

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2023/SEFAZ**

*Publicado no site da Prefeitura Municipal de 10/04/2023*  
*Secretaria Municipal de Comunicação*

**“DEFINE PROCEDIMENTOS PARA A ARRECADAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO “INTER VIVOS”, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS - ITBI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**O Secretário Municipal de Fazenda de Santo Antônio do Descoberto, Estado de Goiás, Sr. Jairo Marcelo dos Santos Almeida, Secretário Municipal de Fazendas Públicas, nomeado pelo Decreto Nº 2.699/2022, no exercício de suas atribuições legais, e com fundamento no §3º do artigo 14 da Lei Municipal 531/2002 – Código Tributário Municipal, a fim de regulamentar 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.**

**Considerando** que o Secretário de Fazendas Públicas, poderá regulamentar por ato normativo, as leis que versem sobre matéria tributária de competência do Município;

**Considerando** que o valor dos bens ou direitos transmitidos, ressalvadas as da avaliação judicial, será apurado por meio dos Fiscais de Tributos com base na Declaração do Contribuinte e no caso de arbitramento por Avaliação in loco;

**Considerando** que a descentralização dos procedimentos para cálculo do ITBI, aos Cartórios de Registro de Notas e Registro de Imóveis irá tornar mais célere a determinação da base de cálculo e o recolhimento do imposto.

**Considerando** a remansosa jurisprudência do STJ sobre a base de cálculo do ITBI;

**RESOLVE:**



## Capítulo I

### Seção I

#### Da base de cálculo do ITBI

**Art. 1º.** O valor da base de cálculo do ITBI é o valor corrente de mercado do bem ou direito, a ser declarado pelo sujeito passivo, ou terceiro legalmente autorizado na Guia de Informação.

**Parágrafo único.** Parágrafo Único. Quando o sujeito passivo prestar na Guia de Informação valor de imóvel que não mereça fé ou estiver abaixo de mercado, o Município arbitrará conforme valores avaliados pelo Fisco Municipal e havendo divergências entre o valor arbitrado e valor posteriormente informado na Escritura Pública, prevalecerá o maior valor.

### Seção II

#### Do Procedimento administrativo

**Art. 2º.** Para fins de apuração do ITBI, o pedido de lançamento será requerido perante o protocolo administrativo da Prefeitura, e imediatamente repassado ao setor responsável que o devolverá devidamente analisado e calculado.

**Parágrafo Único -** O valor da avaliação poderá ser revisto através de impugnação e mediante a interposição de recursos em conformidade com que estabelece o Art. 6º desta Instrução Normativa.

**Art. 3º.** Para apuração da base de cálculo do imposto, o contribuinte irá informar, os dados dos adquirentes, dos transmitentes, o valor declarado da transação, a natureza da transação, a matrícula do imóvel e os dados do vendedor ou corretor de imóveis em formulário próprio expedido pelo Departamento de Fiscalização Tributária.

**§1º.** A avaliação fiscal será realizada pela administração tributária com base nas informações prestadas pelo contribuinte.

**§2º.** O corpo de fiscalização a qualquer tempo deverá abrir processo administrativo de fiscalização para verificar os valores declarado e não condizentes com as de mercado e demais casos.



### Seção III

#### Da imunidade, isenção ou não incidência

**Art. 4º.** Para os efeitos de reconhecimento de imunidade, isenção ou não incidência na forma da CF e da legislação pertinente, o contribuinte deverá apresentar administrativamente o requerimento mediante os seguintes documentos;

**§1º.** Para os casos de imunidade, ou isenção:

- a) Requerimento formulado pelo representante legal da instituição requerente;
- b) Contrato social ou estatuto da instituição;
- c) Certidão da matrícula do imóvel atualizada, com prazo máximo de validade de no máximo 30 dias;
- d) Certidão Negativa de débitos imobiliários;
- e) Demonstração dos Resultados do Exercício (DRE), comprovando que emprega no país todos os recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais e que não distribui qualquer parcela do seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no seu resultado dos 2 últimos anos;
- f) Manter escrituração de suas receitas e despesas, em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar a sua exatidão, os quais serão consultados pela autoridade fiscal, se for o caso;
- g) Xerox, da identidade RG e do CPF do representante legal da instituição requerente.
- h) Declaração do representante legal da instituição, com firma reconhecida, informando a finalidade para a qual servirá o imóvel adquirido, que não há nenhuma forma de distribuição de lucros, ou participação de resultados, e de que todos os recursos são integralmente aplicados, dentro do país, na manutenção dos objetivos institucionais.

**§2º.** Para os casos de não incidência:





a) Requerimento, formulado pelo representante legal, especificando qual a hipótese de não incidência a ser analisada pelo fisco;

b) Documentos dos sócios;

c) Certidão de registro do imóvel atualizado;

d) Contrato social;

e) Certidão Negativa de débitos imobiliários;

f) Contabilidade da empresa adquirente:

- empresa recém-constituída: balanço de abertura;

- empresa com mais de dois anos de existência: livros diário e razão, autenticados, dos últimos dois anos.

g) Xerox, da(s) identidade(s) RG(s) e CPF(s) do(s) sócio(s) da empresa requerente.

§3º. Poderá a autoridade instrutora do processo fazer as exigências que reputar cabíveis na complementação dos documentos necessários, determinar diligência e informação fiscal a respeito, solicitar parecer e, enfim, examinar a matéria de modo que possa sugerir ou prolatar uma decisão justa.

#### **Seção IV**

##### **Do arbitramento fiscal**

**Art. 5º.** A administração fazendária municipal irá arbitrar o valor venal do ITBI conforme estabelecido pela Comissão, quando a importância declarada na Guia de Informação pelo contribuinte ou representante legal mostrar inferior ao valor de mercado.

§1º. O processo administrativo fiscal de arbitramento será instruído com os seguintes documentos:

I - Cópia da Escritura Pública Lavrada;

II - Certidão de Inteiro Teor atualizada



III - Guia de Declaração conforme modelo fornecido pela Fiscalização Tributária;

IV - Formulário de vistoria in loco realizado pelos Fiscais de Tributos;

V - Para imóveis rurais acrescentar:

a) Georreferenciamento se houver;

b) Mapas da região se houver;

c) Cadastro Ambiental Rural se houver;

d) Cadastro de Imóveis Rurais (CAFIR);

### **Seção V**

#### **Do Contencioso**

**Art. 6º.** Não concordando o contribuinte com o valor lançado poderá o mesmo impugná-lo, na forma da Lei Complementar nº 531/2002 – Código Tributário Municipal, 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.

VI – Comprovante de pagamento da Taxa de expediente para avaliação in loco do imóvel;





§1º. Recebida à impugnação, o processo será encaminhado à Fiscalização de Atividades Urbanas, para que possam avaliar os elementos do imóvel mediante a avaliação in loco, observando neste caso:

I – localização;

II – características do imóvel;

III – existência de melhoramentos, tais como: iluminação pública ou partícula, escola ou posto de saúde próximo, calçamento, guia ou sarjeta, rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica;

§2º. Após o laudo de avaliação emitido pela Fiscalização de Atividades Urbanas, o processo será encaminhado à Secretaria de Fazendas Públicas para análise da contestação fiscal e julgamento administrativo de 1ª instância.

Art. 7º. Da decisão de 1ª instância administrativa caberá recurso voluntário a Junta de Recursos Administrativos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência do julgamento.

Art. 8º. 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.

## **Seção VI**

### **Dos prazos**





**Art. 9º.** Formalizada a definição da base de cálculo para fins do ITBI, será dada ciência ao contribuinte para que seja efetuado o pagamento do imposto no prazo de vencimento de até 30 (trinta) dias à contar da emissão do DUAM.

§1º. O pagamento do ITBI somente será realizado por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM), observando o prazo do seu vencimento.

§2º. Após o vencimento do DUAM, o crédito constituído será corrigido em conformidade com a legislação vigente, incidindo juros e multa.

**Art. 10º.** A avaliação do valor venal do imóvel terá validade de 90 (noventa) dias a partir da data do lançamento, e caso não seja efetuado o pagamento do ITBI neste período, o processo será arquivado.

§1º. Findo o prazo para pagamento a que se refere o parágrafo anterior, sem que este tenha ocorrido, o respectivo DUAM será cancelado.

§2º. Após o prazo definido no caput, o adquirente ou seu representante legal deverá realizar novo pedido de lançamento referente ao mesmo fato gerador, procedendo-se, desta forma, uma nova solicitação para a avaliação da base de cálculo do ITBI.

## **Seção VII**

### **Das Disposições Finais**

**Art. 11º.** Para as escrituras realizada as quais não foram levadas a registro junto ao cartório competente no prazo de 1 (um) ano e tendo já pago o ITBI, será necessário nova avaliação para atualização da base de cálculo e recolhimento do ITBI complementar.

**Art. 12º.** O Departamento de Fiscalização Tributária terá 5 dias úteis para proceder a avaliação de imóveis urbanos e 10 dias úteis para imóveis rurais a contar da data do protocolo do pedido do contribuinte.

**Art. 13º.** Tendo em vista que preconiza o Art. 107, o qual leciona que O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da prefeitura, os documentos e informações necessárias para o lançamento do imposto e bem como a certidão negativa de





débitos referente ao imóvel a ser transacionado., restando imprescindível a apresentação desta no momento da emissão da guia de informação.

**Art. 14º.** Este ato normativo entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Publique-se, Registre-se e Cumpra-se.

**Gabinete do Secretário Municipal de Fazendas Públicas de Santo Antônio do Descoberto**, aos dezenove dias do mês de abril do ano de 2023.

Jairo Marcelo dos Santos Almeida  
Secretário Mun. de Fazendas Públicas  
Decreto nº 2.699/2022

---

Jairo Marcelo dos Santos Almeida  
Secretário Municipal de Fazendas Públicas  
Decreto nº 2.699/2022