



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

LEI MUNICIPAL Nº 834, de 24 de Fevereiro 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.

BEL. DARCI POMPEO DE MATTOS, Prefeito Municipal de Santo Augusto, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, no uso de atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica, 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 de 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 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;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

V - na extinção do 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 me causa própria e seus substabelecimentos;

d) - na permuta;  
e) - na cessão de contrato de promessa de compra e venda;

f) - na transmissão de 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 incluídas a cessão de direitos à aquisição.

Parágrafo Único - Na dissolução da sociedade conjugal o excesso de meação, para fins de imposto, é o valor em bens imóveis, incluído no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% do total partilhável.

Art. 42 - Consideram-se bens imóveis para fins de impostos:

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;

III - 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. 52 - Contribuinte do Imposto é:

I - nas cessões de direito, o cedente;  
II - na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou do direito transmitido;  
III - nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou do direito transmitido.

Da Base de Cálculo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

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 relativos, no momento da estimativa fiscal efetuada pelo agente fiscal da Receita Municipal.

§ 1º - Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles 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 venal do imóvel aforado, na transmissão do domínio útil;

II - O valor venal do imóvel objeto de instituição ou extinção do usufruto;

III - A avaliação fiscal ou o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel.

Art. 8º - O Prefeito Municipal designará Comissão composta por sete (07) membros, com o fim de elaborar a Planta de Valores do ITBI, fixar critérios de atualização dos mesmos e revisar a planta anualmente.

Parágrafo Único - A comissão será integrada por dois (02) representantes do Poder Executivo, um (01) representante do Poder Legislativo, um (01) representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais, um (01) representante da Associação Comercial e Industrial de Santo Augusto, um (01) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santo Augusto e um (01) representantes dos Corretores de Imóveis de Santo Augusto.

Art. 9º - A planta de valores do ITBI, de que trata o artigo anterior, é elaborada especificamente para fins de incidência do Imposto instituído nesta lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

.....

Art. 10º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será encaminhado à Secretaria da Fazenda Municipal acompanhado de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido, cuja elaboração deve ser assistida por técnico do departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal de Santo Augusto.

Das Alíquotas

Art. 11º - O imposto será calculado aplicando-se ao valor estabelecido como base de cálculo a alíquota de 2% (dois por cento).

Do Pagamento do Imposto

Art. 12º - A secretaria Municipal de Fazenda instituirá os modelos da guia e expedirá as instruções relativas à sua impressão pelos estabelecimentos gráficos, o preenchimento pelos contribuintes e destinação de suas vias.

Art. 13º - A guia processada em estabelecimento bancário será quitada mediante oposição de carimbo identificador da agência e autenticação mecânica que informe a data, a importância paga, o número da operação e do do caixa recebedor.

Do Prazo do Pagamento

Art. 14º - 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;

V - na adjudicação compulsória, no prazo de 60 dias contados da data que transitar em julgado a sentença de adjudicação e antes de sua transcrição no Ofício competente; .....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

.....

VI - na extinção do usufruto, no prazo de 60 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 com petente, nos demais casos;

VII - na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao valor que exceder a 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 do 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 direito hereditários:

- a) - antes de lavrada a escritura pública, se o con-trato tiver objeto bem imóvel certo de 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 do 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.

XII - 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 'sua concomitante instituição em favor de terceiro.

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

Art. 15º - Fica prorrogado para o primeiro dia útil 'subseqüente 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 SANTO AUGUSTO

.....

Da Não-Incidência

Art. 16º - O imposto não incide:

I - na transmissão do domínio direto ou da nus-proprie-  
dade;

II - na desincorporação dos bens ou dos direitos ante-  
riormente transmitidos ao patrimônio da pessoa jurídica, em reali-  
zação de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes;

III - na transmissão ao alienante anterior, em razão des-  
fazimento 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 compra-  
dor.

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 rela-  
tivos, ao patrimônio da pessoa jurídica, 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 parci-  
al, 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 ati-  
vidade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos,  
locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

.....

§ 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 anos seguintes à aquisição decorrer de vendas, administração ou sucessão 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. 17º - 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 da casa própria e cuja estimativa fiscal não ultrapassar NCZ\$ 350,00 (trezentos e cinquenta cruzados novos), atualizados constantemente de acordo com os Índices Oficiais de Inflação;

b) - da casa própria, situada em zona urbana ou rural, cuja estimativa fiscal não seja superior a NCZ\$ 2.000,00 (dois mil cruzados novos), atualizados conforme o estabelecido na alínea "a".

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

a) - Primeira aquisição: a realizada por pessoa que comprove não ser ela própria, ou o seu cônjuge, proprietária de outro imóvel residencial no Município, no momento da transmissão ou da 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 da aquisição do imóvel, prova de licenciamento para construir, fornecida pela Prefeitura Municipal ou, se antes de esgotado o referido prazo, der ao imóvel destinação diversa.

.....



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

.....

§ 3º - Para fins do disposto no inciso I deste artigo, a estimativa fiscal será convertida em OTN, pelo valor desta na data de 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 la zer ou para veraneio.

Da Imunidade

Art. 18º - São Imunes ao Imposto:

I - a União, o Estado, o Distrito Federal e os Municípios, inclusive suas autarquias e as fundações instituídas e 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 dos trabalhadores, as instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, observados os requisitos da lei.

§ 1º - A imunidade prevista nos incisos II e III, compreende somente os imóveis relacionados com as finalidades essenciais das entidades neles mencionadas.

§ 2º - As instituições de educação e assistência social deverão ainda observar os seguintes requisitos:

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

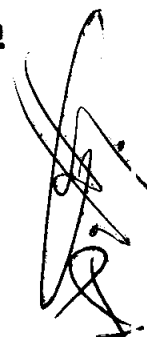
II - aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

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

§ 3º - 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.

Da Restituição

.....





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

.....

Art. 19º - O valor pago a título de imposto somente poderá ser restituído:

I - quando não se formalizar o ato ou negócio jurídico que originado o pagamento;

II - quando for declarado, 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. 20º - A restituição será feita a quem prove ter pago o valor respectivo.

**Das Obrigações de Terceiros**

Art. 21º - 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 da 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 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. 22º - 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.

Art. 23º - 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 de terminar diligências que entender necessárias e decidirá em grau



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO

.....

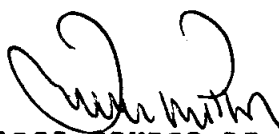
de última instância.

Art. 24º - Após a sua promulgação, o Poder Executivo po  
derá regulamentar a presente lei, no que couber.

Art. 25º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua pu-  
blicação.e os seus efeito após o decurso de trinta (30) dias da pu  
blicação.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, AOS  
24 DE FEVEREIRO DE 1.989.

  
BEL. DARCI POMPEO DE MATTOS  
- PREFEITO MUNICIPAL

REGISTR-SE E PUBLIQUE-SE

  
HILÁRIO PEDRO KLEIN

- SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO