

Altera a legislação municipal sobre o Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos*, a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre eles - ITBI e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Pontão (RS), no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas pelo art. 62 da Lei Orgânica Municipal, faz saber que o Poder Legislativo aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O Imposto sobre Transmissão *Inter vivos*, a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Eles – ITBI, tem como fato gerador:

- I** – a transmissão de bem imóvel por natureza ou por acessão física;
- II** – a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia;
- III** – a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Art. 2º O fato gerador deste imposto ocorrerá quando os bens transmitidos ou sobre os quais versarem os direitos cedidos, se situarem no território do Município, ainda que a mutação patrimonial decorra do contrato celebrado fora dele.

Art. 3º O imposto incidirá especificamente sobre:

- I** – a compra e venda, pura ou condicional;
- II** – a dação em pagamento;
- III** – a permuta;
- IV** – o mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;
- V** – a arrematação, a adjudicação e a remição;
- VI** – as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor dos bens imóveis acima da respectiva meação;
- VII** – as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;
- VIII** – aquisição de imóveis por usucapião;
- IX** – cessão de exercício de direito do usufruto, enfiteuse e subenfiteuse;
- X** – a cessão de direitos de arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XI** – a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;
- XII** – a cessão de direitos de concessão real de uso;
- XIII** – a cessão de direitos, gratuita ou onerosa, de concessão de direito de superfície;
- XIV** – a cessão de direitos à sucessão;

XV – a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XVI – a acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVII – a cessão de direitos possessórios;

XVIII – a promessa de transmissão de propriedades, através de compromisso devidamente quitado;

XIX – todos os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais sobre bens imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos.

Art. 4º O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

I – os adquirentes forem a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público para atendimento de suas finalidades essenciais;

II – tratar-se da primeira transferência de imóveis realizada pelo Município, Estado e União, bem como suas autarquias, aos beneficiários de programas de:

- a) habitação e loteamentos populares;
- b) regularização fundiária de imóveis públicos para fins de moradia; e
- c) concessão gratuita do direito de superfície, do direito real de uso e do direito de uso, para fins de moradia.

III - sobre as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária, bem como a transferência ao beneficiário do programa;

IV – o adquirente for entidade religiosa para atendimento de suas finalidades essenciais;

V – os adquirentes forem partidos políticos, inclusive suas fundações, entidades sindicais de trabalhadores, instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos que preencham os requisitos do § 7º deste Artigo, para atendimento de suas finalidades essenciais;

VI – efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

VII - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

VIII – efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

IX – o bem imóvel voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão, pacto de melhor comprador ou condição resolutiva, mas não será restituído o imposto que tiver sido pago pela transmissão originária;

§ 1º O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso VI deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 2º O disposto nos incisos VI e VII deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 3º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, referida no parágrafo anterior, quando no objeto social da pessoa jurídica constar a atividade de

construção civil, incorporação de imóveis, compra e venda de bens imóveis ou de direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 4º Se a pessoa jurídica que usufruir dos benefícios deste artigo nos seus incisos VI e VII, e nos 12 (doze) meses subsequentes à aquisição do imóvel, alterar os seus objetivos sociais para o previsto no § 3º, ficará sujeito ao recolhimento do imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição.

§ 5º Verificada a ocorrência a que se referem os § 3º e § 4º, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do bem imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ 6º Não se considera preponderante a atividade para os efeitos do § 2º deste artigo quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 7º As instituições de educação e assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

I – não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;

II – aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III – manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

Art. 5º Será devido novo imposto quando as partes resolverem a retratação do contrato que já houver sido celebrado.

Art. 6º O ITBI é devido, e como tal será pago integralmente:

I – pelo adquirente do bem ou direito;

II – pelas pessoas jurídicas a cujo patrimônio sejam ou estejam incorporados os imóveis;

III – nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, os cedentes;

IV – nas permutas, cada contratante, sobre o valor do bem adquirido.

Art. 7º São responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto devido, nas transmissões que se efetuarem sem este pagamento:

I – o transmitente, o cessionário e o cedente;

II – os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, desde que o ato de transmissão tenha sido praticado por eles ou perante eles.

Art. 8º A base de cálculo do imposto é o valor do bem, inclusive construções e benfeitoria, ou direito transmitido constante do instrumento de transmissão ou cessão.

§ 1º Prevalecerá o valor venal do imóvel apurado para o exercício, com base na legislação municipal, quando o valor referido no *caput* deste artigo for inferior.

§ 2º - Na avaliação fiscal dos imóveis, construções e benfeitorias localizados no Município ou dos direitos reais a eles relativos, serão considerados:

I – os valores das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário;

II – o valor venal do bem, construção ou benfeitoria constante no cadastro federal, para fins de ITR, para os bens rurais;

III – o valor venal do bem, construção ou benfeitoria constante no cadastro municipal, para fins de IPTU;

IV – a declaração do contribuinte na guia do imposto;

V – as características do imóvel, construção ou benfeitoria, tais como a localização, forma, dimensões, tipo, utilização, estado de conservação, custo unitário de construção, infra-estrutura urbana;

VI – os valores de áreas vizinhas ou situadas em zona economicamente equivalentes.

§ 3º - Para receber as guias da avaliação o contribuinte rural deverá apresentar o último CCIR do imóvel.

§ 4º Não serão abatidas do valor do bem ou direito quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 5º Nas cessões de direitos à aquisição será deduzida da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

§ 6º Em caso de imóvel rural os valores referidos neste artigo não poderão ser inferiores ao valor fundiário devidamente atualizado aplicando-se, se for o caso, os índices de correção fixados pelo Governo Federal, à data do recolhimento do imposto.

§ 7º Na arrematação, na adjudicação e na remição de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou o preço pago, se este for maior.

§ 8º Nos casos de divisão do patrimônio comum, partilha ou extinção de condomínio, a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou à parte ideal.

§ 9º Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, usufruto, enfiteuse, subenfiteuse e na cessão de direitos e acessão física, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico.

§ 10 Nas permutas o imposto será cobrado dos adquirentes permutantes, tomando-se por base um dos valores permutados, quando iguais, ou o valor maior quando diferente.

§ 11 O valor mínimo fixado para as transmissões referidas no § 9º deste artigo é o seguinte:

I – nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

II – no usufruto e na cessão do exercício de seus direitos, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico, ou 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

III – na enfiteuse e subenfiteuse a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

IV – no caso de acessão física será o valor da indenização;

V – na concessão de direito real de uso a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior.

VI – na concessão de direito de superfície a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 100% (cem por cento) do valor venal do imóvel, se maior.

Art. 9º As alíquotas do imposto são as seguintes:

I – transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento).

b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento).

II – demais transmissões: 2% (dois por cento).

Art. 10 O imposto será pago até a data do ato da lavratura ou expedição do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos, com fundamento no disposto no § 7º do Artigo 150 da Constituição Federal.

§ 1º O comprovante de recolhimento do imposto vale por 90 (noventa) dias a contar da data de sua emissão, findo o qual deverá ser revalidado, não sendo permitido sua transferência a terceiro.

§ 2º Mesmo nos casos de isenção ou imunidade serão expedidas guias com todas as especificações e com a citação do dispositivo legal que as ampare.

Art. 11 Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias daqueles atos, antes da assinatura da respectiva carta, mesmo que esta não seja extraída.

Art. 12 Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judicial, o imposto será recolhido 30 (trinta) dias após a data da assinatura do termo ou do trânsito em julgado da sentença.

Art. 13 Nas promessas ou compromissos de compra e venda, o imposto será recolhido no prazo de 90 (noventa) dias a contar da quitação do valor do bem imóvel, inclusive no caso de parcelamento, ou no prazo fixado no auto de infração, facultando-se o pagamento antecipado a qualquer tempo.

§ 1º Optando-se pela antecipação a que se refere este Artigo, tomar-se-á por base o valor do bem imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor verificado no momento da escritura definitiva.

§ 2º Verificada a redução do valor não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

Art. 14 O imposto será restituído quando indevidamente recolhido ou quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago.

Art. 15 O Decreto que regulamentara presente Lei estabelecerá os modelos de formulários e outros documentos necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto.

Art. 16 Os serventuários da justiça não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos sem a prova do pagamento do imposto.

Parágrafo único. Em qualquer transmissão será o documento de arrecadação do imposto, ou aquele que reconhecer a imunidade ou isenção, obrigatoriamente transcrito na escritura pública ou registro de imóveis.

Art. 17 Os serventuários da justiça estão obrigados a facultar aos encarregados da fiscalização municipal o exame, em cartório, dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

Art. 18 Os tabeliães estão obrigados mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia, comunicar à repartição fazendária competente, todos os atos transladativos de domínio imobiliário ocorridos no mês anterior, inclusive as averbações de contratos de compromisso de venda e compra, identificando-se o objeto da transação, nome das partes e outras informações exigidas, conforme previsto em formulário definido em regulamento.

Art. 19 A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado, corrigido nos termos da Lei.

Parágrafo único. Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que, por qualquer forma, contribua para a inexatidão ou omissão praticada.

Art. 20 Havendo inobservância do constante dos artigos 16, 17 e 18 será aplicada a penalidade de 50 (cinquenta) Valores de Referência Municipal – VRM por infração, elevada ao dobro na reincidência.

Art. 21 Aplicam-se ao ITBI, as normas gerais estatuídas na Lei Complementar pertinente e no código tributário do município.

Art. 22 Serão emitidos tantos documentos de arrecadação, quantos forem os bens e direitos objeto de transmissão.

Art. 23 – No prazo de 12 (doze) meses após a entrada em vigor da presente lei complementar, será elaborado estudo do impacto financeiro e aumento de arrecadação decorrente da presente lei.

§ 1º O aumento de arrecadação verificado poderá ser utilizado como medida de compensação para a concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita, nos termos do art. 14, inciso II, da lei federal complementar n. 101, de 04 de maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal.

§ 2º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

Art. 24 As despesas decorrentes desta Lei serão consignadas no orçamento em vigor.

Art. 25 Esta Lei será regulamentada, no que couber, por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 26 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. O ITBI calculado na forma da presente lei só poderá ser cobrado no exercício seguinte à publicação da presente lei, nos termos do ar. 296, III, b, da lei orgânica do Município.

Art. 27 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente os artigos 53 à 62 da Lei nº 32/93.

Gabinete do Prefeito Municipal, aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de outubro de 2006.

JOSÉ ADAIR ALVES FORMIGHIERI
Prefeito em exercício

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

VANDERLEI DE PIERRI
Secretário Municipal de Administração