



## MUNICÍPIO DE FELIZ

---

### Mensagem n.º 144

Ao Excelentíssimo Senhor  
Luiz Egon Kremer  
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Feliz  
Nesta

Senhor Presidente:

Na forma da legislação em vigor, submeto à deliberação dessa Colenda casa legislativa o projeto de Lei que "*Altera dispositivos da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.2017 e dá outras providências.*"

O presente projeto de lei visa introduzir novos regramentos no tocante ao Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e na incidência de taxas sobre pessoas jurídicas.

A revogação do Inciso IX do art. 66, que trata da imunidade tributária relativa ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre a diferença apurada entre o valor da avaliação pelo Fisco Municipal e o valor declarado pelo contribuinte nos casos de integralização do capital social da empresa, atende uma recomendação do Tribunal de Contas do Estado do RS aos executivos municipais para adoção de providências cabíveis, a fim de evitar o perecimento do direito ao recebimento do crédito de ITBI sobre a diferença entre o valor integralizado e o arbitrado pelo fisco, conforme Parecer Coletivo CT nº 5/2019, cópia em anexo.

No que se refere a transmissões de edificações em condomínio e a incidência sobre galpões e depósitos destinados a atividade agropecuária, é comum (em especial na zona rural) e sem qualquer restrição legal, a existência de áreas de terra em condomínio, ou seja, uma mesma matrícula com mais de um proprietário, cada qual com sua proporção.

Dessa forma, quando da transmissão de área situada em condomínio com a existência de mais de uma edificação, a Fiscalização Municipal – em especial pela falta de regramento específico - vem tributando todas as edificações existentes, independente da área territorial transmitida. Exemplificando, no caso de aquisição de uma fração, por menor que seja, e havendo três edificações na área da matrícula em condomínio, vem prevalecendo à visão de que cabe a tributação sobre todas as edificações.

Trata-se de procedimento excessivo, possivelmente em desacordo com o fato real, e que abre margem para interpretação como "bitributação": ocorrendo nova transmissão de fração por outro condômino, novamente haverá tributação sobre a totalidade das edificações, e assim sucessivamente.

Assim, com a indicação da edificação a ser transmitida junto com parte da área em condomínio, com anuência dos condôminos e preservação de área mínima suficiente para as demais edificações, tem-se uma forma de tributar justa e com a devida segurança jurídica, e mecanismos de acompanhamento e controle por parte da Fiscalização Municipal.

No tocante aos galpões e pavilhões de destinação agrícola, segue o ITBI linha já adotada com outros impostos. Trata-se de valores irrisórios e cuja tributação pode gerar uma série de implicações custosas para os proprietários. Ademais, há dificuldades para comprovação da situação exposta no artigo 70, que trata da não inclusão da base de cálculo quando o imóvel comprovadamente foi executado pelo adquirente. Os galpões são construídos artesanalmente, muitas vezes pelo próprio proprietário, ficando inviável o cumprimento do disposto neste artigo.



## MUNICÍPIO DE FELIZ

---

A última alteração no que se refere ao ITBI trata da incidência sobre loteamentos. Muitos destes empreendimentos são executados em forma de parceria, na qual empreendedor recebe determinada área, executa o Loteamento, e transfere lotes para o proprietário original. Assim, anteriormente à conclusão e oferta de lotes, há duas transmissões, que originalmente atingiam a tributação de 4%.

Considerando que neste modelo de Loteamento há de fato duas transmissões, porém sem desembolsos, visto se tratar de parceria, o que este projeto propõe é que a tributação anterior ao loteamento atinja também 2%, da mesma forma que ocorreria caso fosse uma única transmissão. Recentemente foi introduzida a redução de alíquota da dação em pagamento destes lotes, para 1%, e esta proposta vem a complementar, possibilitando a devolução de 50% da ITBI paga na primeira transmissão, do proprietário original ao loteador. Operacionalmente, a melhor maneira é através do ressarcimento, visto que dessa forma não há necessidade de controles nem mesmo de cobrança posterior, caso o Loteamento não se efetive.

Por fim, quanto a alteração proposta nas taxas de localização e de fiscalização, há situações em que mais de uma pessoa jurídica ocupa um mesmo imóvel. Esse fato ocorre principalmente em empresas do tipo MEI. Não havendo regramento claro no Código Tributário Municipal, a Fiscalização vem adotando interpretação própria, na qual cobra-se de todas as pessoas jurídicas o valor correspondente a totalidade da área física ocupada. Além da dúvida quanto a legalidade desta interpretação, vem ocorrendo oneração excessiva em algumas situações, ou seja, a cobrança por uma área maior que a efetivamente ocupada – contrário ao cerne deste modelo de tributação, que pela área visa cobrar proporcionalmente ao porte da empresa.

Na certeza da aprovação deste, renovamos votos de elevado apreço e consideração.

Feliz, 11 de novembro de 2019.

Albano José Kunrath,  
Prefeito Municipal de Feliz.



## MUNICÍPIO DE FELIZ

### PROJETO DE LEI Nº 131/2019.

**Altera dispositivos da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.2017 e dá outras providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE FELIZ**, Estado do Rio Grande do Sul, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele, com base na Lei Orgânica do Município, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica revogado o inciso IX do art. 66 da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.17.

Art. 2º Fica incluído o § 10 e os incisos I e II no artigo 68 da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.17, vigorando com a seguinte redação:

"Art. 68. (...)

§ 10. Quando se tratar de transmissão onerosa de edificação que faça parte de imóvel em condomínio de uma só matrícula, localizado fora dos limites da zona urbana ou que tenham obtido a não-incidência do IPTU, o imposto incidirá somente sobre edificação(ões) indicada(s) pelo adquirente, desde que:

I-seja apresentado termo formal de anuência de todos os condôminos sobre a transmissão;

II-seja preservada a área territorial correspondente a, no mínimo, um lote padrão para cada edificação remanescente." (NR)

Art. 3º Fica incluído o § 3º no artigo 72 da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.17, vigorando com a seguinte redação:

"Art. 72. (...)

(...)

§ 3º Efetivada a transmissão de que trata o inciso II e comprovada a execução do Loteamento, poderá o loteador requerer devolução de 50% da ITBI incidente sobre o valor recolhido relativo à transmissão original da área loteada. " (NR)

Art. 4º Fica incluída a Seção VIII - Das isenções ao Capítulo III - Do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, do Título II - Dos Impostos, da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.17, vigorando com a seguinte redação:

#### Seção VIII

##### Das isenções

"Art. 85-A. Ficam isentas do ITBI as transmissões onerosas de galpões e depósitos destinados, exclusivamente, à atividade agropecuária.

Parágrafo único. Para efeitos deste artigo, entende-se, inclusive, como atividade agropecuária as edificações utilizadas para guarda ou depósito de ferramentas agrícolas, produtos, bens e veículos destinados a essa atividade. " (NR)

Art. 5º Fica incluída a Observação 2 nos quadros I - PESSOA JURÍDICA (SERVIÇO E COMÉRCIO) e II - PESSOA JURÍDICA (INDÚSTRIA) do Anexo V da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.17, vigorando com a seguinte redação:

#### ANEXO V

(...)



## MUNICÍPIO DE FELIZ

---

*Obs. 2: Quando um mesmo imóvel for ocupado por mais de uma pessoa jurídica, caberá a apuração e cobrança somente sobre a área efetivamente ocupada por cada uma, vedada cobrança cumulativa.*

Art. 6º Fica incluída a Observação 2 nos quadros I - PESSOA JURÍDICA (SERVIÇO E COMÉRCIO) e II - PESSOA JURÍDICA (INDÚSTRIA) do Anexo VI da Lei Municipal nº 3.317, de 29.09.17, vigorando com a seguinte redação:

### ANEXO VI

(...)

*Obs. 2: Quando um mesmo imóvel for ocupado por mais de uma pessoa jurídica, caberá a apuração e cobrança somente sobre a área efetivamente ocupada por cada uma, vedada cobrança cumulativa.*

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Feliz, 11 de novembro de 2019.

Albano José Kunrath.

**Este Projeto de Lei foi examinado e aprovado pelo Departamento Jurídico do Município.  
Feliz, 11/11/2019**

---

**Adalberto Bairros Kruehl**  
**Procurador do Município de Feliz.**