LEI Nº 1471, DE 30 DE JANEIRO DE 1989.

(Regulamentada pelo Decreto nº 990/1989)

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

CLODOVINO SOARES, Prefeito Municipal de Esteio, Faço saber quo a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no artigo 90, item VI, da Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte LEI:

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

DA INCIDÊNCIA

Art. 2º O imposto sobre a transmissão "intervivos" 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 as 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 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 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 previstos nas alíneas anteriores, incluída a cessão de direitos a aquisição.

Parágrafo Único - Na dissolução da sociedade conjugal, o excesso de meação, para fins de imposto, e 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 a 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 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 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 sessenta 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 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 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: 0,52;
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 Financeiro 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 - No pagamento do imposto será admitido parcelamento, devendo o mesmo se efetuar nos prazos previstos no artigo 13, em Banco credenciado pelo Município, 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 da Fazenda instituirá os modelos da guia a que se refere o art. 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 registradora.

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 15 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 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 de 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:

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 a 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, era realização de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes;

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

IV - na retrovenda e na volta dos bens ao domínio do alienante era 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 condomínio;

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 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 anos seguintes à aquisição decorrer de vendas, administração ou sucessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 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 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 de casa própria e cuja avaliação fiscal não ultrapasse 130 MVR-RS;

II - da casa própria, situada em zona urbana ou rural, cuja avaliação fiscal não seja superior a 520 MVR-RS.

§ 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 a Fiscalização, no prazo de 12 meses, contados da data de aquisição, prova de licenciamento para construir, fornecida pela Prefeitura Municipal ou, 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 MVR-RS, pelo valor desta, na data da avaliação fiscal do imóvel.

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

Art. 18 - As situações de imunidade, não incidência e isenções 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 geram 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 restituído:

I - quando não se formalizar o ato ou negócio jurídico que tenha dado causa ao 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 lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliões, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência, sem a prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento da imunidade, da não incidência e da isenção.

§ 1º - Tratando-se de transmissão de domínio útil, exigir-se-á, também, a prova de pagamento do laudêmio e da concessão da licença quando for o caso.

§ 2º - Os tabeliões 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 a 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 avaliação fiscal, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, no prazo de 15 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, e facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, recurso, no prazo de 15 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 trinta (30) dias da sua vigência, porém, não antes de 1º de março de 1989.

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

Prefeitura Municipal de Esteio, 30 de janeiro de 1989.

CLODOVINO SOARES
Prefeito Municipal