



LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 3579/2025, DE 03 DE ABRIL DE 2025

Institui incentivo temporário para a regularização de transações imobiliárias que menciona, por meio da redução de alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos - ITBI.

Art. 1º. Fica instituído incentivo temporário, por meio da redução de alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos - ITBI, para a regularização das transações de compra e venda, de permuta e de doação em pagamento, realizadas até 31 de dezembro de 2024.

Art. 2º. Fica estabelecida alíquota temporária de 1% (um por cento) do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), prevista no inciso II, do art. 88 da Lei Municipal nº 1.031, de 24 de dezembro de 2003, incidente sobre transações de compra e venda, de permuta e de doação em pagamento realizados até 31 de dezembro de 2024, que ainda não tenham sido formalizadas por escritura pública.

§1º. O prazo do incentivo temporário será de 90 (noventa) dias, contados da data de publicação desta Lei Complementar.

§2º. Prorroga-se até o primeiro dia útil imediatamente subsequente o prazo a que se refere o parágrafo §1º do art.2º desta Lei Complementar, quando expirado durante sábado, domingo ou feriado.

Art. 3º. Para fins de enquadramento no incentivo de que trata esta Lei Complementar, o contribuinte deverá possuir um dos seguintes documentos comprobatórios de que a transação ocorreu no período estabelecido pelo art. 1º:

I – instrumento público ou particular de compra e venda com firma reconhecida em cartório, desde que alguma das assinaturas tenha sido reconhecida até a data estabelecida pelo art. 1º; ou

II – instrumento público ou particular de compra e venda sem firma reconhecida em cartório, acompanhado de, pelo menos, um dos seguintes documentos que comprove a ocorrência da transação até a data estabelecida pelo art.1º:

a) assinatura eletrônica ou digital realizada até 31 de dezembro de 2024;

b) decisão judicial;



c) declaração de imposto de renda de ano-base até 2024, na qual conste a indicação da aquisição;

d) comprovante bancário de que houve pagamento, ainda que parcial, efetuado até a data estabelecida pelo art. 1º, referente ao documento apresentado; ou

e) termo de quitação com firma reconhecida, assinatura eletrônica ou digital, até a data estabelecida pelo art. 1º.

Art. 4º. O incentivo estabelecido pelo art. 1º será concedido às solicitações formalizadas por meio de processo eletrônico específico para o ITBI, acompanhado de algum dos documentos previstos nos incisos I e II do art. 3º, a partir do início da vigência do incentivo temporário até 90 (noventa) dias, contados da data de publicação desta Lei Complementar e desde que comprovados os requisitos estabelecidos pelo art. 3º, devidamente acompanhados dos documentos elencados no mesmo artigo.

§ 1º. A guia de ITBI deverá ser encaminhada pelo Tabelionato e instruída com a matrícula atualizada do imóvel, emitida em período inferior a 90 (noventa) dias, com o instrumento público ou particular de Compra e Venda e com a minuta da escritura.

§ 2º. Para cada instrumento de compra e venda deverá ser encaminhada uma única guia de ITBI, contendo o imóvel a que se refere o documento.

Art. 5º. Será considerado como base de cálculo do ITBI o valor pactuado no negócio jurídico, desde que seja compatível com o valor de mercado do imóvel em condições normais de venda.

§ 1º. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.

§ 2º. O prazo para que a Fazenda Municipal determine a estimativa fiscal, para fins de pagamento do imposto, será de até 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da declaração prestada na guia de imposto.

§ 3º. Caso o valor declarado se mostre incompatível com a realidade do mercado imobiliário local, será instaurado procedimento administrativo próprio para o arbitramento da base de cálculo, assegurando ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que ampararam o valor informado.

§ 4º. A avaliação fiscal será válida por 90 (noventa dias), coincidindo com o prazo de vencimento da guia de ITBI emitida nos termos desta Lei Complementar.

Art. 6º. O incentivo de redução de alíquota será concedido para recolhimento do imposto à vista e o não pagamento na data de vencimento acarretará a perda do incentivo.



Parágrafo único. O contribuinte deverá formalizar a escritura pública junto ao Tabelionato para encaminhar o registro na matrícula do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

Art. 7º. O benefício da redução de alíquota não será concedido:

I - para as transmissões que possuam guias já quitadas;

II - para guias já pagas antes da vigência desta Lei Complementar;

III – para guias já expedidas e pendentes de análise de pedido de revisão, na forma do §5º do art.86 da Lei Municipal nº 1031, de 24 de dezembro de 2003; e

IV – para pedidos protocolizados fora do período estabelecido no §1º do art. 2º.

Art. 8º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e produz seus efeitos pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Decorrido o período estabelecido nesta Lei Complementar, todos os fatos geradores, inclusive os ocorridos durante a sua vigência, serão tributados novamente com base nas alíquotas previstas no inciso II, do art. 88 da Lei Municipal nº 1031, de 24 de dezembro de 2003.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO, aos 03 (três) dias do mês de abril de 2025.


GUSTAVO DIOGO FINCK
Prefeito

Registre-se e Publique-se.


ANDREA SCHNEIDER PASCOAL

Secretária Municipal de Gestão, Governança e Desburocratização