



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

INSTRUÇÃO NORMATIVA SMF Nº. 002, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre as normas aplicáveis e procedimentos a serem adotados para o pedido de lançamento do ITBI e de avaliação da base de cálculo e da outras providências.

A **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE ALEXÂNIA/GO**, no uso das atribuições que lhe conferem os art. 6º. da Lei Complementar Municipal nº. 006, de 24 de dezembro de 2014 (CTM), e suas alterações posteriores, e tendo em vista o disposto no parágrafo único do art. 183 da referida Lei Complementar Municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos visando normatizar a prestação de serviços e dar mais segurança e eficiência na sistemática da estimativa da base cálculo e do lançamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por ato oneroso, de Bens Imóveis e cessões de direitos a eles relativos (ITBI);

CONSIDERANDO os art. 213 e seguintes da Lei Complementar Municipal nº. 006/2014 (CTM), que define que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel que será apurado pelo órgão fazendário responsável, por meio de Comissão de Avaliação de Imóveis;

CONSIDERANDO que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

CONSIDERANDO que 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, nos termos do art. 148 da Lei Federal nº. 5.172, de 25 de outubro de 1966 (CTN); e

CONSIDERANDO que o Município não concorde com o valor declarado pelo contribuinte deverá iniciar procedimento adequado para arbitrar a base de cálculo do ITBI;

RESOLVE:

Art. 1º. Estabelecer os procedimentos para solicitação de lançamento do ITBI, apresentando normas para determinação da estimativa do valor de mercado dos imóveis e direitos a eles relativos, quando o valor declarado pelo contribuinte não merecer fé ou estiver claramente fora dos padrões de valores de mercado.

CAPÍTULO I
DA DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA

Art. 2º. A Ficha de Solicitação/Requerimento é o documento próprio no qual o contribuinte ou seu representante legal declara a descrição do imóvel ou direito real, objeto de transmissão imobiliária, o valor do negócio e os dados do adquirente e transmitente para avaliação do imóvel e cálculo do ITBI, na Prefeitura Municipal de Alexânia/GO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

Parágrafo único. A Ficha de Solicitação/Requerimento disponibilizada por pela Secretaria Municipal de Fazenda – SMF de Alexânia/GO deverá ser assinada pelo adquirente do imóvel, objeto da transferência, ou dos seus respectivos representantes legais.

Art. 3º. A Ficha de Solicitação/Requerimento deverá ser protocolizada no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Alexânia/GO, instruída com os seguintes documentos:

I – cópia do CPF ou do cartão de CNPJ (atual) e da identidade (RG) do(s) adquirente(s);

II – cópia do CPF ou do cartão de CNPJ (atual) e da identidade (RG) do(s) do representante legal (terceiro);

III – procuração particular, nos casos de abertura de processo, ou cadastramento do pedido de lançamento por meio de representante legal;

IV – cópia do comprovante de endereço do(s) adquirente(s);

V – cópia do CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o(s) adquirente(s) for(em) menor(es);

VI – cópia do instrumento público que deu causa ao fato gerador do ITBI, tais como contrato de compra e venda com força de escritura pública, escritura pública, carta de adjudicação e outros;

VII – cópia do Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM) e do comprovante de pagamento da taxa para emissão do Laudo de Avaliação de Imóvel;

VIII – cópia do contrato de compra e venda, caso o imóvel seja financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação ou qualquer outro tipo de financiamento; e

IX – outros documentos que comprovem a transação ou que a SMF entender necessários.

Parágrafo único. Incorre em crime prestar declarações falsas à Administração Pública, inclusive quanto à informação do valor de mercado do imóvel a ser avaliado, conforme inciso I do art. 1º. da Lei Federal nº. 8.137/1990, que define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências.

CAPÍTULO II
DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 4º. A avaliação do imóvel para fins de tributação do ITBI corresponde à estimativa fiscal do valor de mercado aplicado ao imóvel ou direitos reais a ele relativo, objeto da realização do fato gerador, cuja atividade de avaliação da base de cálculo compete à Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada por decreto.

§ 1º. Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

§ 2º. 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, quando a declaração não merecer fé ou estiver em discrepância com o valor de mercado.

§ 3º. A fim de que o arbitramento da base de cálculo do imposto reflita os preços reais praticados no mercado imobiliário, a SMF manterá uma Comissão de Avaliação de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

§ 4º. Quando o contribuinte requerer revisão de dados cadastrais, somente será determinado o valor de mercado após a conclusão da solicitação efetuada.

§ 5º. No caso de supressão de áreas ou alteração de qualquer outro dado cadastral que venha a diminuir a base de cálculo do imposto, o contribuinte deverá fazer prova que já adquiriu o imóvel nas condições de sua solicitação.

Art. 5º. A avaliação do valor de mercado do bem imóvel a ser transferido será realizada pelo Setor de Arrecadação da SMF, por meio da Comissão de Avaliação de Imóveis, e terá como base:

- I – as informações e os valores declaradores pelo contribuinte;
- II – as características constantes do cadastro imobiliário;
- III – a localização do imóvel;
- IV – o padrão de acabamento e estado de conservação observados em vistoria *in loco*;
- V – os valores de transações e ofertas de imóveis assemelhados aferidos no mercado imobiliário e dispostos no banco de dados do sistema informatizado do Município e de processos similares anteriores;
- VI – as estimativas fiscais históricas de valores de mercado de imóveis assemelhados realizadas nos últimos 12 (doze) meses;
- VII – os valores do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) fornecidos pelo Sindicato da Construção Civil de Goiás (SINDUSCON-GO);
- VII – os valores de outras transações que tenham características equivalentes;
- IX – a presença de benefícios públicos; e
- X – outros aspectos que a SMF entenda que possam agregar valor ao imóvel avaliado;

§ 1º. O prazo para determinação da avaliação e emissão do Laudo de Avaliação do ITBI será de até 03 (três) dias úteis, a contar do protocolo do pedido, desde que esse não apresente pendências de documentação ou informações necessárias, ressalvados casos fortuitos ou de força maior a serem analisados pela SMF e os casos de vistoria em imóveis rurais que dependam de agendamento confirmado pelo contribuinte.

§ 2º. Caso seja verificada alguma pendência no pedido inicial durante o fluxo das atividades, o contribuinte deverá ser informado, de acordo com os contatos informados, sendo, desta forma, suspenso o prazo para lançamento do imposto desde o instante da pendência encontrada.

§ 3º. O Laudo de Avaliação terá validade de 90 (noventa) dias, contados da data da avaliação.

§ 4º. Extinto o prazo previsto no parágrafo anterior, deverá ser realizada uma nova avaliação.

§ 5º. Caso seja comprovado erro na determinação da avaliação fiscal calculada na época do pedido de lançamento do imposto, maior de 30% (trinta por cento) do valor de mercado, a autoridade administrativa fiscal deverá desconsiderar o prazo de validade do parágrafo anterior e proceder a revisão de ofício, por meio de novo lançamento.

§ 6º. O prazo para pagamento do ITBI será de até 30 (trinta) dias, contados da data da sua emissão, desde que não ultrapasse o prazo de validade do Laudo de Avaliação.

§ 7º. Ultrapassado o prazo previsto no parágrafo anterior sem o devido pagamento, incidirá multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do imposto devido, acrescido de atualização monetária, calculada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), mais juros de 01% (um por cento) ao mês, conforme previstos nos arts. 146, 148 e 230 do CTM.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO DE REAVALIAÇÃO

Art. 6º. Caso discorde da estimativa fiscal, o adquirente poderá protocolar pedido de revisão ao Secretário Municipal de Fazenda de Alexânia/GO, no mesmo prazo da data de validade do Laudo de Avaliação, que deverá ser autuado em processo administrativo fiscal.

Parágrafo único. Sob pena de inadmissibilidade, sem análise do mérito, o pedido de revisão deverá conter:

I – as assinaturas do adquirente e do transmitente ou de seus representantes legais;

II – cópias dos respectivos documentos de identificação (RG e CPF);

III – no mínimo 03 (três) dos seguintes documentos que fundamentem o valor contraditório declarado:

a) Laudo Técnico de Avaliação, elaborado por profissional habilitado, expedido com data de até 03 (três) meses antes do pedido de lançamento do ITBI;

b) Cópias de anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas de transações imobiliários ou assemelhados ou cópias de páginas publicadas na Internet de empresas do ramo imobiliário que contenham ofertas de imóveis equivalentes ou assemelhados;

c) Cópias de fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e/ou estado de conservação;

d) Pareceres de órgãos competentes sobre a localização do imóvel em área de preservação ambiental, área de interesse social ou de risco.

e) Cópia de contrato de compra e venda ou de cessão de direitos, de instrumentos públicos ou particulares, inclusive suas promessas; e

f) Cópias de extratos bancários que comprovem o pagamento do valor declarado da transação.

IV – outros documentos que forem solicitados pelo setor de arrecadação da SMF.

Art. 7º. O processo administrativo fiscal de pedido de revisão deverá ser instruído com parecer da Comissão de Avaliação de Imóveis, que deverá fundamentar as razões da fixação do valor da base de cálculo do imposto, quando da sua manutenção, diminuição ou aumento do valor contestado.

Art. 8º. O pedido de revisão deverá ser decidido em até 30 (trinta) dias úteis, contados da data de sua autuação, ressalvados as situações que apresentarem pendências, os casos fortuitos ou de força maior.

Art. 9º. Caberá impugnação à decisão do Secretário Municipal de Fazenda de Alexânia/GO ao Chefe do Poder Executivo pelo adquirente, nos autos do processo administrativo fiscal.

Parágrafo único. Aplica-se à impugnação o disposto no parágrafo único do art. 6º. desta Instrução Normativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

CAPÍTULO IV
DO CANCELAMENTO DO LANÇAMENTO

Art. 10. Caso não se efetive a transmissão por qualquer razão, posteriormente à declaração e com preenchimento de instrumento hábil à transmissão imobiliária, esse fato deverá ser atestado pelo oficial do Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, pelo preposto do agente financeiro, responsável pela lavratura dos respectivos instrumentos, ou por meio de cópia de distrato, devidamente formalizado entre as Partes.

Parágrafo único. Outro eventual pedido de cancelamento de Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM) relativo ao pagamento de ITBI deverá ser protocolado contendo, em anexo, a documentação comprobatória da não concretização da operação que ensejou o fato gerador do imposto.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos a partir de 03 de janeiro de 2023.

ELOIZA SOUZA SOARES
Matrícula 406754
Secretária Municipal de Fazenda

Publicado nesta data mediante afixação no
Placar de Avisos da Prefeitura Municipal,
Alexânia/GO, 29 / 12 / 2022

Secretária Administrativa

