



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 MUNICÍPIO DE PELOTAS  
 GABINETE DA PREFEITA

Ofício n.º 1164/2018 DAO

Pelotas, 07 de novembro de 2018.

Exmo. Sr.  
**Anderson Garcia**  
 Presidente da Câmara Municipal  
 Pelotas-RS

Senhor Presidente,

Na oportunidade em que o cumprimento, envio-lhe resposta referente ao pedido de informação formulado pelo Vereador Antonio Peres, o qual solicita informações referentes à cobrança do ITBI. (prot. Câmara nº 6469/18).

Segue apenso, esclarecimentos prestados pela Secretaria Municipal da Fazenda – SMF (04 fls.).

Atenciosamente,

Paula Schild Mascarenhas  
 Prefeita



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PELOTAS  
SECRETARIA DA FAZENDA

Of. Leg. nº 0365/18 (Prot. 6469/018)

Pelotas, 06/11/2018.

Ao Exmo. Presidente da Câmara de Vereadores do Município de Pelotas  
Ver. Anderson de Freitas Garcia

Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores,

A par de respeitosamente cumprimentá-lo, servimo-nos do presente para, em resposta ao ofício legislativo nº 0364/18 (Prot.6469/18), prestar esclarecimentos sobre a possibilidade jurídica de isenção de ITBI (Imposto sobre Transmissão 'inter vivos' de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos), aplicável à COHAB – Companhia De Habitação do Estado do Rio Grande do Sul.

Embora os questionamentos estejam direcionados à SMF, cumpre salientar que a resposta/solução enseja a atuação conjunta da Secretaria Municipal da Fazenda, combinada com a Secretaria Municipal de Habitação pelos motivos que passamos a expor.

O Art. 3º elenca todas as possibilidades de isenções de ITBI da Lei 6.202/15, o qual transcrevemos para facilitar o entendimento:

**Artigo 3º - São isentos do ITBI:**

I - a transmissão dos imóveis tombados e inventariados;

II - a desincorporação dos bens ou direitos transmitidos à pessoa jurídica em realização de capital, quando reverterem aos primeiros alienantes;

III - os imóveis que serão utilizados para implantação de obras em programas habitacionais realizados ou oficializados pelo Município de Pelotas e destinados à população de baixa renda;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PELOTAS  
SECRETARIA DA FAZENDA

**IV - as unidades habitacionais construídas na forma do inciso anterior, quando quitadas pelo primeiro adquirente;**

V - a primeira aquisição de terreno destinado à construção de casa própria, de valor venal não superior a 200 (duzentas) Unidades de Referência Municipal - URM;

**VI - a primeira aquisição da casa própria, de valor venal não superior a 600 (seiscentos) Unidades de Referência Municipal- URM;**

VII - a primeira aquisição da gleba rural de área não excedente a 25 (vinte e cinco) hectares, destinada ao cultivo pelo adquirente, só ou com sua família.

§ 1º Para efeito do disposto nos incisos VI e VII, considera-se:

a) primeira aquisição - a realizada por pessoa que comprove, ela própria, o cônjuge ou dependente seu, nunca terem sido proprietários de outro imóvel neste Município;

b) casa própria - a que se destinar à residência de adquirente, com ânimo definitivo, comprovada mediante declaração;

§ 2º Consideram-se dependentes, para os fins do disposto na alínea "a" do parágrafo anterior, os filhos de qualquer condição, menores de 18 (dezoito) anos, e absoluta ou relativamente incapazes.

§ 3º Para efeito da isenção prevista no inciso II, a comprovação far-se-á com a guia informativa e a certidão do registro do imóvel atualizada.

§ 4º Se o beneficiário da isenção de que trata o inciso VI, nos cinco anos seguintes, der destinação diversa ao imóvel ou vier a aliená-lo, a qualquer título, ficará sujeito ao imposto, reportando-se o lançamento à época da ocorrência do fato gerador, atualizando monetariamente a respectiva base de cálculo.

Como vimos, Programas Habitacionais podem encontrar abrigo na Lei 6.202/14 em duas situações, as dos incisos IV e VI do artigo 3º, em razão do enquadramento dos contribuintes nas situações definidas nesses incisos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PELOTAS  
SECRETARIA DA FAZENDA

A situação tratada no inciso IV, descreve a possibilidade de isenção de ITBI para imóveis adquiridos com recursos de Programas habitacionais, oficializados pelo Município de Pelotas (conforme Portaria Inter Ministerial N°366/18, Artigo 9°, XVII - solicitar ao Gestor Local do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CADÚNICO), o Distrito Federal ou o **município**, a inserção ou atualização dos beneficiários selecionados classificados no Grupo 1, sendo dispensável para os classificados nos Grupos 2 e 3;) e destinados à população de baixa renda (inscritos no cadastro único do Governo Federal).

Na hipótese elencada no inciso VI do mesmo artigo 3°, da Lei 6.202/15, encontramos o abrigo para a COHAB e demais Programas Habitacionais, quando basta que o contribuinte, seja o primeiro adquirente de imóvel com valor venal de até URM 600.

Ocorre, que em casos mais antigos como os da COHAB, os proprietários não possuem o contrato junto ao órgão financiador, inviabilizando a aplicação de tal possibilidade prevista no inciso VI, então, a administração municipal, buscando resolver tal situação em ação conjunta da Secretaria de Habitação e Secretaria da Fazenda do Município de Pelotas, solicitou a Secretaria de Habitação do Estado a formalização da situação dos "Primeiros Adquirentes" da COHAB.

Existem casos em que os mutuários possuem os documentos bastantes para comprovarem serem os primeiros adquirentes e para esses casos, sim os proprietários estão acessando regularmente tal direito de isenção.

Apenas para os casos que não comprovam a condição definida no inciso VI da referida Lei 6.202/15, a administração pública, aguarda um mutirão da Secretaria de Habitação do Estado, que pretende reconhecer o primeiro adquirente e fornecer um "Termo" aos mutuários.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PELOTAS  
SECRETARIA DA FAZENDA

A referida manifestação no Jornal Diário Popular, publicada em 03/08/2018, deve-se ao fato de já estarmos, Secretaria da Fazenda, Secretaria de Habitação de Pelotas e Secretaria de Habitação do Estado, buscando solucionar a falta de documentação dos mutuários, visto ser notório o interesse social em questão, contudo, limitado pelas exigências da Lei 6.202/15, no que refere-se a documentos hábeis a comprovar a condição dos primeiros adquirentes.

Reiteramos não ter conhecimento quanto a cobrança indevida e que para apurar possíveis reclamações, o contribuinte pode abrir um processo junto ao Setor de ITBI da SMF.

Outrossim, colocamo-nos à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos, apresentações ou detalhamentos que se façam necessários.

  
Jairo da Silva Dutra  
Secretário Municipal da Fazenda de Pelotas

  
Ubirajara Leal  
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária