



LEI Nº 003/89, DE 25 DE JANEIRO DE 1989.

Institui e disciplina o imposto sobre a transmissão “inter-vivos”, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos.

JORGE PEREIRA ABDALLA, Prefeito Municipal de Caçapava do Sul, Estado do Rio Grande do Sul.

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

Art. 1º - Fica instituído no Elenco Tributário Municipal o Imposto sobre a transmissão “inter-vivos”, por ato oneroso de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos.

CAPÍTULO II

DA INCIDÊNCIA

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

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

II - a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidos nos itens anteriores.

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

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;

V – na extinção de usufruto, na data em que ocorrer o fato ou ato jurídico determinante da consolidação da propriedade na pessoa do nu-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 “intervivos”, por ato oneroso de bens imóveis ou de direitos reais sobre os mesmos, não previstos nas alíneas anteriores, incluída a cessão de direitos à aquisição.

Parágrafo único – na dissolução da sociedade conjugal, excesso de meação, para fins do 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:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

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 em destruição, modificação, fratura ou dano.

Art. 5º - o imposto é devido sobre os bens imóveis transmitidos ou sobre quais versarem os direitos, se situados no território deste município, ainda que a mutação patrimonial decorra de ato ou contrato celebrado ou de sucessão aberta fora do respectivo território.

CAPÍTULO III

DA IMUNIDADE, DA NÃO-INCIDÊNCIA, E DA ISENÇÃO

SEÇÃO I

DA IMUNIDADE

Art. 6º - são imunes ao imposto:

I - a União, os Estados, o Distrito federal e os Municípios, inclusive suas autarquias e as fundações instituídas, se mantidas pelo poder público no que se refere aos imóveis vinculados às suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

II - templos de qualquer culto;

III - os partidos políticos, inclusive suas fundações, as entidades sindicais os trabalhadores, as instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observados os requisitos da lei;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

IV – a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital e a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesse caso, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

§ 1º - A imunidade prevista no inciso I não se aplica aos imóveis relacionados com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis e empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o promitente comprador da obrigação de pagar o imposto relativo ao bem imóvel.

§ 2º - a imunidade prevista nos artigos II e III, compreende somente os imóveis relacionados com as finalidades essenciais das entidades neles mencionadas.

§ 3º - considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no inciso IV :

a) – se mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos decorrer de transações mencionadas no inciso IV; e

b) – se a preponderância ocorrer :

1 – nos dois anos anteriores ou nos dois anos subseqüentes à data de título hábil a operar a transmissão considerando um só período de apuração de quatro anos; ou

2 – nos três primeiros anos seguintes ao da data da referida transmissão caso a pessoa jurídica inicie suas atividades após a data do título hábil a operar a referida transmissão ou a menos de dois anos antes dela, considerando um só período de apuração de três anos.

§ 4º - a pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, nos termos do inciso IV deste artigo, deverá apresentar a fiscalização da receita municipal, demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 60 dias, contado do primeiro dia subseqüente ao término do período de serviço de base para a apuração da preponderância.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

§ 5º - verificada a preponderância referida no inciso IV, tomar-se-á devido o imposto, monetariamente corrigido desde a data da aquisição do bem ou direito.

§ 6º - o disposto neste artigo não dispensa as entidades nele referidas da prática de atos assecuratórios do cumprimento, por terceiros, das obrigações tributárias decorrentes desta lei.

SEÇÃO II

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 7º - o imposto não incide:

I - na transmissão do domínio 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 de compra e venda com pacto de melhor comprador;

V – no usucapião; **(Regularização Imóvel Projeto Gleba Legal) Igualdade;**

VI - na extinção de condomínio sobre valor que não exceder a quota-parte de cada condômino;

VII - na transmissão de direitos possessivos;

VIII - na promessa de compra e venda;

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



SEÇÃO III

DA ISENÇÃO

Art. 8º - É isenta do imposto, a transmissão:

I - na primeira aquisição:

a) – de terreno situado em zona urbana ou rural, quando este se destinar à construção de casa própria e cuja estimativa fiscal não ultrapassar 100 OTN;

b) – da casa própria situada em zona urbana ou rural, cuja estimativa fiscal não seja superior a 500 OTN.

§ 1º - para os efeitos no disposto no inciso I deste artigo, considera-se:

a) – primeira aquisição: é realizada por pessoa que comprove, não ser ela própria, ou cônjuge, proprietária de outro imóvel residencial 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 da alínea “a” do inciso I deste artigo, tornar-se-á devido na data da aquisição do imóvel, se o beneficiário não apresentar à fiscalização da receita municipal, no prazo de 12 meses contando 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 imposto no inciso I deste artigo, a estimativa fiscal será convertida em OTN, pelo valor desta, na data da estimativa fiscal do imóvel.

§ 4º - A isenção de que trata o inciso I deste artigo, não abrange as aquisições de imóveis destinados à recreação, ao lazer, ou para veraneio.

§ 5º - A isenção de que trata o art. 8º será deferida uma única vez a cada adquirente.



SEÇÃO IV

DO RECONHECIMENTO DA IMUNIDADE, DA NÃO-INCIDÊNCIA E DA ISENÇÃO

Art. 9º - as exonerações tributárias por imunidade, não-incidência e isenção, ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo Secretário Municipal da Fazenda.

Art. 10º - o reconhecimento da exoneração tributária não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto respectivo, corrigido monetariamente desde a data da transmissão, se apurado que o beneficiado apresentou prova falsa ou, quando for o caso, deixou de utilizar o imóvel para fins que lhe asseguram o benefício.

CAPÍTULO IV

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 11º - a base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto de transmissão ou cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da estimativa fiscal efetuada pelo Agente Fiscal da Receita Municipal.

§ 1º - Na estimativa fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais relativos, poderão ser considerados, dentre outros elementos, os valores correntes das transações de bens da mesma natureza, no mercado imobiliário de Caçapava do Sul, 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 estimativa fiscal prevalecerá pelo prazo de 60 dias contado da data em que tiver sido realizada, findo o qual, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova estimativa fiscal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

§ 3º - Serão reestimados os imóveis ou os direitos reais a eles relativos, na extinção do usufruto, na dissolução da sociedade conjugal e na cessão de direitos hereditários no curso do inventário, sempre que o pagamento do imposto não tiver sido efetivado dentro do prazo de 180 dias, contado da data da estimativa fiscal.

§ 4º - O disposto nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, não terá aplicação após a constituição do crédito tributário.

Art. 12º - São, também, bases de cálculo do imposto:

I - quando houver transmissão “inter-vivos”, por ato oneroso, o valor dos imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, incluídos no quinhão hereditário ou no legado, sem quaisquer deduções, no momento da estimativa fiscal, ainda que judicial, nas transmissões por sucessão legítima ou testamentária;

II - o valor venal do imóvel aforado, na transmissão do domínio útil;

III - o valor venal do imóvel objeto de instituição ou de extinção de usufruto;

Iv – a estimativa fiscal ou o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel;

Parágrafo único – se ocorrer venda de imóvel no decurso do inventário, a base de cálculo do imposto nas transmissões por sucessão legítima é 50% do valor do bem alienado se houver meação integral, não havendo meação.

Art. 13º - Não se inclui na estimativa fiscal do imóvel o valor da construção nele executada pelo adquirente, é comprovada por este mediante exibição ao agente fiscal responsável pela estimativa, dos seguintes documentos:

I - Projeto aprovado e licenciado para construção;

II - notas fiscais do material adquirido para a construção;

III - Certidão de regularidade de situação da obra fornecida pelo Instituto de Administração Financeira Social (IAPAS).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

Art.14º - Não serão deduzidas da base de cálculo do imposto os valores de quaisquer dívidas que onerem bem ou direito transmitido, nem os das dívidas de espólio.

Art. 15º - Nas transmissões realizadas com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, para fins de cálculo do imposto, os agentes financeiros deverão informar na guia do imposto, no campo destinado às observações, o valor efetivamente financiado e, quando essas transmissões tiverem sido celebradas por instrumento particular, sem que tenha havido o pagamento do imposto, a data do contrato.

CAPÍTULO V

DA ALÍQUOTA

Art. 16 – A alíquota do imposto é:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de 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 alíquotas de 2%, mesmo que o bem tenha sido adquirido, antes da adjudicação, com financiamento 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.



CAPÍTULO VI

DO CONTRIBUINTE

Art. 17 – 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, a adquirente do imóvel ou direito transmitido.

CAPÍTULO VII

SEÇÃO I

DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 18 – no pagamento do imposto não será admitido parcelamento, devendo o mesmo se efetuar nos prazos previstos no artigo 21, em qualquer agência de rede bancária situada neste município ou na tesouraria da Secretaria Municipal da Fazenda, mediante a apresentação da guia do imposto, observados os prazos de validade de estimativa fiscal, fixados nos parágrafos 2º e 3º do artigo 11.

Art. 19 – 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 vias.

Art. 20 – 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.



SEÇÃO II

DO PRAZO DO PAGAMENTO

Art. 21 – 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 contado da data de assinatura deste e antes de sua transcrição no ofício competente;

III - na arrematação, no prazo de 60 dias, contado da data de assinatura do auto e antes da expedição da respectiva carta;

Iv – na adjudicação, no prazo de 60 dias, contado 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, contado da data em que transitar em julgado a sentença de adjudicação e antes da 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 contado da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo;

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

IX - no usufruto de imóvel, concedido pelo juiz da execução, no prazo de 60 dias, contado da data da publicação da sentença e antes da expedição da carta de constituição;

X - se verificada a preponderância de que trata o parágrafo 3º do artigo 6º, no prazo de 60 dias, contado do primeiro dia útil subsequente ao término do período que serviu de base para a apuração da citada preponderância;

XI - 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, contado da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo:

1) – nos casos em que somente com a partilha se poder constatar que a cessão implica a transmissão de imóvel;

2) – quando a cessão se formalizar nos autos de inventário, mediante termo de desistência.

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

Art. 22 – 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. 23 – fica prorrogado para o primeiro dia útil subsequente o término do prazo de pagamento do imposto que recair em dia que não seja de expediente normal da rede bancária autorizada e da Prefeitura Municipal.



SEÇÃO III

DA RESTITUIÇÃO

Art. 24 – 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. 25 – A restituição será feita a quem prove ter pago o valor respectivo.

CAPÍTULO VIII

DAS OBRIGAÇÕES DE TERCEIROS

ART. 26 – Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliões, Escrivões e Oficiais do Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento de sua exoneração.

§ 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 escrivões farão constar, nos atos e termos que lavrarem, a estimativa 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 da exoneração tributária.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul

Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

Art. 27 – Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar à Fiscalização da Receita Municipal todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

I - os tabeliões, escrivões, e demais serventuários de ofício;

II - os bancos, caixas econômicas e demais instituições financeiras;

III - as empresas de administração de bens;

Iv – os corretores, leiloeiros e despachantes oficiais;

v – os inventariantes;

vI - os síndicos, comissários e liquidatários.

Parágrafo Único – As intimações, para os fins dos incisos I, v e vI deste artigo, serão encaminhados por intermédio da autoridade judicial da subordinação direta do intimado.

CAPÍTULO IX

DA ESTIMATIVA E DA FISCALIZAÇÃO DO IMPOSTO

Art. 28 – A estimativa fiscal de bens imóveis e a fiscalização do imposto compete, privativamente, aos Agentes Fiscais da Receita Municipal.

Parágrafo Único – Estão sujeitas à fiscalização os contribuintes e as pessoas físicas ou jurídicas que interferirem em atos ou negócios jurídicos alcançados pelo imposto, bem como aquelas que, em razão de seu ofício, judicial ou extrajudicial, pratiquem ou perante as quais devam ser praticados atos que tenham relação com o imposto.



CAPÍTULO X

DA RECLAMAÇÃO E DO RECURSO

Art. 29 – Discordando da estimativa fiscal, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, reclamação fundamentada à Fiscalização da Receita Municipal que procederá a uma reestimativa fiscal.

Art. 30 – Ao discordar da reestimativa fiscal, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, recurso à Secretaria Municipal da Fazenda, juntando, às suas expensas, laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado.

§ 1º - A Fiscalização da Receita Municipal emitirá parecer fundamentado sobre os critérios adotados para a reestimativa fiscal.

§ 2º - O requerimento e o laudo de avaliação apresentados pelo contribuinte, juntamente com o parecer fundamentado referido no parágrafo anterior serão encaminhados ao Diretor da Divisão de Tributos Imobiliários para julgamento, que para tanto, poderá determinar a realização de diligência e, ainda, nomear perito, fixando o prazo para apresentação de laudo de avaliação.

Art. 31 – Ao recurso, nas transmissões formalizadas mediante processo judicial, aplicam-se as disposições do Código de Processo Civil.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Caçapava do Sul
Rua Benjamin Constant, 686 – CEP 96.570-000 CNPJ 88.142.302/0001-45 Fone 55 3281 2463

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÃO FINAL

Art. 32 – Esta lei entrará em vigor no dia 1º de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO
SUL, 26 de Janeiro de 1989.

JORGE PEREIRA ABDALLA,
PREFEITO

Registre-se e Publique-se: