

DECRETO 1710 DE 01 DE NOVEMBRO DE 2013.

EMENTA: Regulamenta os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto sobre transmissão “Inter Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE PORTO REAL, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E COM FUNDAMENTO NO ARTIGO 78, INCISOS IV, VI E XV DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PORTO REAL, DECRETA:

Da base de cálculo do ITBI

Art. 1º - Para fins de lançamento do ITBI, a base de cálculo é o maior entre os valores real da venda e o valor venal do imóvel e dos bens ou direitos transmitidos, apurados na data do efetivo recolhimento do tributo.

§ 1º - Para fins deste artigo, considera-se valor venal o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º - Os valores venais dos imóveis poderão ser atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

Art. 2º - Os valores venais dos imóveis serão apurados caso a caso pela fiscalização fazendária, levando-se em consideração os valores médios praticados no Município, através de pesquisa dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive junto aos cartórios, jornais, imobiliárias e no próprio Departamento de Arrecadação Tributária.

Art. 3º - A apuração da base de cálculo do imposto, na forma do artigo anterior, será realizada no prazo de até 04 (quatro) dias, contados da abertura do processo no protocolo geral do município.

Art. 4º - Apurado o imposto, será expedida Guia de Recolhimento com vencimento em até 30 (trinta) dias.

Da Declaração de Transação Imobiliária

Art. 5º - Para fins de apuração do ITBI, o sujeito passivo deverá se dirigir ao Departamento de Arrecadação Tributária da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda e preencher o formulário próprio para o recolhimento de ITBI, com os documentos necessários informados em anexo.

§ 1º - Os valores venais dos imóveis divulgados ou declarados têm presunção relativa, que será afastada sempre que:

I – o valor da transação for superior;

II – a fiscalização tributária aferir base de cálculo diferente, em procedimento de pedido de avaliação especial, processo de arbitramento fiscal, processo de impugnação a lançamento ou outro procedimento no exercício de suas atribuições;

III – a ação fiscal constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo ou terceiro em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal.

§ 2º - Em situações que julgar necessário, a fiscalização tributária poderá exigir laudo técnico de avaliação imobiliária, assinado por profissional regularmente habilitado, que contere os valores que o requerente julgar corretos para atribuição do valor venal do imóvel.

Art. 6º - Somente poderá prestar declarações, receber guias e demais atos relativos ao ITBI aquele que seja devidamente representante do adquirente através de autorização por escrito, e se responsabilizando civil e criminalmente pelos atos praticados no exercício de suas funções.

Do procedimento de arbitramento fiscal

Art. 7º - Não concordando a administração fazendária municipal com o

valor declarado do bem ou direito transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, apresentados ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

§ 1º - A critério da fiscalização tributária, o requerimento poderá ser encaminhado à Comissão de Avaliação Imobiliária, que deverá se pronunciar quanto ao valor pelo qual o bem imóvel poderia ser negociado a vista em condições normais de mercado.

§ 2º - O declarante poderá, no prazo de 10 (dez) dias, requerer revisão do valor arbitrado, devendo, para tanto, trazer ao processo novas informações e/ou documentos que comprovem os fatos alegados, sob pena de não ser o pedido apreciado por aquela comissão.

Do Contencioso Fiscal

Art. 8º - Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela fiscalização tributária, poderá o mesmo impugná-lo, na forma do artigo 231 da Lei Municipal 189/03, no prazo de 20 (vinte) dias da ciência do lançamento, apresentando os seguintes documentos:

I – Qualificação do interessado contendo número do RG, número do registro no CPF/CNPJ, domicílio tributário, telefone de contato, e-mail e instrumento de procuração, no caso de representante legal ou preposto;

II – Os dados do imóvel ou dos bens objeto do lançamento;

III – A guia do ITBI objeto da impugnação;

IV – Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido;

V – outros documentos que achar necessários à comprovação dos motivos alegados.

Parágrafo Único – Recebida a impugnação, o processo será encaminhado a autoridade fiscal que efetuou o lançamento para apresentação

de contestação fiscal e, em seguida o mesmo para julgamento administrativo de 1ª instância.

Art. 9º - Da decisão de 1ª instância administrativa caberá recurso voluntário a 2ª Instância, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência do julgamento.

Art. 10 – Comprovada a qualquer tempo pela fiscalização tributária a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa fiscal cabível, calculada sobre o montante do débito atualizado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

Parágrafo Único – Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

Da Ciência do Lançamento

Art. 11 – O sujeito passivo do ITBI será cientificado do lançamento tributário:

I – pessoalmente, ao próprio sujeito passivo, a seu representante, mandatário ou preposto;

II – por via postal, com aviso de recebimento, a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;

III – por meio eletrônico, desde que comprovado o seu recebimento;

IV – por edital, publicado no Diário Oficial da Cidade, quando ineficazes quaisquer dos meios previstos nos incisos anteriores.

Parágrafo Único – Os meios de intimação previstos nos incisos I, II e III não estão sujeitos a ordem de preferência.

Da Certidão Declaratória de Isenção, Imunidade, Não incidência e de Suspensão de Pagamento

Art. 12 – Quando na transação Imobiliária não incidir ITBI, a Fiscalização Tributária emitirá Certidão Declaratória de tal fato, na forma que determina o artigo 175 da Lei Municipal nº 189/03.

Da Restituição

Art. 13 – O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Intervivos - ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:

I – não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;

II – for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;

III – for declarada a não incidência ou reconhecida a isenção;

IV – houver sido recolhido a maior.

§ 1º - O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido pelo mesmo índice aplicado aos demais tributos municipais.

§ 2º - O caso do inciso I será analisado pelo Secretário de Fazenda e o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

a) Certidão de matrícula do imóvel ou cópia autenticada da mesma, com prazo de validade de, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua expedição e com emissão posterior ao pagamento da guia de ITBI;

b) Declaração do adquirente acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que acarretou o lançamento do tributo.

Art. 14 – Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição e cobrança em dívida ativa.

Das Disposições Finais

Art. 15 – Fica o cartório único no Município de Porto Real obrigado a apresentar mensalmente no Departamento de Administração Tributária, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relação completa de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados, ocorridos no mês anterior.

Art. 16 – As impugnações e os recursos administrativos contra os lançamentos de ITBI serão protocolados no Departamento de Administração Tributária da Secretaria Municipal de Administração e Fazenda.

Art. 17 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Porto Real, 01 de Novembro de 2013.

Maria Aparecida da Rocha Silva

Prefeita

ANEXO I

Documentos Necessários:

Adquirente Pessoa Física: Cópia do RG, CPF e comprovante de residência de todos os adquirentes, certidão de ônus reais recente, instrumento de compra e venda particular ou declaração de compra conforme modelo anexo.

No caso de representação do requerente, anexar autorização do adquirente em favor do terceiro e cópia do RG e CPF deste.

Adquirente Pessoa Jurídica: Cópia do CNPJ, contrato social e última alteração contratual ou estatuto e ata da assembleia registrada no órgão competente que comprove quem assina pela empresa, cópia do

RG, CPF e comprovante de residência do representante legal, certidão de ônus reais recente, instrumento de compra e venda particular ou declaração de compra conforme modelo anexo.

No caso de representação do requerente, anexar autorização do representante da empresa em favor do terceiro e cópia do RG e CPF deste.

Outros documentos poderão ser solicitados durante a análise para solução dos processos.