

LEI N° 5503, DE 13 DE MAIO DE 2010.

INSTITUI E DISCIPLINA O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS.

O Prefeito Municipal de Canoas, Faço saber que a Câmara Municipal 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 I DA INCIDÊNCIA

Art. 2º O Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), tem como fato gerador a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou ação física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição, quando localizados no Município.

Parágrafo Único - São bens imóveis para os fins do imposto os assim definidos pelo Código Civil.

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

I - 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 subestabelecimentos;
- d) na transmissão do domínio útil;
- e) na permuta.

II - na adjudicação sujeita à licitação e na adjudicação compulsória, na data em que transitar em julgado a sentença que homologar ou decidir a adjudicação;

III - na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao que exceder a meação, sendo onerosa a transmissão, na data em que transitar em julgado a sentença que homologar ou decidir a partilha.

## CAPÍTULO II DA IMUNIDADE, DA NÃO INCIDÊNCIA E DA ISENÇÃO

Art. 4º O disposto neste Capítulo não dispensa as entidades nele referidas do cumprimento de obrigações acessórias e da prática de atos assecuratórios do cumprimento, por terceiros, das obrigações tributárias decorrentes desta Lei.

## SEÇÃO I DA IMUNIDADE

Art. 5º São imunes ao imposto:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, as autarquias e as fundações pelos instituídas e mantidas;

II - os templos de qualquer culto;

III - as entidades sindicais dos trabalhadores, os partidos políticos e as instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observado o disposto no § 2º deste artigo;

IV - a transmissão de bens e de direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

V - a transmissão de bens ou de direitos decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de capital de pessoa jurídica, inclusive no caso de cisão.

§ 1º A imunidade comprehende somente a aquisição de bens ou direitos relacionados com suas atividades essenciais ou delas decorrentes, exceto quanto as pessoas jurídicas de direito público interno.

§ 2º O disposto no inc. III deste artigo condiciona-se à observância dos seguintes requisitos pelas entidades neles referidas:

- a) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;
- b) aplicarem integralmente no País os seus recursos, na manutenção dos seus objetivos institucionais;
- c) manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros ou registros revestidos das formalidades previstas em regulamento e na legislação própria.

Art. 6º A imunidade prevista nos incisos IV e V não se aplica quando a atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente for a compra e venda ou a locação da propriedade imobiliária ou cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou a menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 1º deste artigo levando-se em conta os 2 (dois) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, nos termos dos incisos IV e V do art. 5º desta Lei, deverá apresentar à Fiscalização da Receita Municipal, demonstrativo de sua receita operacional, no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para apuração da preponderância.

§ 4º Verificada a preponderância referida neste artigo, ou em caso de não apresentação da documentação referida no § 3º deste artigo, no prazo estabelecido, tornar-se-á devido o imposto desde a data do recebimento, pelo contribuinte, da guia de não incidência do ITBI, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

## SEÇÃO II NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 7º O imposto não incide:

I - na transmissão do domínio direto ou da nua-propriedade;

II - na transmissão ao alienante anterior, em razão do desfazimento da alienação;

III - na retrovenda e na volta dos bens ao domínio do alienante em razão de compra e venda com pacto de melhor comprador;

IV - na desincorporação dos bens ou dos direitos transmitidos para fins dos incisos IV e V, do art. 5º desta Lei, quando os mesmos reverterem aos primitivos alienantes;

V - na usucapião;

VI - na extinção do 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.

§ 1º O disposto no item IV 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 da pessoa jurídica.

§ 2º Para comprovar a não-incidência do imposto na extinção do usufruto, caso tributada a transmissão da nua-propriedade, admitir-se-á como prova de pagamento do imposto:

- a) escritura pública em que conste ter sido pago o imposto de transmissão inter vivos; ou
- b) certidão, do órgão arrecadador, de que o imposto foi pago.

### SEÇÃO III DA ISENÇÃO

Art. 8º É isenta do imposto de transmissão:

I - a primeira aquisição de terreno, quando este se destinar à construção de casa própria e cujo valor não ultrapassar a 1.000 (um mil) Unidades Padrão de Capital (UPC);

II - a primeira aquisição da casa própria, cujo valor não seja superior a 2.000 (duas mil) UPC;

III - a operação em que seja adquirente ou cedente sociedade de economia mista em que o Estado do Rio Grande do Sul ou o Município detenha o controle acionário;

IV - operação em que seja adquirente a Caixa Econômica Federal;

V - a parcela dos recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto, a título gratuito, sem ônus ao adquirente, nas operações financeiras efetuadas dentro do programa "Minha Casa, Minha Vida", nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º Considera-se primeira aquisição, para os efeitos dos incisos I e II deste artigo, a realizada por pessoa que comprove não ser proprietária de outro imóvel no Município no momento da transmissão, comprovado por certidão do Cartório do Registro de Imóveis local.

§ 2º Não será considerado outro imóvel, para fins de isenção de ITBI, box ou garagem individual para estacionamento e fração ideal de outro imóvel não superior a 50% (cinquenta por cento).

§ 3º Para fins do disposto nos incisos I e II deste artigo a avaliação será convertida em UPC, pelo valor desta na data de avaliação do imóvel.

### 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. 10. O reconhecimento da exoneração tributária não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto respectivo desde a data de que trata o art. 3º desta Lei, com acréscimos legais e aplicação das penalidades cabíveis se apurado que o beneficiado prestou prova falsa ou, quando for o caso, deixou de utilizar o imóvel para os fins que lhe asseguram o benefício.

Parágrafo Único - Nos casos de dolo ou simulação do beneficiário, o prazo transcorrido entre a concessão e a revogação ou anulação da exoneração tributária não será computado para fins de prescrição do direito à cobrança do crédito tributário.

### CAPÍTULO III DO SUJEITO PASSIVO

#### SEÇÃO I DO CONTRIBUINTE

Art. 11. Contribuinte do imposto é:

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

#### SEÇÃO II DO RESPONSÁVEL

Art. 12. São pessoalmente responsáveis pelo pagamento do imposto:

- I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;
- II - o cessionário de direto, inclusive no tocante a cessão ou cessões anteriores.

Art. 13. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal

pelo contribuinte, respondem solidariamente com este, nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

I - os pais, pelo imposto devido por seus filhos menores;

II - os tutores e curadores, pelo imposto devido por seu tutelados e curatelados;

III - os administradores de bens de terceiros, pelo imposto devido por estes;

IV - o administrador judicial, o devedor, o gestor judicial, pelo imposto devido pela massa falida ou pela empresa em recuperação judicial;

V - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelo imposto devido sobre os atos praticados por eles, em razão de seu ofício;

VI - os sócios, no caso de liquidação de sociedade de pessoas.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo só se aplica, em matéria de penalidades, às de caráter moratório.

## CAPÍTULO IV DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

### SEÇÃO I DA BASE DE CÁLCULO

Art. 14. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto de transmissão ou da cessão de direitos a ele relativos, atribuído pela Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) através da avaliação efetuada pelo fiscal tributário.

§ 1º Na avaliação dos bens imóveis ou dos direitos a eles relativos, será considerado o preço corrente obtido nas transações de bens da mesma natureza, no mercado imobiliário local.

§ 2º Se o contribuinte discordar da avaliação, proceder-se-á à avaliação contraditória nos termos do Capítulo V.

§ 3º A avaliação prevalecerá pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, findo os quais, sem o pagamento do imposto, os imóveis serão reavaliados.

Parágrafo Único - Não serão deduzidos da base de cálculo do imposto os valores de quaisquer dívidas, que onerem o bem ou o direito transmitido, nem o da dívida do espólio, se for o caso.

Art. 15. São também base de cálculo do imposto, caso os valores sejam superiores aos atribuídos pela SMF:

I - o valor dos imóveis ou dos direitos a eles relativos, incluídos no processo de compra e venda;

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 avaliação judicial ou o preço pago, se este for maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel.

Art. 16. Discordando da avaliação, o contribuinte poderá, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da Guia do Imposto de Transmissão avaliada, requerer avaliação contraditória na forma prevista no Capítulo V.

Art. 17. O pedido de avaliação contraditória será protocolado como processo administrativo para este fim junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal.

## SEÇÃO II DA ALÍQUOTA

Art. 18. A alíquota do imposto é:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Nacional Financeiro de Habitação:

- a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (cinco décimos por cento);
- b) sobre o valor restante: 3% (três por cento);

II - nas demais transmissões a título oneroso: 3% (três por cento);

III - nas transmissões de imóveis que se destinam a fins industriais e comerciais, nos termos da Lei nº 4.170, de 14 de maio de 1997: 1% (um por cento).

§ 1º A adjudicação de imóvel pelo credor hipotecário ou sua arrematação por terceiro estão sujeitas à alíquota aplicável as alienações onerosas, 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 de alíquota prevista na alínea "a", do item I deste artigo, o valor do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço liberado para aquisição de imóvel.

§ 3º A alíquota aplicável será sempre a vigente na data da ocorrência do respectivo fato gerador, nos termos do art. 3º desta Lei.

Art. 19. Não pago o ITBI no prazo de validade da avaliação de 180 (cento e oitenta) dias, fica

o contribuinte obrigado a apresentar nova guia para a avaliação de que trata o art. 14, § 3º desta Lei.

## CAPÍTULO V DA AVALIAÇÃO CONTRADITÓRIA

Art. 20. O requerimento a que se referem os arts. 16 e 17 desta Lei deverá ser dirigido à repartição fazendária onde foi processada a estimativa, acompanhado da guia de ITBI avaliada, justificando as razões da discordância com a avaliação efetuada.

§ 1º A critério do contribuinte poderá ser juntado ao requerimento um ou mais laudos de avaliação imobiliária assinados por técnico habilitado.

§ 2º Correrão por conta do contribuinte as despesas ocasionadas pela obtenção de laudo(s) técnico(s) para a instrução do requerimento.

Art. 21. A reavaliação do imóvel será procedida por fiscal tributário diverso do que elaborou a avaliação impugnada, o qual emitirá parecer fundamentado sobre os critérios utilizados para a mesma, confirmando ou retificando a anterior, assinado em conjunto com o chefe da Unidade de Tributos Imobiliários.

Parágrafo Único - Em caso de retificação da avaliação, o contribuinte deverá anexar, ao processo administrativo, nova guia de ITBI para substituição da guia retificada.

Art. 22. O pagamento do tributo implica na concordância com a avaliação e na renúncia do procedimento de avaliação contraditória.

## CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 23. A fiscalização do cumprimento do estatuído na presente Lei compete à Secretaria Municipal da Fazenda que, para tal finalidade, expedirá as normas e instruções necessárias.

Parágrafo Único - Estão sujeitos à fiscalização os contribuintes, 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, pratique ou perante as quais devam ser praticados atos que tenham relação com o imposto.

Art. 24. Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados e averbados pelos tabeliões, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido mediante a apresentação da guia própria quitada, ou constando a dispensa e seu fundamento legal.

Art. 25. Mediante solicitação escrita, são obrigados a prestar à SMF as informações de que disponham, com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

- I - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício;
- II - os bancos, casas bancárias, caixas econômicas e demais instituições financeiras;
- III - as empresas de administração de bens;
- IV - os corretores, leiloeiros, despachantes oficiais;
- V - os inventariantes;
- VI - os administradores judiciais, os gestores judiciais e liquidatários.

## CAPÍTULO VII DA RESTITUIÇÃO DO IMPOSTO

Art. 26. O imposto que tenha sido pago 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 transitada em julgado, a nulidade do ato ou do negócio jurídico que tenha dada causa ao pagamento;
- III - quando for considerado indevido por decisão administrativa transitada em julgado.

## CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27. Às infrações decorrentes da inobservância das normas estabelecidas nesta Lei e em Regulamento e demais procedimentos administrativos, aplica-se, no que couber, as disposições da Lei nº 1.783, de 30 de novembro de 1977, Código Tributário Municipal (CTM), e suas alterações.

Art. 28. Poderá o regulamento estabelecer outras obrigações não previstas, no interesse da fiscalização e arrecadação do imposto.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor:

- a) a partir da publicação em relação ao disposto nos arts. 8º e 9º desta Lei;
- b) em 1º de janeiro de 2011 em relação aos demais dispositivos.

Art. 30. Ficam revogadas, a partir de 1º de janeiro de 2011, as Leis nº 2.683, de 11 de janeiro de 1989, e nº 5.042, de 21 de dezembro de 2005.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS, treze de maio de dois mil e dez (13.5.2010).

**JAIRO JORGE DA SILVA**  
Prefeito Municipal

**LUCIA ELISABETH COLOMBO SILVEIRA**

Vice-Prefeita e Secretária Municipal da Saúde

**ALOÍSIO ZIMMER JÚNIOR**  
Procurador Geral do Município

**MARIO LUIS CARDOSO**  
Secretário Municipal das Relações Institucionais

**MARCELO JOSÉ DE SOUZA**  
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

**MARCOS ANTONIO BOSIO**  
Secretário Municipal da Fazenda