



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

INSTRUÇÃO NORMATIVA SMF Nº. 003, DE 09 DE OUTUBRO DE 2023.

Estabelece procedimentos para solicitação de lançamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI), determinação da apuração do valor de mercado de imóveis e direitos a eles relativos e comparação e análise do valor declarado pelo contribuinte.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA DE ALEXÂNIA/GO, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso I do parágrafo único do art. 4º. e o 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 (ITBI), por ato oneroso, de Bens Imóveis e cessões de direitos a eles relativos;

CONSIDERANDO que a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI) é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

CONSIDERANDO os art. 213 e seguintes da Lei Complementar Municipal nº. 006/2014 (CTM) e alterações posteriores, que definem a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI); e

CONSIDERANDO que deverá ser iniciado procedimento administrativo adequado para arbitrar a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI) quando a Autoridade Fazendária Municipal não concordar com o valor declarado pelo contribuinte;

RESOLVE:

Art. 1º. Estabelecer os procedimentos para solicitação de lançamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos (ITBI), determinação da apuração do valor de mercado de imóveis e direitos a eles relativos e comparação e análise do valor declarado pelo contribuinte, quando essa não merecer fé ou estiver 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

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.

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 de pedido de lançamento por meio de representante legal, inclusive despachante;

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 da Certidão de Matrícula do Imóvel, com até 30 (trinta) dias de expedição;

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

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

X – 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 em condições normais, aplicado ao imóvel ou direitos reais a ele relativo, objeto da realização do fato gerador, cuja atividade de análise e parecer fiscal com o valor da base de cálculo compete à Comissão de Análise e Avaliação de Imóveis (CAAI), nomeada por Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

a regular instauração de processo administrativo próprio, quando a declaração não merecer fé ou estiver em discrepância com o valor de mercado.

§ 3º. Quando o contribuinte requerer revisão de dados cadastrais, somente será determinado o valor de mercado após a conclusão da solicitação efetuada.

§ 4º. No caso de supressão de áreas ou alteração de qualquer outro dado cadastral que venha a diminuir a base de cálculo do ITBI, o contribuinte deverá fazer prova que já adquiriu o imóvel nas condições de sua solicitação.

Art. 5º. Para a finalidade de comparação do valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte e nos casos em que for necessário o arbitramento do valor da base de cálculo do ITBI, a avaliação do valor de mercado do bem imóvel a ser transferido será realizada pela CAAI e terá como base:

I – as informações e os valores declarados pelo contribuinte;

II – as características constantes do cadastro imobiliário da SMF;

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);

VIII – os valores de outras transações que tenham características equivalentes;

IX – a presença de benefícios públicos;

X – a Declaração de servidores do Cartório de Registro de Imóveis do município ou documento expedido pelo mesmo que contenha valor da transação; e

XI – Outros aspectos que a Autoridade Fazendária Municipal entenda que possam agregar valor ao imóvel avaliado.

§ 1º. O prazo para determinação da avaliação e emissão do Parecer Fiscal e 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 durante o fluxo das atividades, a CAAI deverá intimar ou notificar o requerente para, em até 08 (oito) dias, apresentar documentos comprobatórios que o caso requerer, sob pena de fixação do valor do imóvel com base nas informações comprovadas pela CAAI.

§ 3º. O Laudo de Avaliação terá validade de 90 (noventa) dias, contados da data da avaliação, após deverá ser realizada uma nova avaliação.

§ 4º. Caso seja comprovado erro na determinação da avaliação fiscal calculada na época do pedido de lançamento do ITBI maior do que 30% (trinta por cento) do valor de mercado, a Autoridade Fazendária Municipal deverá desconsiderar o prazo de validade do Laudo de Avaliação e proceder a revisão de ofício, por meio de novo lançamento.

§ 5º. O prazo para pagamento do ITBI será de até 30 (trinta) dias, contados da data da sua emissão.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

§ 6º. Ultrapassado o prazo previsto no parágrafo anterior sem o devido pagamento, incidirá multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do ITBI 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.

CAPÍTULO III
DO PROCEDIMENTO DE REAVALIAÇÃO

Art. 6º. O adquirente poderá apresentar, até a data de validade do Laudo de Avaliação, pedido de revisão ou de impugnação em face do valor de base de cálculo do ITBI apurado pela Autoridade Fazendária Municipal, mediante protocolo na Prefeitura Municipal de Alexânia/GO, o qual deverá estar assinado pelo adquirente e pelo transmitente ou por seus representantes legais e instruído com a seguinte documentação, sob pena de inadmissibilidade, sem análise do mérito:

I – cópias dos documentos de identificação (RG) do adquirente e do transmitente ou de seus representantes legais;

II – comprovantes de inscrição no CPF do adquirente e do transmitente ou de seus representantes legais;

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) 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;

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

g) Outros documentos que forem solicitados pela Autoridade Fazendária Municipal.

Art. 7º. Após a instauração do processo administrativo fiscal de revisão ou de impugnação, a CAAI deverá emitir parecer fundamentado quanto ao valor da base de cálculo do ITBI, opinando pela manutenção, diminuição ou majoração do valor de base de cálculo do ITBI apurado pela Autoridade Fazendária Municipal.

Art. 8º. Compete ao titular da SMF decidir o processo administrativo fiscal de revisão ou de impugnação, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SMF

Parágrafo único. Da decisão do titular da SMF no processo administrativo fiscal de revisão ou de impugnação caberá recurso ao Chefe do Poder Executivo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

CAPÍTULO IV
DO CANCELAMENTO DO LANÇAMENTO

Art. 9ª. 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 Cartório de Registro de Imóveis do Município, 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. 10. Fica revogada a Instrução Normativa SMF nº. 002, de 29 de dezembro de 2022.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ELOIZA SOUZA SOARES
Matrícula 406754
Secretária Municipal de Fazenda

Publicado nesta data no sítio oficial da Prefeitura Municipal de Alexânia/GO (<https://www.alexania.go.gov.br/transparencia/legislacao/consulta-de-normas>).

Alexânia/GO, 09 / 10 2023.

Secretária Administrativa

