



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

LEI Nº 993, DE 31 DE JANEIRO DE 1989.

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.

BOLES LAU ROQUE SCHALANSKI, Prefeito Municipal de Guarani das Missões, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que, em cumprimento ao disposto no Art. 16, inciso II, da Lei Organica do Município, a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo 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 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 pessoas do nu-proprietário;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

.....
ato ou negócio jurídico: VII - na data da formalização do
adicional; a)- na compra e venda pura ou con
seus estabelecimentos; b)- na dação em pagamento;
c)- no mandato em causa própria e
massa de compra e venda; d)- na permuta;
e)- na cessão de contrato de pro
til; f)- na transmissão do domínio ú
convencional; g)- na instituição de usufruto
bens imóveis ou de direitos reais sobre os mesmos, não previs
tas nas alíneas anteriores, incluída a cessão de direitos a
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% 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 incorpora 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 de transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da avaliação fiscal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

.....

3.

§ 1º - Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão se considerar, 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 conforme, dimensão, 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 realizado, 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: 0,5%;

b) - sobre o valor restante; 2%;

II - nas demais transmissões: 2%.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

4.

.....

§ 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 de 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 não será admitido parcelamento, devendo o mesmo se efetuar nos prazos no art.13, ou em Banco credenciado pelo Município ou na Tesouraria da Secretaria Municipal da Fazenda mediante apresentação da guia do imposto, observando o prazo de validade da avaliação fiscal, fixado no parágrafo 2º do artigo 6º.

Art.11 - A Secretaria Municipal da Fazenda instituirá os modelos de guia a que se refere o artigo anterior e expedirá as instruções relativas a 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 a posição 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 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;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

5.

.....

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;

IV - 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 de 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 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 de 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 do terceiro.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

6.

gado 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 recai em dia que não ocorre 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 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 condomínio;

VII - na transmissão de direitos posesórios;

VIII - na promessa de compra e venda;

IX - na incorporação de bens ou de direitos a eles relativos, ao patrimônio de pessoas jurídicas, para integralização de cota de capital;

X - na transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, decorrentes 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 de pessoa jurídica.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

7.

.....
§ 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 dois (2) anos seguintes a aquisição decorrer de vendas, administração ou sucessão de direitos a aquisição de imóvel.

§ 4º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores torna-se devido 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 300 OTNs;

II - da casa própria, situada em zona urbana ou rural cuja avaliação fiscal não seja superior a 1.300 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 seu 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 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

.....

8.

§ 4º - As isenções de que tratamos nos incisos I e II deste artigo não abrangem as aquisições de imóveis destinados a recreação, ao lazer ou para veraneio.

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

Art.19 - o reconhecimento das situações da 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 restituído:

I - quando não se formalizar o ato ou negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;

II - 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 Terceiras

Art.22 - Não poderá 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-a, também, a prova de pagamento Laudêmio e da concessão da licença quando for o caso.

§ 2º - Os Tabeliães ou os Escrivães farão constar, nos autos 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 avaliação fiscal, o contribuinte poderá encaminhar, por escrito, no prazo de quinze (15) dias, reclamação ao Secretário Municipal da Fazenda que em despacho fundamentado, poderá deferir ou não a pretensão.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DAS MISSÕES

.....

9.

Art.24 - Não se conformando com a decisão do Secretário Municipal da Fazenda é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, recurso, no prazo de quinze (15) dias da ciência da decisão recorrida, ao Prefeito Municipal que poderá determinar diligência que entender necessários 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 de sua vigência, porém, não antes de 1º de março de 1989.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE
GUARANI DAS MISSÕES, 31 de janeiro de 1989.


BOLESLAW ROQUE SCHALANSKI
PREFEITO MUNICIPAL

~~REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE~~


CELSO STUCZYNSKI
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO