



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LEI Nº

PROJETO DE LEI



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

EGON SCHNECK, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono 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.

Art. 3º - Considera-se ocorrido o fato gerador:

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

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 de Execução, na data em que transitar em julgado a sentença que o constituir;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



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 doação 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 cessão de direitos à aquisição.

Parágrafo único - Na dissolução da sociedade conjugal, o excesso de meação, para fins do imposto, é o valor em bens imóveis, incluído no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% (cinquenta por cento) 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 ele re



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



lativos, no momento da avaliação fiscal.

§ 1º - Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a ele 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 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 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: 0,5%;
 - 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



§ 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 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, fixado no parágrafo 2º do artigo 6º.

Art. 11 - A Secretaria Municipal da Fazenda instituirá os modelos da guia e 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 e eles relativos, que se formalizar por escritura pública, antes da sua lavratura;

II - na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais e eles relativos, que se formalizar por escrito particular, 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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAI



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 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 d 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 e e-les 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 do terceiro.

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

Art. 15 - Fica prorrogada 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



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 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, 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 da 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% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 2 anos seguintes à aquisição, decorrer de vendas, administração ou sucessão



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



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 da casa própria e cuja avaliação fiscal não ultrapasse 100 OTNs;

II - de casa própria, situada em zona urbana ou rural, cuja avaliação fiscal não seja superior a 500 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 de 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 de 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 isenções de que tratam os incisos I e II deste artigo não abrangem as aquisições de imóveis destinados 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

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 asseguram 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 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 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 de licença, quando for o caso.

§ 2º - 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 quila pela Secretaria Municipal da Fazenda ou, se for o caso, a identificação do documento comprobatório de reconhecimento da imunidade, não incidência e isenção tributária.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



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 do Secretário Municipal da Fazenda é 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 30 dias de sua vigência, porém, não antes do 1º de março de 1989.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 12 de janeiro de 1989.

ERON SCHNECK
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ



Em 12 de janeiro de 1989

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

A Constituição da República Federativa do Brasil, outorgou aos Municípios, competência tributária para lançar e cobrar impostos sobre a transmissão "inter-vivos" por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos.

Já conhecido em linguagem corrente como Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - o referido imposto, desde 1946 até 1965, pertenceu aos municípios. Por força da Emenda Constitucional 18/65, nos últimos 23 anos portanto, passou a ser cobrado pelo Estado, ficando o Município com 50 por cento de seu valor.

O Projeto de Lei, que o Executivo submete a apreciação desta Egrégia Câmara, toma por base o modelo proposto pela Delegações de Prefeituras Municipais. A partir deste momento, Executivo e Legislativo, devem iniciar a discussão do Projeto, visando a sua redação final. Ainda há muito que discutir. Desde a incidência do imposto, os prazos de pagamento, a alíquota, a base de cálculo, os limites para as isenções, as penalidades, tudo deve ser revisto, e, principalmente, compreendido na sua totalidade.

Cabe lembrar, que o imposto de que se trata, só poderá ser cobrado a partir de 12 de março de 1989, desde que a Lei que o instituir, esteja em vigor com pelo menos 30 dias de antecedência. É importante então, que o Projeto de Lei seja aprovado antes do recesso desta Câmara em fevereiro próximo.

Certo de que com a valiosa contribuição dos Nobres Edis, o Projeto de Lei será aprovado, expressando de forma exata o que é melhor para o nosso povo caense, subscrevo-me

Atenciosamente


EGON SCHNECK

Prefeito Municipal