrafo Único - O pagamento antecipado nos moldes deste artigo elide a exigibilidade do imposto quando da ocorrência do fato gerador da respectiva obrigação tributária.

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 15 - O imposto não incide:

I - Na transmissão do domínio direto ou da nua-propriedade;

II - Na desincorporação dos bens ou dos direitos anteriormente transmitidos ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes;

III - Na transmissão ao alienante anterior, em razão do desfazimento da alienação condicional ou com pacto comissório, pelo não cumprimento da condição ou pela falta de pagamento do preço;

IV - Na retrovenda e na volta dos bens ao domínio do alienante em razão da compra e venda com pacto de melhor comprador;

V - No usucapião;

VI - Na extinção de condomínio, ^{Lei 133/92} sobre o valor que exceder ao da quota-parte de cada condômino;

VII - Na transmissão de direitos possessórios;

VIII - Na promessa de compra e venda;

IX - Na incorporação de bens ou de direitos a eles relativos ao patrimônio da pessoa jurídica, para integralização de conta de capital;

X - Na transmissão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos, decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

Parágrafo 1º - O disposto no inciso II deste artigo somente tem aplicação se os primitivos alienantes receberem os mesmos bens ou direitos em pagamento de sua participação, total ou parcial, no capital social da pessoa jurídica.

§ 2º - As disposições dos incisos IX e X deste artigo não se aplicam quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 3º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 2 (dois) anos seguintes à aquisição decorrer de vendas, administração ou arrendamento.

§ 4º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado dos imóveis ou dos direitos sobre eles.

DAS OBRIGAÇÕES DE TERCEIROS

Art. 16 - Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis os atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento de imunidade ou não incidência.

Parágrafo Único - Os Tabeliães ou os Escrivães farão constar, nos atos e termos que lavrarem, a avaliação fiscal, o valor do imposto, a data de seu pagamento e o número atribuído à guia pelo Fisco ou, se for o caso, a identificação do documento comprobatório do reconhecimento da imunidade ou não incidência.

Art. 17 - Discordando da avaliação fiscal, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias, reclamação ao Prefeito Municipal que, em despacho fundamentado, poderá deferir ou não a pretensão.

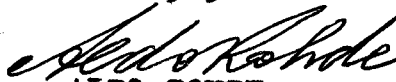
Parágrafo Único - Para fundamentar o despacho o Prefeito poderá efetuar ou determinar as diligências que entender necessárias.

Art. 18 - Constatado, após o recolhimento do imposto, que houve declarações falsas, feitas pelo contribuinte na guia do imposto, cobrar-se-á a diferença devida, acrescida da multa de 50%.

Art. 19 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e será aplicada após o decurso do prazo de 30 (trinta) dias da sua vigência, porém, não antes de 1º de março de 1989.

Art. 20 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PARAÍSO DO SUL,
03 DE FEVEREIRO DE 1989.


ALDO ROHDE

Prefeito Municipal