ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS

GABINETE DO PREFEITO

# L E I Nº 740/89

"INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS", POR ATO ONEROSO, BE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

JOÃO ARNILDO MALLMANN, Prefeito Municipal de Dois Irmãos , RS, no uso das atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica - Municipal vigente,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

## L E I

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.

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 adjudica

.....

.....
tória;

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 do 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 substabelecimentos;
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 cessãode direitos à aquisição;

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

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

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

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 adquirente do imóvel ou do direito transmitido.

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 eles - relativos, no momento da avaliação fiscal.

§ 1º - Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direi - tos 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 con - tribuinte na guia do 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 60 dias, contados da data em que tiver sido realizada, findos os quais, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.

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

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

II- 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 exibição dos seguintes documentos:

I - projeto aprovado e licenciado para a construção;

II - notas fiscais do material adquirido para a construção;

III- por 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:

a) - sobre o valor efetivamente financiado: 05%

b) - 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 a alíquota de 2%,mesmo que o bem tenha sido adquirido, antes da adjudicação, com financiamento do Sistema da Habitação.

§ 2º - Não se considera como parte financiada, para fins de aplicação da alíquota de 0,5%, o valor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço liberado para aquisição do imóvel.

Do Pagamento do Imposto

Art. 10 - O pagamento do imposto será efetuado integral - mente nos prazos previstos no art. 13, ou em Banco credenciado pelo Município ou na Tesouraria da Secretaria Municipal da Fazenda mediante apresentação da guia do imposto, observado o prazo de validade da avaliação fiscal, fixada no parágrafo 2º do artigo 6º.

Art. 11 - A Secretaria Municipal da Fazenda 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 de 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 particu - lar, no prazo de 15 dias contados da data da 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 valor que exceder à meação, no prazo de 30 dias contados da data 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 da lavratura da 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:

1 - nos casos em que somente com a partilha se puder constatar que a cessão implica a transmissão de imóvel;

2 - 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.

Art. 15 - Fica prorrogado para o primeiro dia útil subsequente o término do prazo de pagamento do imposto que recair em dia que não ocorra expediente normal na Prefeitura Municipal e no Banco credenciado.

Da Não Incidência

Art. 16 - 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 primeiros 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, sobre o valor que não 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 cota de capital;

X - na transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, decorrente de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

§ 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 capi -

.....

.....
tal 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%(cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 2 (dois) anos seguintes à aquisição decorrer de vendas, administração ou secessão de direitos à aquisição de imóveis.

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

Da Isenção

Art. 17 - É isenta do pagamento do imposto a primeira aquisição:

I - de terreno, situado em zona urbana ou rural,quando este se destinar à construção da casa própria e cuja avaliação fiscal não ultrapasse 100 OTNs.

II - da casa própria, situada em zona urbana ou rural cuja avaliação fiscal não seja superior a 300(trezentas) OTNs.

§ 1º - Para os efeitos do disposto nos incisos I e II deste artigo, considera-se:

a) primeira aquisição: a realizada por pessoa que comprove não ser ela própria, ou o seu cônjuge, proprietário de terreno ou outro imóvel edificado no Município, no momento da transmissão ou cessão;

b) casa própria:o imóvel que se destinar à residência do adquirente, com ânimo definitivo.

§ 2º - O imposto dispensado nos termos do inciso I deste artigo tornar-se-á devido na data da aquisição do imóvel, se o beneficiário não apresentar à Fiscalização, no prazo de 12 meses, contados da data da aquisição, prova de licenciamento para construir,fornecida pela Prefeitura Municipal ou, se antes de esgotado o referido prazo, der ao imóvel destinação diversa.

.....

.....

§ 3º - Para fins do disposto nos incisos I e II deste artigo, a avaliação fiscal será convertida em OTNs, pelo valor desta, na data da avaliação fiscal do imóvel.

§ 4º - As insenções de que tratam os incisos I e II deste artigo não abrangem as aquisições de imóveis destinados à recreação, ao lazer ou ao veraneio.

Art. 18 - As situações de imunidade, não incidência e isenções tributárias tributárias ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo Secretário Municipal da Fazenda.

Art. 19 - O reconhecimento das situações de imunidade, não incidência e de isenção não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto respectivo, corrigido monetariamente, desde a data da transmissão, se apurado que o beneficiado prestou prova falsa ou, - quando for o caso, deixou de utilizar para os fins que lhe asseguraram o benefício.

Da Restituição

Art. 20 - O valor pago a título de imposto somente poderá ser retiruído:

I - quando não se formalizar o ato ou negócio jurídicoque tenha dado causa de pagamento;

II - quando for declarada, por decisão judicial passada em julgado, a nulidade do ato ou do negócio jurídico que tenha dado - causa ao pagamento;

III - quando for considerado indevido por decisão administrativa final ou por decisão judicial transitada em julgado.

Art. 21 - A restituição será feita a quem prove ter pago o valor respectivo.

Das Obrigações de Terceiros

Art. 22 - Não poderão ser lavradas, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência, sem prova de pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento da imunidade, da não incidência e da isenção.

§ 1º - Os Tabeliães ou os Escrivães farão constar, nos a-

.....

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS

GABINETE DO PREFEITO

.....

tos e termos que lavrarem, a avaliação fiscal, o valor do imposto , a data de seu pagamento e o número atribuído à guia pela Secretaria Municipal da Fazenda ou, se for o caso, a identificação do documento comprobatório do reconhecimento da imunidade, não incidência e isenção tributária.

Da Reclamação e do Recurso

Art. 23 - Discordando da avaiação fiscal, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, no prazo de 15(quinze) dias,reclamação ao Secretário Municipal da Fazenda que em despacho fundamentado, poderá deferir ou não a pretensão.

Art. 24 - Não se conformando com a decisão do Secretário Municipal da Fazenda é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, recurso, no prazo de 15(quinze) dias da ciência da decisão recorrida, ao Prefeito Municipal que poderá determinar diligências que entender necessárias e decidirá em grau de última instância.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e somente será aplicada após o decurso do prazo de 30(trinta) dias da sua vigência, porém não antes de 1º de março de 1989.

Art. 26 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DOIS IRMÃOS, 18 de janeiro de 1989.

JOÃO ARNILDO MALLMANN
PREFEITO MUNICIPAL

REGISTRE-SE
E
PUBLIQUE-SE

PAULO FRITSCH
CHEFE DE GABINETE