



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI Nº 5.149, DE 25 DE JULHO DE 2005.**

*Reduz tributos, acrescentando isenções sobre o imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis e direitos a eles relativos, e dá outras providências.*

O POVO DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, POR SEU PREFEITO, FAZ SABER QUE SUA CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E SEU PREFEITO SANCIONA E PROMULGA A PRESENTE LEI

**Art. 1º** – Esta lei normatiza a cobrança de imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis e direitos a eles relativos.

**Art. 2º** - O imposto sobre a transmissão "inter vivos" de bens/imóveis e direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão "inter vivos", por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física como definidos na lei civil;

II - a transmissão "inter vivos", por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a acessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

**Art. 3º** - Considera-se ocorrido o fato gerador, nos casos de:

I - adjudicação e arrematação, na data da assinatura do respectivo auto;

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

III - usufruto de imóvel, decretado pelo Juiz da Execução, na data em que transitar em julgado a sentença que o constituir;

IV - extinção de usufruto, na data em que ocorrer o fato ou ato jurídico determinante da consolidação da propriedade na pessoa do nu-proprietário, ressalvando o disposto no artigo 17 desta Lei;

V - 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;

VI - remição, na data do depósito em juízo.

Parágrafo Único - O fato gerador ocorre na data de formalização do ato ou negócio jurídico;

a) na compra e venda pura ou condicional;  
b) na dação em pagamentos;  
c) no mandato em causa própria e seus substabelecimentos;  
d) na permuta;  
e) na cessão de contrato de promessa de compra e venda registrada;  
f) na transmissão do 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, incluída a cessão de direitos à aquisição.

**Art. 4º** - O imposto não incide:

I - na transmissão do domínio direto ou da nua-propriedade, exceto no caso do artigo 16;

II - na extinção do usufruto, pela consolidação na pessoa nu-proprietário, quando instituidor;

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 do domínio do alienante, em razão de 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 condômino;

VII - na transmissão de direitos possessórios;

VIII - nas promessas de compra e venda de permuta;

IX - nos imóveis que serão utilizados para implantação de obras em programas habitacionais realizados ou oficializados pela Prefeitura de Pelotas e destinados à população de baixa renda;

X – nas unidades habitacionais construídas na forma do inciso anterior, quando quitadas pelo primeiro adquirente;

XI – nos imóveis conforme disposto na lei 5100, de 26 de janeiro de 2005.

**Art. 5º** - O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo 2º:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica, por outra ou com a outra.

Parágrafo Único - O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

**Art. 6º** - O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de 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 dois anteriores e nos dois anos subsequente à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

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

§ 3º - Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da Lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

**Art. 7º** - É isenta do imposto a primeira aquisição:

I - de terreno destinado à construção de casa própria, de valor venal não superior a 100 (cem) Unidades de Referência- UR;

II - da casa própria, de valor venal não superior ao de 300 (trezentos) Unidades de Referência- UR;

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

§ 1º - Para efeito do disposto nos incisos I e II, 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.

§ 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 ou inválidos absoluta ou relativamente incapazes.

§ 3º - Se o beneficiário da isenção de que trata o inciso I, a qualquer tempo, 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.

**Art. 8º** - O reconhecimento de imunidade ou isenção do imposto se dará através de despacho fundamentado do Secretário Municipal de Receita.

**Art. 9º** - A alíquota do imposto é:

I - Nas transmissões realizadas pelo Sistema Financeiro da Habitação:

a) Sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento);

b) Sobre o valor restante: 2% (dois por cento);

II - nas demais transmissões: 2% (dois por cento).

§ 1º - A adjudicação, pelo credor hipotecário, de imóvel, adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação, ou a sua arrematação por terceiro, sujeitam-se à alíquota prevista no inciso II.

§ 2º - Não se considera como parte financiada, para fins de aplicação da alíquota prevista na alínea "a" do inciso I, o valor do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço liberado para aquisição do imóvel.

**Art. 10** - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direito transmitidos.

§ 1º - A base de cálculo será apurada considerando-se o preço à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º - Não se inclui na avaliação do imóvel o valor da construção nele comprovadamente executada pelo adquirente.

§ 3º - Na dissolução da sociedade conjugal, a base de cálculo é o excesso de meação, assim entendido o valor em bens imóveis, incluindo no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do total partilhável.

§ 4º - A base de cálculo de imposto não se confunde com o valor fiscal atribuído aos imóveis, para efeito de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

**Art. 11** - Discordando da avaliação procedida pelo Fisco, o contribuinte ou responsável poderá impugná-la, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência respectiva, através de petição fundamentada.

Parágrafo Único - Aplica-se, no que couber, à impugnação de que trata este artigo, o disposto no Código Tributário do Município sobre o processo tributário administrativo.

**Art. 12** - O prazo de validade da avaliação procedida pelo fisco será estabelecido em ato do Executivo.

**Art. 13** - O contribuinte do imposto é:

I - nas cessões de direito o cessionário;

II - na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido;

III - nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou direito transmitido.

**Art. 14** - O imposto será pago no prazo e pela forma estabelecidas em regulamento.

**Art. 15** - O imposto será restituído:

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

II - quando for declarada, por decisão judicial passada em julgado, a nulidade, não imputável ao contribuinte, do ato ou 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. 16** - Às infrações aos dispositivos da presente lei serão aplicadas as penalidades prevista no Código Tributário do Município

**Art. 17** - Não haverá incidência do imposto na extinção do usufruto, se o interessado optar pelo pagamento na transmissão onerosa da sua propriedade, desde que efetuado o lançamento com base no valor venal do imóvel.

**Art. 18** - É facultado o pagamento do imposto, pela extinção futura de usufruto, constituído anteriormente à vigência da presente Lei, observado o disposto na parte final do artigo anterior.

Parágrafo Único - No caso deste artigo, considera-se ocorrido o fato gerador da obrigação tributária na data do efetivo pagamento do imposto.

**Art. 19** - A restituição de quaisquer tributos pagos indevidamente se fará com os mesmos critérios de atualização monetária dos débitos tributários.

**Art. 20** - As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias.

**Art. 21** – O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, para sua fiel execução.

**Art. 22** – Revoga-se a Lei 3.190, de 28 de fevereiro de 1989.

**Art. 23** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Salão Nobre da Prefeitura de Pelotas, em 25 de julho de 2005.

**Bernardo de Souza**  
Prefeito de Pelotas

Registre-se. Publique-se.

**Gustavo Kratz Gazalle**  
Secretário de Governo