



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

DECRETO Nº 3.547, DE 1º DE MARÇO DE 2018

Regulamenta o Capítulo IV, do Título III do Código Tributário Municipal - Lei nº. 3.080 de 1º de outubro de 2010, que trata do Imposto Sobre a Transmissão “inter vivos” de Bens Imóveis - e de direitos reais sobre imóveis, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 68 da Lei Orgânica Municipal,

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o Capítulo IV, do Título III, do Código Tributário Municipal – Lei nº. 3.080 de 1º de outubro de 2010, que trata do Imposto Sobre a Transmissão “inter vivos” de Bens Imóveis e de direitos reais sobre imóveis – ITBI.

Art. 2º A tramitação para determinação da base de cálculo do ITBI, emissão da guia de arrecadação, baixa e expedição da certidão negativa de tributos municipais, terá início com a apresentação, pelo contribuinte, junto ao setor competente dos seguintes documentos, conforme o caso:

I - Declaração para Lançamento de ITBI, modelo nº. 003/2018, Anexo I - deste Decreto, devidamente preenchida em 02 (duas) vias originais de igual teor não podendo ser carbonadas ou fotocopiadas, sem rasuras, legível, sendo todos os campos de preenchimento obrigatório;

II - Cópia autenticada da Certidão do Registro do Imóvel, expedida há menos de 90 (noventa) dias;

III - Cópia autenticada do contrato de compra e venda ou outro documento que, a juízo da autoridade fiscal, possa substituí-lo, ambos contendo a firma reconhecida do vendedor, na data da transação;

IV - Na hipótese de imóvel urbano, documento comprobatório da inscrição junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal.

V - Na hipótese de imóvel rural, documento comprobatório da inscrição do imóvel junto à Receita Federal (NIRF) e da declaração para fins do recolhimento do ITR junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

VI - Cópia do documento de identificação e do CPF do adquirente e de seu representante legal, se for o caso;

VII - na hipótese de ser o adquirente da imóvel pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social, incluindo suas alterações.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

VIII - na hipótese de imóvel em edificação, cópia da licença para construção relativa ao imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, sendo observada a validade do referido documento;

IX - na hipótese de imóvel edificado, cópia do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa relativa ao imóvel ou comprovação da regularidade do imóvel no Registro do mesmo;

X - a critério da autoridade administrativa, para a abertura ou finalização do processo administrativo de ITBI, além da documentação prevista nos incisos anteriores poderá ser exigida documentação complementar.

Art. 3º A Declaração para Lançamento de ITBI deverá ser assinada pelo adquirente, transmitente, responsável ou representante legal, permitindo-se que esses sejam representados por procurador devidamente habilitado, observando-se o seguinte:

I - na procuração deverá constar a finalidade específica para a qual foi outorgada;

II - quando o adquirente for pessoa física a procuração será por instrumento público;

III - quando o adquirente for pessoa jurídica a procuração deverá conter a firma do outorgante reconhecida em cartório.

§ 1º Na hipótese de imóveis unificados no cadastro imobiliário municipal, mas que possuam matrículas distintas no Registro de Imóveis será exigido para cada imóvel, individualmente, o documento previsto no inciso II do artigo 2º deste Decreto, o que determinará a apresentação de uma Declaração para Lançamento de ITBI para cada um dos imóveis.

§ 2º Na hipótese de transmissão, pela mesma pessoa, de mais de um imóvel, deverá ser aberto um processo para cada imóvel, devendo ser providenciada, individualmente, a documentação prevista no artigo 2º.

§ 3º Na hipótese da pessoa jurídica requerer a não incidência do imposto, devido à transação imobiliária a ser realizada para incorporação em realização de capital ou ser decorrente de fusão, cisão ou extinção, serão exigidos, a critério da autoridade competente, documentos comprobatórios de atos e fatos jurídicos e contábeis inerentes à situação.

§ 4º A imunidade, isenção ou não incidência deverá ser expressamente requerida pelo adquirente no campo “observações” da Declaração para Lançamento de ITBI.

§ 5º É obrigatório ao adquirente apresentar ao fisco municipal domicílio fiscal localizado no Brasil.

Art. 4º O processo administrativo será efetivamente aberto e o seu número de protocolo informado ao contribuinte, desde que satisfeitas às condições dos artigos 2º e 3º.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 5º A tramitação do processo somente será iniciada com entrega de toda a documentação prevista nos artigos anteriores, a qual será rigorosamente conferida por servidor competente, em especial quanto ao correto preenchimento da Declaração para Lançamento de ITBI, à consistência e legibilidade dos documentos juntados.

§ 1º Se da conferência dos documentos resultarem pendências, o servidor responsável pela análise deverá emitir relatório contendo as inconsistências e faltas, bem como a data, seu nome, matrícula e sua assinatura.

§ 2º O requerente deverá providenciar a documentação, bem como sanar todas as inconsistências e faltas, apontadas no relatório de que trata o parágrafo anterior, sendo de sua inteira responsabilidade a paralisação do processo até que sejam supridas as irregularidades.

Art. 6º A Administração Municipal, desde que aberto o processo, deverá concluir as etapas de avaliação do imóvel e de verificação da existência de débitos, no prazo de:

I – 05 (cinco) dias úteis, quando se tratar de imóvel urbano;

II – 10 (dez) dias úteis, quando se tratar de imóvel rural.

Parágrafo único. Na contagem dos prazos a que se refere este artigo, exclui-se a data da abertura do processo e inclui-se a data limite, devendo a contagem ser iniciada somente em dia de expediente normal da Prefeitura Municipal.

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º O valor será determinado pela Administração Tributária, através da avaliação dos bens ou direitos no momento da transmissão ou cessão, segundo estimativa fiscal ou o preço efetivamente pago, se este for maior.

§ 2º A avaliação do imóvel será realizada mediante vistoria in loco e preenchimento do BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário, incluindo-se o levantamento planimétrico e a respectiva elaboração do croqui, e, se for o caso, a atualização cadastral do imóvel será efetuada no sistema de processamento de dados, objetivando atualizar o valor venal.

§ 3º A Taxa de Serviços Diversos relativa ao serviço de avaliação do imóvel, no valor de 17,00 UPF/LS, prevista no item 5.7 do anexo V da Lei Municipal nº. 3.080/2010, será lançada junto à guia de recolhimento do ITBI.

§ 4º Se o bem a ser avaliado for edificado ou mesmo sendo vago, se encontrar fechado impedindo a visualização, a vistoria deverá, obrigatoriamente, ser agendada com o setor competente da Prefeitura.

§ 5º Nas hipóteses em que o requerente der causa à não realização da vistoria, fica a Administração Municipal desobrigada do cumprimento dos prazos previstos no art. 5º deste Decreto.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 6º O laudo de vistoria terá validade de 60 (sessenta) dias.

§ 7º Na hipótese de imóvel rural, o valor será determinado pela administração tributária, através da coleta de dados *in loco* ou através das informações constantes do cadastro do INCRA, visando a determinação do valor venal, o qual será confrontado com o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo, em qualquer caso, o que for maior.

§ 8º Na hipótese de divergência entre os dados apurados pela administração tributária e os dados contidos na Declaração para Lançamento de ITBI, os dados apurados pela administração tributária prevalecerão e deverão constar da Declaração para Lançamento de ITBI.

Art. 8º A tramitação do processo será interrompida quando se verificar a ocorrência de quaisquer das seguintes irregularidades:

I – Imóvel em edificação sem licença para construção;

II – Imóvel edificado sem Habite-se;

III – Divergência entre licença para construção e a situação de fato do imóvel apurada pela vistoria;

IV – Divergência entre o Habite-se e a situação de fato do imóvel apurada pela vistoria;

V – Imóvel no qual a edificação ocupe mais de um lote, sem que os mesmos se encontrem devidamente unificados no registro de imóveis;

VI - Quaisquer outras divergências que necessitem maior análise por parte da Secretaria de Fazenda ou que envolvam análise de outras Secretarias da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.

§ 1º Na hipótese de interrupção decorrente das disposições desse artigo, a tramitação do processo somente será retomada após a verificação de que as irregularidades que deram causa à interrupção, se encontram devidamente sanadas, ficando a Prefeitura Municipal de Lagoa Santa isenta de qualquer responsabilidade.

§ 2º Ocorrendo a interrupção do processo, a contagem do prazo será cancelada e se reiniciará, prevalecendo os mesmos prazos iniciais, após o interessado comprovar que se encontram sanadas todas as irregularidades.

Art. 9º Na hipótese de aquisição de imóvel pronto para entrega futura ou em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse.

§ 1º No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

I - Contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - Contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - Documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

IV - Quaisquer outros documentos que, a critério da Administração Fazendária, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, a base de cálculo do imposto, será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

Art. 10. Conjuntamente com a avaliação, a Administração Municipal apurará a existência de débitos, tributários ou não, relativos ao imóvel objeto da transação, em favor da Fazenda Pública do Município.

Parágrafo único. Os débitos apurados serão atualizados e a liberação da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada ao pagamento integral dos mesmos, não sendo admitido o parcelamento.

Art. 11. Caso o contribuinte não discorde formalmente da avaliação ou da apuração dos débitos, relacionados ao imóvel objeto da transação, será emitida a guia para recolhimento do imposto devido, indispensável para liberação da Certidão Negativa de Débitos.

§ 1º É vedada a emissão de guia de recolhimento que se relacione a mais de um imóvel, exceto quando unificados no registro do imóvel.

§ 2º Deverá constar da guia de recolhimento a inscrição imobiliária, no caso de imóvel urbano, ou o número da matrícula, no caso de imóvel rural.

§ 3º Deverá ainda constar na guia de recolhimento o número do processo de ITBI.

§ 4º Juntamente com a guia de arrecadação, serão cobradas as taxas de serviços diversos relativas aos serviços de avaliação do imóvel e expedição de Certidão de Quitação dos Tributos.

§ 5º Depois de recolhidos aos cofres públicos, os valores apurados em conformidade com o artigo anterior deverão constar da Declaração de Informação de ITBI.

Art. 12. A obtenção da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada à apresentação da guia de recolhimento do imposto devido e à efetivação da baixa de pagamento no sistema de processamento de dados da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Parágrafo único. A Certidão Negativa que integra a Declaração de Informação de ITBI terá validade de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição, desde que devidamente acompanhada do selo de autenticidade.

Art. 13. O processo para determinação da base de cálculo do imposto, emissão da guia de arrecadação, baixa do tributo e expedição da certidão negativa de tributos municipais se encerra com a expedição desta.

Parágrafo único. Se o contribuinte deixar de dar andamento ao processo, este será automática e definitivamente arquivado em 90 (noventa) dias, a contar da última movimentação.

Art. 14. A alteração da titularidade da propriedade do bem no cadastro imobiliário municipal somente se dará após o cumprimento das exigências previstas na legislação e nesse regulamento, salvo quando a mesma se fizer necessária por motivo de erro na identificação do proprietário, quando da inserção dos dados no sistema de processamento dos dados.

Parágrafo único. Na hipótese do erro previsto no *caput* deste artigo, será obrigatória a abertura de processo, o qual conterá os documentos que subsidiarão a correção.

Art. 15. Em caso de erro na determinação do valor do imposto, após recolhimento, que importe em prejuízo para os cofres públicos, será obrigatória a emissão da guia complementar de arrecadação.

§ 1º Na hipótese de emissão de guia complementar, o contribuinte será notificado acerca da obrigatoriedade do pagamento da diferença apurada.

§ 2º O não pagamento dos valores contidos na guia complementar implicará na inscrição em Dívida Ativa.

Art. 16. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

§ 1º Os créditos tributários tratados no *caput* deste artigo, quando assumidos pelo adquirente, passam a constituir, para todos os efeitos, débitos desse para com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º O termo de assunção será fornecido pela Prefeitura Municipal e deverá conter a firma do adquirente reconhecida em cartório.

§ 3º Para que os créditos tributários previstos no *caput* deste artigo, sejam convertidos em débitos do adquirente, deverá ser observado o seguinte:

I – Na hipótese de crédito tributário parcelado, que não se encontre inscrito em Dívida Ativa, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo seu



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

recolhimento, devendo, efetuar o pagamento das parcelas vencidas de uma única vez, assumindo a responsabilidade pelo pagamento das parcelas vincendas.

II – Na hipótese de crédito tributário não parcelado, que não se encontre inscrito em Dívida Ativa, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo seu recolhimento, devendo, efetuar o pagamento imediato caso o mesmo já se encontre vencido.

III – Na hipótese de crédito tributário inscrito em Dívida Ativa, para o qual, anteriormente à data da transmissão do imóvel, exista requerimento de parcelamento e o mesmo se encontre vigente, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo recolhimento das parcelas, efetuando o pagamento imediato das parcelas vencidas, podendo o saldo devedor das parcelas vincendas ser parcelado em até 02 (duas) vezes.

IV – Na hipótese de crédito tributário inscrito em Dívida Ativa, para o qual não exista parcelamento vigente, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo seu recolhimento e efetuar o imediato pagamento do saldo existente.

§ 4º Aos débitos tributários assumidos nos termos deste artigo, se incorporam a atualização monetária e demais acréscimos legais.

§ 5º A liberação da Certidão Negativa fica condicionada ao disposto no § 2º deste artigo, sendo que a confirmação dos pagamentos se dará pela efetivação da baixa no sistema de processamento de dados da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.

§ 6º Assumindo os débitos tributários nas condições previstas neste artigo, fica o adquirente automaticamente cientificado de que o não pagamento dos valores, na data constante da guia de arrecadação, implicará na imediata cobrança judicial.

Art. 17. Para a restituição do ITBI pago erroneamente ou devido em decorrência do distrato da compra e venda, deverá ser aberto processo administrativo de restituição, observando-se o disposto neste Regulamento.

§ 1º Poderá ser exigida, além da documentação elencada no art. 2º deste Decreto, a documentação complementar, conforme o caso:

I - Na restituição por pagamento em duplicidade: guia de arrecadação original a ser restituída e cópia autenticada do outro pagamento; cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia.

II - Na restituição por redução de valor, após alteração do lançamento: original da guia de arrecadação paga, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia.

III - Na restituição por não realização da transação/distrato: original da guia de arrecadação paga, cópia autenticada do distrato da compra e venda ou documento que comprove a não efetivação da transação, com firma reconhecida na data da assinatura do mesmo, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 2º No caso de mais de um adquirente, deverá ser preenchida uma declaração demonstrando que todos estão cientes do pedido de restituição do crédito, contendo as assinaturas, identidade e CPF dos mesmos, acompanhadas da cópia dos referidos documentos.

Art. 18. O não cumprimento das disposições deste Decreto implicará na aplicação das penalidades previstas em Lei, sendo que, apurada a prática de crime de sonegação fiscal, a Fazenda Municipal dará conhecimento ao Ministério Público local através do encaminhamento dos elementos comprobatórios da infração penal.

Art. 19. A guia de informação modelo nº. 002/2013 poderá ser utilizada até 30 (trinta) dias após a publicação deste Decreto, após este prazo, somente será aceita a Declaração para Lançamento de ITBI modelo nº. 003/2018.

Art. 20. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto nº. 2.108 de 06 de maio de 2011 e o Decreto nº. 2.527 de 05 de julho de 2013.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 1º de março de 2018.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal