

LEI Nº 126/62

Dispõe sobre o Imposto de Transmissão de propriedade imobiliária "inter vivos".

OSWALDO PIO ANDRIGHETTO, Prefeito Municipal de Santo Augusto, FAÇO SABER, que a Câmara Municipal provou e eu sanciono a lei seguinte:

Art. 1º - O Imposto de Transmissão de Propriedade Imobiliárias incide sobre a transferência, por ato "inter vivos", de bens imóveis, por natureza ou por disposição legal, situados no território do município.

Parágrafo único - Consideram-se bens imóveis para os efeitos deste imposto:

I - o solo, com a 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 a semente lançada à terra, os edifícios e construções, de modo que não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano;

III - tudo quanto no imóvel o proprietário mantiver intencionalmente empregado em sua exploração industrial, aformoseamento ou comodidade;

IV - os direitos reais sobre imóveis;

V - as apólices da dívida pública onerada com a cláusula de inalienabilidade;

VI - o direito à sucessão aberta;

VII - os materiais provisoriamente separados de um imóvel, para nele se reempregarem;

Art. 2º - O imposto incide sobre:

I - a compra e venda, doação em pagamento, doação, arrematação, adjudicação e permuta de bens imóveis;

II - os atos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, exceto a servidão, a hipoteca, o penhor rural, a anticrese e as rendas expressamente constituídas sobre imóveis;

III - a transferência de apólices da dívida pública onerada com a cláusula de inalienabilidade;

IV - a cessão de transferência do direito à sucessão aberta;

V - a renúncia de herança em benefício de determinada pessoa;

VI - a incorporação de bens imóveis ao patrimônio de sociedade civil ou comercial, de qualquer espécie ou tipo, inclusive para formação do capital social, e a sua desincorporação, por transferência a terceiros ou a sócios e exercícios, ainda que em reversão a estes;

VII - a fusão e a incorporação de sociedades em cujo patrimônio se incluam bens imóveis, quanto ao valor destes;

VIII - a aquisição de domínio por sentença declaratória de usucapião, salvo o que for pleiteado nos termos do artigo 156 § 3º da Constituição Federal;

IX - a cessão dos direitos do arrendante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação de bem imóvel;

X - a adjudicação a cônjuge ou herdeiro, que tenha remido ou se obrigue a remir a dívida do casal ou de espólio, ou para indenização de legados e despesas, inclusive custeio do inventário;

XI - o valor dos bens imóveis, que, na partilha foram atribuídos a um dos cônjuges desquitados, acima de sua meação;

XII - o valor dos bens imóveis que, na partilha forme atribuídos ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima de sua meação ou quinhão;

XIII - as tornas ou reposições, qualquer que seja o valor, quando feitas em bens imóveis;

XIV - a cessão ou venda de benfeitorias em terreno alheio inclusive a indenização pelo proprietário do terreno;

XV - os demais atos e contratos translativos da propriedade imóvel entre vivos, sujeitos à transcrição no registro competente, na conformidade da lei civil;

§ 1º - Nas permutas de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza, equiparar-se-á o contrato, para efeitos fiscais, ao de compra e venda.

§ 2º - Nas permutas de bens imóveis localizados neste Município por quaisquer bens situados fora dele, será devido o imposto relativo ao contrato de compra e venda.

§ 3º - Nas retrovendas, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissório, não será devido novo imposto quando voltem os bens ao domínio do alienante, por força da estipulação contratual, mas não se restituirá o imposto pago.

§ 4º - A partilha de bens permitida pelo artigo 1776 do Código Civil pagará imposto idêntico ao de Transmissão "causa mortis", na conformidade das tabelas respectivas, sobre os quinhões atribuídos a herdeiros necessários.

§ 5º - Para os efeitos desta Lei equipara-se à compra e venda a promessa de compra e venda quitada, de caráter irrevogável ou irretroatável, a cessão de direitos dela decorrentes e o mandato em causa própria, bem como os substabelecimentos, quando o respectivo instrumento contiver os requisitos essenciais de compra e venda.

Art. 3º - São isentos do imposto:

I - as aquisições de imóveis destinados à construção, instalação ou ampliação de sedes ou à utilização em atividades compatíveis e relacionadas com as finalidades de:

a) estabelecimentos de ensino que se ajustem à Legislação própria em vigor no Município;

b) asilos, hospitais, creches e outras instituições desta natureza, que dispensem gratuitamente benefícios de assistência social, sem distinção de culto, cor ou nacionalidade, na proporção mínima de 10% de movimento total;

c) confissões religiosas para a prática do seu culto;

d) clubes de aviação;

e) sindicatos de trabalhadores, legalmente constituídos;

f) círculos operários, com assistência legal;

g) associações rurais, comerciais e de agricultores;

h) associações desportistas amadoristas, legalmente constituídas e centros de tradição gaúcha;

II - a primeira aquisição de imóvel para sua residência, feita por jornalista no exercício da profissão ou nela aposentado nos termos da Lei nº 1346 de 22 de dezembro de 1950;

III - a primeira aquisição de imóvel, até o valor de Cr\$ 900.000,00 (novecentos mil cruzeiros), destinada à residência própria, feita por servidor público municipal ou estadual, compreendidos civis, militares, autárquicos e ferroviários, com mais de 2 (dois) anos de serviço prestado ao Município, ou ao Estado, desde que outro não possua;

IV - a aquisição de imóvel destinado à residência de adquirente de pequenos recursos financeiros, que ou não possua, e cujos proventos mensais não ultrapassem de 2 (duas) vezes o salário mínimo regional, quando o valor do imóvel não for superior a 3 (três) vezes o salário mínimo anual da região;

V - a aquisição de imóvel de valor não superior a Cr\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), que pelo mesmo ato, se institua em bem de família;

VI - a aquisição de domínio por sentença declaratória de usucapião, nos termos do artigo 156, § 3º, da Constituição Federal;

VII - até o valor de uma vez e meia o maior salário mínimo atual da região, a aquisição de imóvel, em zona rural, por agricultor ou trabalhador rural que não possua área superior a 25 hectares;

VIII - a aquisição de imóveis por cooperativas e federações de cooperativas destinados à instalação ou ampliação da sede e de estabelecimentos necessários a consecução de seus objetivos sociais, serviços e obras de caráter assistencial, ou que resultar da liquidação de empréstimos com garantia hipotecária.

IX - a aquisição de propriedade rural de área não superior a 50 (cinquenta) hectares, quando realizada através do financiamento concedido pela Carteira de Colonização do Banco do Brasil S.A (COLON), de acordo com o artigo 1º da Lei Municipal nº 1º de 18 de junho de 1962.

§ 1º - Os limites fixados nos incisos III e IV deste artigo ficam reduzidos a 1/3 (um terço), quando se tratar de aquisição se tratar só de terreno.

§ 2º - Ainda nos casos dos incisos III e IV deste artigo, se o valor do imóvel superar o limite legal, cobrar-se-á o imposto sobre o que exceder, até o dobro; ultrapassando este o imposto será devido sobre o valor total.

§ 3º - A isenção prevista no inciso III deste artigo é extensiva à viúva, filhos menores e filhas solteiras de servidor falecido, em relação à aquisição de imóvel que este ao tempo de seu falecimento, estivesse adquirindo, por qualquer forma em direito admitida.

Art. 4º - Os pedidos de isenção do Imposto serão dirigidos Diretor da Fazenda (Contador); instruídos com a documentação comprobatória das condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 5º - O Imposto tornar-se-á devido:

I - em qualquer tempo, desde que se apure a falsidade das declarações prestadas ou dos documentos exibidos para obtenção de isenção;

II - nos casos dos incisos I e V do artigo 3º, se o imóvel for voluntariamente alienado pelo adquirente ou tiver destino diferente do que motivou a isenção, antes de decorridos 5 (cinco) anos da data da aquisição;

III - no caso do inciso VI do artigo 3º, se elimina a cláusula instituidora.

Art. 6º - As isenções, uma vez concedidas, vigorarão pelo prazo de 180 dias, caducando se, dentro dele, não se efetuar a transmissão, podendo o pedido, entretanto, ser renovado.

Art. 7º - Salvo as exceções previstas no artigo seguinte, o Imposto será progressivo de calculado sobre o valor real dos bens ou direitos a serem transferidos, de acordo com a seguinte tabela:

Até 3 vezes o maior salário mínimo da região	7,5%
de mais de 3 vezes até 6 vezes	9,0%
de mais de 6 vezes até 9 vezes	10,5%
de mais de 9 vezes até 12 vezes	12,0%
de mais de 12 vezes até 15 vezes	13,5%
de mais de 15 vezes	15,0%

Art. 8º - Nos casos abaixo especificados, vigorarão as taxas especiais seguintes:

I - nas doações de pais a filhos, as mesmas taxas do imposto de Transmissão "causa mortis";

II - na permuta, sobre o valor de cada imóvel permutado, 5%;

III - na transferência de apólices da dívida pública, oneradas com a cláusula de inalienabilidade, 4%;

IV - na transferência de domínio útil de bens imóveis, sobre o valor deste, 5%;

Art. 9º - O Imposto será calculado, em geral, sobre o valor real que os bens ou direitos transmitidos tiverem, no momento da transmissão, segundo a estimativa comum.

Art. 10 - Nos casos abaixo especificados, a base será:

I - na transmissão simultânea de bens imóveis móveis o valor total dos bens transmitidos, salvo se do contrato constar relação discriminativa do imóvel, com respectivo valor, caso em que o imposto recairá somente o dos imóveis como tal considerados nesta Lei;

II - na arrematação ou leilão, e na adjudicação de bens penhorados, o valor da avaliação judicial para a primeira ou única praça, ou o preço pago, quando este for maior;

III - na constituição de enfiteuse, o valor do domínio útil, correspondente ao valor real do imóvel, deduzidos 20 foros;

IV - na subenfiteuse, o valor referido no item anterior deduzido o laudêmio;

V - na transmissão do domínio direto, o valor de 20 foros e 1 (um) laudêmio;

VI - na transmissão de bens enfiteuticos, o valor real do prédio, deduzido o domínio direto, e na de bens subenfiteuticos esse mesmo valor, deduzidas 20 pensões subenfiteuticas;

VII - na transferência de apólices da dívida pública, oneradas com a cláusula de inalienabilidade, a cotação oficial do dia.

VIII - na constituição de usufruto vitalício, o produto do rendimento de um ano multiplicado por cinco; e do temporário o produto do rendimento de um ano multiplicado por tantos quantos forem os do usufruto, nunca excedendo de cinco;

IX - na transmissão da propriedade separada de usufruto o produto do rendimento de um ano multiplicado por dez;

X - na cessão de direitos hereditários, o valor do contrato ou quinhão hereditário;

XI - nas renúncias à herança, o valor do quinhão hereditário, segundo a avaliação judicial;

XII - nos casos dos incisos VIII, X, XII e XIII, do artigo 2º, o valor da avaliação judicial, ouvido o representante da Fazenda.

§ único - Nas cessões de direitos hereditários, verificando-se diferença entre o preço da cessão e o valor do quinhão a que ela se refira, a diferença do imposto será cobrado nos autos do inventário, mandando o juiz expedir as respectivas guias de recolhimento, antes do julgamento da partilha ou da sentença de adjudicação.

Art. 11 - O Imposto será arrecadado na estação fiscal da situação do imóvel, exceto se o contrato versar sobre bens situados em mais de um distrito ou se a transmissão se efetuar judicialmente, casos em que poderá ser pago no lugar do contrato ou do foro por onde correr a causa.

Parágrafo único - Além dos casos previstos neste artigo, poderá a administração, em casos especiais, autorizar o recolhimento do Imposto noutra estação fiscal que não a compete.

Art. 12 - O Imposto é devido e será paga de uma só vez pelo adquirente dos bens e direitos transmitidos, antes da sua transmissão.

Parágrafo único - Nas permutas de bens imóveis, cada permutante pagará o imposto, sobre o valor dos bens que adquirir.

Art. 13 - O pagamento do Imposto efetuar-se-á, em geral, antes de iniciar-se o ato de transmissão ou de constituição ou de transferência de direitos reais sobre bens imóveis.

Art. 14 - Nos casos abaixo especificados, pagar-se-á o Imposto:

I - nas transmissões realizadas por instrumento particular, dentro de 30 dias contados da data da celebração do ato ou contrato e antes da respectiva transcrição ou inscrição no registro competente;

II - nas aquisições por usucapião, antes de ser extraída a carta de sentença;

III - nas arrematações e adjudicações, ou na cessão dos respectivos direitos, antes de assinada a carta de arrematação ou de adjudicação, ou antes de lavrado o termo de cessão;

IV - na promessa de compra e venda, na cessão de direitos, no mandato em causa própria e seus substabelecimentos para transmissão de bens imóveis, conforme o disposto no artigo 2º, § 5º, antes da lavratura do instrumento.

Art. 15 - O Imposto devido pela compra e venda ou cessão, onerosa ou gratuita, de direito e ação à herança, quando não pago na oportunidade do contrato, será cobrado juntamente com o de transmissão "causa mortis" e calculado sobre o valor atribuído aos bens do inventário.

Art. 16 - Nas transmissões vinculadas a contrato de promessa de compra e venda, é facultado ao compromitente comprador efetuar o recolhimento do Imposto dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

§ 1º - Optando o compromitente comprador pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do Imposto sobre o acréscimo de valor que se verificar no momento da escritura definitiva.

§ 2º - Verificada a diminuição do valor do imóvel, não se restituirá a correspondente diferença do Imposto pago.

§ 3º - No caso deste artigo, o Imposto será arrecadado à vista do instrumento contratual, revestido de todas as formalidades legais e exibido pelo contribuinte.

Art. 17 - A cessonária de promessa de compra e venda é facultado, também, antecipar o pagamento do Imposto devido pela transmissão do imóvel, aplicado o disposto nos parágrafos do artigo anterior.

Parágrafo único - Verificada a cessão, não se restituirá o Imposto que cedente houver pago, mas o cessionário se sub-rogará ao cedente perante o Fisco, no direito relativo ao Imposto recolhido por antecipação.

Art. 18 - Nas transmissões vinculadas a contrato de promessa de compra e venda, estipulado o pagamento do preço em prestação, o Imposto poderá ser pago em parcelas de número correspondente a destas prestações.

§ 1º - O pagamento parcelado do Imposto será autorizado com base no valor do imóvel à data em que for apresentado o pedido, segundo a estimativa comum.

§ 2º - Em qualquer tempo, dentro do prazo fixado no contrato para pagamento do preço, poderá o promitente comprador ou cessionário requerer o recolhimento do Imposto em parcelas, das quais a primeira será paga no momento do pedido.

§ 3º - No caso do parágrafo anterior, a primeira parcela do Imposto corresponderá ao valor das prestações já pagas ou vencidas, inclusive a importância do sinal ou arras que houver sido pago.

§ 4º - No caso de cessão dos direitos decorrentes da promessa de compra e venda, em que o Imposto venha sendo pago parceladamente esperar-se-á a sub-rogação do direito relativo às parcelas, já pagas, em favor do cessionário, o qual poderá continuar o pagamento parcelado, devendo, no caso contrário, o imóvel ser reavaliado, no momento da liquidação do Imposto.

§ 5º - Nenhuma parcela do imposto será recebida sem que estejam pagas as anteriores.

§ 6º - Se, em qualquer tempo, ocorrer atraso no recolhimento de 5 prestações consecutivas, ficará prejudicado o direito ao pagamento parcelado, sujeitando-se o imóvel a reavaliação, no momento da liquidação do Imposto.

Art. 19 - O Imposto será restituído quando, exercido por qualquer das partes contratantes, o direito de arrendimento, deixar de ser lavrada a escritura definitiva.

Art. 20 - Os conhecimentos do Imposto só poderão ser utilizados dentro do prazo de 180 dias, contados da data de sua emissão.

Parágrafo único - O disposto neste artigo não se aplica aos pagamentos efetuados por antecipação, na forma dos artigos 16 e 17 desta lei.

Art. 21 - Não serão lavrados, transcritos, inscritos, averbados ou registrados pelos servidores municipais os atos e termos de seu ofício, sem a prova do pagamento do Imposto que for devido ou da concessão de isenção.

§ 1º - Os servidores da justiça transcreverão naqueles atos públicos, o inteiro teor do conhecimento pelo qual tenha sido pago o Imposto, ou do certificado de isenção parcial, bem como da certidão de quitação fiscal, executados os de transmissão de direitos, em que não se exigirá a prova de quitação de outros tributos estaduais.

§ 2º - Nos casos de transmissão de domínio útil de terrenos reservados ao Estado ou Município, exigir-se-á, também, a prova do pagamento do laudêmio devido e da concessão, da licença, pela autoridade competente, cujos instrumentos serão igualmente, transcritos.

Art. 22 - Quando a transmissão se efetuar por instrumento particular, não se levará a efeito a transcrição no Registro de Imóveis se o conhecimento do Imposto ou certificado de isenção não acompanharem o instrumento.

Art. 23 - Nos contratos de promessa de compra e venda de terreno ou parte ideal de terreno, bem como de cessão de direitos decorrentes de contratos desta natureza, cumulados com o de construção de casa ou apartamento, por empreitada de labor e materiais, os respectivos instrumentos deverão ser exibidos ao Fisco, antes de iniciada a obra contratada.

Parágrafo único - Na falta da formalidade de que trata este artigo, o Imposto de Transmissão "inter vivos", incidirá sobre o valor do terreno, ou da parte ideal deste, mais o da obra contratada, no estado em que se encontrar ao tempo em que o tributo tiver de ser pago.

Art. 24 - Nas construções em condomínio, serão considerados, para apuração do valor da parte ideal do terreno, os elicerces e as partes comuns da edificação.

Art. 25 - O imposto legalmente cobrado só será restituído:

I - quando o ato de transmissão de que se tiver pago o Imposto não se realizar ou completar;

II - quando for posteriormente reconhecido o direito à isenção legal ou imunidade fiscal;

III - quando for declarada, por decisão judicial passada em julgado a nulidade, revogação ou rescisão do contrato ou ato translativo da propriedade;

IV - no caso do artigo 19 desta lei.

Art. 26 - Os pedidos de restituição serão dirigidos ao Chefe da Fazenda Municipal, instruídos com a documentação que for exigida, na forma regulamentar.

Art. 27 - O preço constante dos contratos de promessa de compra e venda que, em 31 de março de 1960, se encontrarem devidamente inscritos no registro competente, servirá de base para o cálculo do Imposto, quando da lavratura da escritura definitiva.

Art. 28 - As disposições desta lei aplicam-se aos processos pendentes.

Parágrafo único - Os recursos interpostos de ofícios ou voluntariamente, antes da vigência desta lei, serão todavia, julgadas de conformidade com a legislação anterior.

Art. 29 - O Poder Executivo baixará decreto regulamentando a execução desta lei.

Art. 30 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santo Augusto, em 12 de novembro de 1962.

Oswaldo Pio Andrighetto
Prefeito.

Registre-se e Publique-se
Cláudio Dier - Secretário.