



Prefeitura Municipal de Arcos

Estado de Minas Gerais

Rua Getúlio Vargas, 228 - Centro - Cep 35588-000 Fone (37) 3359-7900
CGC: 18.306.662/0001-50 - Email: arcosprefeitura@arcos.mg.gov.br

DECRETO Nº. 3830/2013, de 05 de Junho de 2013.

Aprova o Regulamento 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.

O Prefeito Municipal de Arcos - MG, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, fundamentado na Lei 1320/90 – que "Dispõe sobre o Código Tributário do Município de Arcos",

DECRETA:

Artigo 1º. Fica aprovado o Regulamento 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 a cessão onerosa de direitos relativos à sua aquisição.

Artigo 2º. Integram este Decreto, o Regulamento de que trata o art. 1º e seus Anexos I e II.

Artigo 3º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias, em especial o Decreto nº 3.804/2013.

ROBERTO ALVES DA SILVA

Prefeito Municipal

Regulamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
“Inter-Vivos” – ITBI

Índice Sistemático
CAPÍTULO I – Fato Gerador e Incidência
CAPÍTULO II – Sujeito Passivo
CAPÍTULO III – Cálculo do Imposto
SEÇÃO I – Base de cálculo
SEÇÃO II - Alíquotas
CAPÍTULO IV – Obrigações Acessórias e Declaração de Transação Imobiliária - GDTI
CAPÍTULO V – Recolhimento do Imposto
CAPÍTULO VI – Infrações e Penalidades
CAPÍTULO VII – Obrigações dos Notários e Oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos
CAPÍTULO VIII – Disposições Gerais
ANEXO I – Modelo da Guia de Declaração de Transação Imobiliária Urbana
ANEXO II – Modelo da Guia de Declaração de Transação Imobiliária Rural

CAPÍTULO I

Fato Gerador e Incidência

Art. 1º. O Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” - ITBI, a qualquer título, de bens imóveis, por ato oneroso, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como a cessão de direitos à sua aquisição, tem como fato gerador:

- I – A transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, situados no território do município.
- II – A transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais, exceto os de garantia, sobre imóveis situados no território do Município.
- III – A cessão onerosa de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Art. 2º. Estão compreendidos na incidência do Imposto os seguintes atos:

- I – A compra e venda pura ou condicional.
 - II – dação em pagamento;
 - III – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça quando não decorrente de sucessão hereditária;
 - IV – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvadas aos casos previstos no art. 3º.
 - V – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um dos seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;
 - VI – tornas ou reposições que ocorram:
 - a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros receberem, dos imóveis situados no Município, quotaparte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhes caberia;
 - b) nas divisões para extinção de condomínio, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte cujo valor seja maior de que o de sua quota-parte ideal;
 - VII – mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;
 - VIII – instituição de fideicomisso;
 - IX – enfiteuse e subenfiteuse;
 - X – rendas expressamente constituídas sobre o imóvel;
 - XI – concessão de direito real de uso;
 - XII – cessão de direitos de usufruto e de usucapião;
 - XIII – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
 - XIV – cessão de promessa de venda, de promessa de cessão e de direitos sobre permuta de bens;
 - XV – acessão física quando houver pagamento de indenização;
 - XVI – qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter-vivos” não especificados neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso de bens imóveis, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
 - XVII – cessão de direitos relativos aos atos mencionados dos incisos anteriores.
- § 1º - Será devido novo imposto:
- I – quando o vendedor exercer o direito de preferência;
 - II – no pacto de melhor comprador;

III – na retrocessão;

IV- na retrovenda.

§ 2º - Equiparam-se ao contrato de compra e venda para fins deste imposto:

I – a permuta de bens imóveis;

a) por bens e direitos de outra natureza;

b) por quaisquer outros bens situados fora do Município

II – a transação em que seja reconhecido direito que implique em transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

XVIII – Os compromissos ou promessa de compra e venda de imóveis, sem cláusula de arrependimento, ou a cessão de direitos deles decorrentes.

XIX – A permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos.

XX - a cessão de direitos à sucessão;

XXI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda ou alheio;

XXII – Todos os demais atos ou contratos onerosos, translativos de propriedade de bens imóveis, por natureza ou acessão física e, de direitos reais sobre imóveis, sujeitos à transcrição na forma da lei.

Art. 3º. O Imposto de que trata o artigo 1º deste regulamento não incide sobre a transmissão de bens e direitos quando:

I – o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações;

II – o adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação ou assistência social desde que a operação se relacione com o atendimento de suas finalidades essenciais ou dela decorrentes;

III – efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

IV – decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º - O disposto nos incisos II e IV não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no § 1º quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes, à aquisição, decorrer das transações mencionadas.

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos subsequentes à data da aquisição.

§ 4º - Verificada a preponderância referida, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor dos bens ou direito nesta data.

§ 5º - A inexistência da preponderância de que trata o § 1º será demonstrada pelo interessado, antes do prazo para pagamento do imposto, com as demonstrações contábeis e fiscais pertinentes, além dos demais documentos que possam ser enumerados em ato próprio pelo Fisco Municipal.

§ 6º - Quando a atividade preponderante referida no § 1º deste artigo estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, sujeitando-se à apuração da preponderância nos termos deste artigo, o imposto será exigido no prazo regulamentar, sem prejuízo do direito a restituição que vier a ser legitimada na demonstração de inexistência da referida preponderância.

§ 7º - O disposto no § 1º não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 8º - As instituições de educação ou assistência social deverão, para se beneficiarem da não incidência referida neste artigo, observar ainda os seguintes requisitos:

I – não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;

II – aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III – manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

IV - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

Art. 4º - São isentos do Imposto:

I – a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua propriedade;

II – a transmissão dos bens do cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

III – a transmissão em que o alienante seja entidade do Poder Público;

IV – a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas que, de acordo com a legislação pertinente, forem de obrigatoria indenização;

V – a transmissão decorrente de investidura;

VI – a aquisição do imóvel, quando vinculada a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinados a pessoas de baixa renda, com a participação ou assistência de entidades ou órgãos de baixa renda, com a participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder Público.

VII – as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária ou de reforma urbana.

CAPÍTULO II

Sujeito Passivo

Art. 5º. São contribuintes do Imposto:

I – os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II – os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;

III – os permutantes, nos casos de permuta;

IV – os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.

Parágrafo único. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - o cedente;

III - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles e perante eles praticados em razão do seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

CAPÍTULO III

Cálculo do Imposto

SEÇÃO I

Base de Cálculo e Alíquotas

Art. 6º A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º - A base de cálculo será:

I – na arrematação, no leilão ou na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou o preço pago, se este for maior;

II – nas tornas ou reposições, o valor da fração ideal;

III – na instituição de fideicomisso, o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel ou direto transmitido, se maior;

IV – nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

V – na concessão de direito real de uso, o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

VI – na cessão de direitos de usufruto, o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

VII – na acessão física, o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

§ 2º - Quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra nua, estabelecido por órgão federal competente, poderá o Município atualizá-lo monetariamente.

§ 3º - O valor fixado como base de cálculo do imposto poderá ser impugnado, endereçando o interessado à repartição municipal que efetuar o cálculo, requerimento acompanhando de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

Art. 7º – O Imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

I – 0,5% (meio por cento), em se tratando de transmissão compreendida no sistema financeiro de habitação sobre o valor efetivamente financiado;

II – 2% (dois por cento), nas demais transmissões.

§ 1º. Caso lei federal fixe tetos máximos abaixo dos referidos neste artigo, ficarão prevalecendo os valores menores.

§ 2º. Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas.

§ 3º. Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 4º. Em nenhuma hipótese, o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem, utilizado, no exercício, para base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

§ 5º. O valor será determinado pela Administração Fazendária, através de avaliação, com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário e conforme o estabelecido neste regulamento ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 6º. O sujeito passivo fica obrigado a apresentar ao Órgão Fazendário declaração ou certidão de ônus reais acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos junto com o protocolo do pedido de registro da transmissão.

Art. 8º A Secretaria Municipal de Fazenda tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de Arcos, apurados com base em Comissão Municipal de Valores Imobiliários, especialmente designada para este fim e, conforme disposto na legislação e neste regulamento.

§ 1º. A Secretaria Municipal de Fazenda deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o “caput” deste artigo em ato próprio.

§ 2º. Os valores venais dos imóveis constantes no Cadastro Técnico Municipal serão atualizados concomitantemente com as informações e declarações obtidas e, 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, inclusive com a participação da sociedade, representada na Comissão Municipal de Valores Imobiliários de que trata a legislação competente.

§ 3º. Os valores venais dos imóveis a que se refere o “caput” deste artigo têm presunção relativa e poderá ser afastada se:

I – o valor da transação for superior;

II – a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente em procedimentos relativos, dentre outros, a avaliação especial, arbitramento e impugnação de lançamento;

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

§ 4º. O contribuinte deverá declarar o valor da transação imobiliária no Documento hábil, a competente Guia de Transmissão Imobiliária, que em caso de divergência com os valores apurados pela Comissão Municipal de valores Imobiliários, será arbitrado em Processo Tributário Administrativo regular, conforme este regulamento.

§ 5º. O contribuinte poderá requerer formalmente a Secretaria Municipal de Fazenda, qual o valor venal atribuído pela Comissão Municipal de Valores Imobiliários ao imóvel objeto de transmissão.

§ 6º - Na avaliação, serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I - zoneamento urbano;

II - características da região;

III - características do terreno;

IV - características da construção;

V - valores aferidos no mercado imobiliário;

VI - outros dados informativos tecnicamente conhecidos.

Art. 9º. Não concordando a Administração Tributária com o valor declarado do bem transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, nos termos das Leis Municipais nº. 1.683/97 e nº 1.320/90 (que instituiu o Código Tributário Municipal) e ainda, a Lei Federal nº. 5.172/1966 (que institui o Código Tributário Nacional), em especial no seu artigo 148, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

§ 1º. O contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória ao valor arbitrado, na forma, condições estabelecidas neste regulamento e em resoluções da Secretaria Municipal de Fazenda, aplicando-se a este Processo Tributário Administrativo o rito e condições estabelecidas na legislação municipal ou ainda, na federal, em caso de omissão da lei local.

§ 2º. A inexatidão ou omissão de elementos na guia de transmissão imobiliária, no documento de registro ou de arrecadação, sujeitará o contribuinte às multas previstas na legislação competente, vigente à data da verificação da infração.

CAPÍTULO IV **Obrigações Acessórias** Declaração de Transação Imobiliária – GDTI

Art. 10. O contribuinte ou responsável pelo Imposto fica obrigado a apresentar a Guia de Declaração de Transação Imobiliária – GDTI, na forma, prazo e demais condições estabelecidas neste regulamento e em instruções emitidas pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º. A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na GDTI configuram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no artigo 2º. da Lei 8137/90, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 2º. A inexatidão ou omissão de elementos no documento de arrecadação sujeitará o contribuinte às multas e demais penalidades previstas na legislação própria, em função da unidade fiscal vigente à data da verificação da infração.

Art. 11 - Em todos os casos de liberação e recolhimento do ITBI será exigida documentação geral a ser anexada ao processo administrativo, a qual, em casos de cópias deverão estar legíveis.

§ 1º - A documentação geral é composta de:

I- Requerimento de abertura de processo administrativo para liberação e recolhimento de ITBI devidamente preenchido à máquina ou com letra de forma, datado e assinado pelo adquirente ou seu procurador, conforme modelo da guia de transmissão em anexo;

II- Cópia do contrato de compra e venda, contrato de promessa ou compromisso de compra e venda, e ainda, preenchimento do formulário de Guia de Transmissão com declaração de valor venal, fornecida pelo Fazenda Municipal, devidamente assinada pelo adquirente e transmitente;

III- Cópia da carteira de identidade e CPF - Cadastro de Pessoa Física - do(s) adquirente(s) quando se tratar de pessoa física;

IV- Cópia do contrato social da empresa juntamente com sua última alteração contratual, CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, além de cópia da carteira de identidade e CPF de quem assina pela empresa (representante legal), quando o adquirente for pessoa jurídica;

V- Instrumento de procuração e cópia da carteira de identidade e CPF do(s) procurador(es), quando houver;

VI- Cópia do comprovante de endereço (conta de energia elétrica, telefone, água, etc.) para correspondência.

Art. 12 - Em alguns casos, para a abertura do processo administrativo de “Liberação e Recolhimento de ITBI”, além da documentação geral, será exigida documentação complementar.

§ 1º - Conforme a natureza da transação, a documentação exigida será:

I - Compra e Venda pura ou condicional: documentação geral;

II - Cessão de Direito: documentação geral;

III - Incorporação, fusão, cisão, integralização de capital (quando não for solicitada imunidade): documentação geral;

IV - Interveniência: documentação geral;

V - Dação em pagamento: documentação geral;

VI - Compra e Venda com instituição de usufruto: documentação geral, devendo constar no requerimento, o nome, carteira de identidade e CPF do usufrutuário, anexando-se cópias dos referidos documentos;

VII - Instituição de Usufruto convencional: documentação geral e cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do imóvel (até 90 dias);

VIII - Nua propriedade: documentação geral e cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do imóvel (até 90 dias);

IX - Compra e Venda com financiamento pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação): documentação geral, cópia do contrato de financiamento através do SFH;

X - Compra e Venda com outro tipo de financiamento: documentação geral, cópia do contrato de financiamento;

XI - Compra e Venda com Interveniência: documentação geral, devendo constar no Requerimento o(s) nome(s), carteira de identidade e CPF do(s) Interveniente(s), anexando-se cópias dos referidos documentos;

XII - Distrato (Rescisão Contratual): documentação geral, cópia do distrato, cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do imóvel (até 90 dias). Caso o negócio já houver sido registrado no cartório de registro de imóveis, deverá ser recolhido o ITBI para o desfazimento do mesmo.

XIII - Extinção de condomínio: documentação geral e cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do Imóvel (até 90 dias); em se tratando de divisão de terreno urbano deve ser anexada cópia do desmembramento e aberto um processo administrativo para cada um dos condôminos; quando por ocasião da divisão dos imóveis, cada condômino receber quota-parte material cujo valor seja igual ao valor de sua quota ideal, não haverá a incidência do ITBI.

XIV- Imóveis edificadas sem lançamento predial: documentação geral, cópia da Certidão de Baixa e Habite-se, cópia da convenção de condomínio registrada em Cartório de Registro de Imóveis, quando se tratar de prédios, cópia do alvará de construção caso não exista baixa, ou seja, a mesma, parcial, devendo o processo ser encaminhado à Secretaria Municipal de fazenda - Cadastro Imobiliário para efetuar-se a revisão “in loco” e proceder ao lançamento predial;

XV - Imóveis em construção (sem condomínio): documentação geral, cópia do alvará de construção atualizado e cópia do projeto arquitetônico, devendo ser feita vistoria “in loco”, por membros da COMISSÃO DE VALORES para avaliação da construção e, se o caso, pelo Cadastro Imobiliário para demais procedimentos inerentes ao Setor;

XVI - Imóveis em construção (com condomínio): documentação geral, cópia do registro de incorporação e cópia do contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, quando a compra se referir a

unidades autônomas de prédios em construção ou a ser construído, além de cópia do alvará de construção atualizado e cópia do projeto arquitetônico, devendo ser feita vistoria “in loco”, por membros da COMISSÃO DE VALORES, para avaliação da construção;

XVII - Parte (fração) de imóvel: documentação geral;

XVIII - Lote vago, quando existir lançamento predial: além da documentação geral o adquirente deverá anexar documentação que comprove que a “compra e venda” foi anterior a data de construção da edificação;

XIX - Permuta: documentação geral, devendo nesta hipótese ser aberto um processo administrativo para cada um dos permutantes com a respectiva documentação;

XX - Adjudicação: documentação geral e cópia da “Carta de Adjudicação”;

XXI - Arrematação judicial: documentação geral e cópia da “Carta de Arrematação”;

XXII - Área indivisa total ou parcial: documentação geral, levantamento topográfico ou croqui de localização do imóvel, com coordenadas “UTM”, para localização se a referida área encontra-se dentro ou fora da Zona Urbana ou de Expansão Urbana do Município, cópia de certidão de registro ou matrícula do imóvel, devidamente atualizada (até 90 dias), além de memorial descritivo, se no registro não houver confrontações de áreas;

XXIII - Aquisição de imóvel efetuada por Estrangeiro: além da documentação geral e da documentação específica para o tipo de transação, deverá ser juntada procuração por instrumento público com tradução oficial da mesma, se for lavrada em língua estrangeira ou em cartório estrangeiro, cópia do CPF e carteira de identidade do procurador, além de documentos que comprovem poderes de representação legal do subscritor do pedido, em sendo o caso;

XXIV - Incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital - integralização de capital; fusão; incorporação; cisão e extinção de pessoa jurídica (quando for solicitada imunidade): documentação geral, cópia do “contrato social” da empresa e sua última alteração contratual, atas de assembléia ou alteração contratual que demonstre a negociação, conforme o caso, laudo pericial contábil de impacto patrimonial, balanços contábeis da empresa, referentes aos 24 meses anteriores à abertura do processo, devidamente assinados por seu contador e responsável legal (diretor), demonstrativos de resultados, com sua composição analítica, referentes aos 24 meses anteriores à abertura do processo, assinados por contador e responsável legal da empresa (diretor), cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do imóvel (até 90 dias). Em se tratando de pessoa jurídica aberta a menos de um ano, necessário apresentar balancetes e demonstrativos parciais, referentes a todo o período de existência da mesma;

XXV - Desincorporação: documentação geral, certidão de registro ou matrícula do imóvel, atualizada (até 90 dias), cópia da alteração contratual da sociedade na qual conste a desincorporação, sendo que, a não incidência do ITBI, a qual se dará de acordo com o art. 36 do Código Tributário Nacional (CTN), ocorrerá apenas no caso em que a retirada do imóvel estiver sendo feita pelo mesmo sócio que o incorporou ao patrimônio da empresa;

XXVI - Isenção (quando requerida) - documentação geral, cópia do contrato da promessa de compra e venda ou outro documento que comprove que a transferência do imóvel teve a participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder público, cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do Imóvel (até 90 dias), além de outros documentos que sejam exigidos pelo Município ou pelas leis que concedam ou venham conceder a isenção;

XXVII - Imunidade (quando requerida) - documentação geral, cópia atualizada de certidão de registro ou matrícula do imóvel (até 90 dias), declaração firmada pelo adquirente ou seu representante legal, informando a finalidade da aquisição imobiliária, e, a critério da autoridade competente, depois de devido despacho, toda a documentação necessária a demonstrar, inclusive, a observância dos requisitos previstos no art. 14 do CTN - Código Tributário Nacional, em sendo o caso.

§ 1º - Nos demais casos não especificados neste Decreto, a critério da autoridade competente, sempre que necessário, além da documentação geral e complementar previstas, poderão ser solicitados outros documentos, que se apresentem úteis à análise do processo administrativo.

§ 2º - Caso haja necessidade de qualquer complemento no processo para liberação e recolhimento do ITBI, deverá ser anexado novo requerimento, contendo as informações corretas e a guia de transmissão

original, liberada anteriormente, devendo, após, ser emitida guia complementar utilizando o mesmo processo administrativo de origem.

CAPÍTULO V

Recolhimento do Imposto

Art. 13 – O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos seguintes casos:

I – na transferência do imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembléia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;

II – na arrematação ou adjudicação em praça ou leilão, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recurso pendente;

III – na acessão física, até a data do pagamento da indenização;

IV – nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recurso pendente.

Art. 14 – Nas promessas ou compromissos de compra e venda, é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

§ 1º - Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor venal do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo de valor, verificado no momento da escritura definitiva.

§ 2º - Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

§ 3º - Não se restituirá o imposto pago:

I – quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura;

II – àquele que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda.

Art. 15 – O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

I – anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;

II – nulidade do ato jurídico;

III – rescisão de contrato e desfazimento da arrematação com fundamento no art. 1.136 do Código Civil;

IV – recolhimento maior;

V – recolhimento posterior da não incidência ou o direito a isenção;

VI – não se completar o ato ou contrato sobre que se tiver pago.

Art. 16. O recolhimento do Imposto deverá ser feito exclusivamente por meio do documento de arrecadação municipal, emitido pelo Setor de Arrecadação, com base nos dados da GDTI ou do Processo Tributário Administrativo de arbitramento.

Art. 17. Ressalvado o disposto nos artigos 19 e 20 deste regulamento, o Imposto deverá ser pago até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão.

Parágrafo único. Caso a lavratura de que trata o *caput* deste artigo seja realizada fora do Município, o prazo de recolhimento será de até 30 (trinta) dias contados da data da lavratura.

Art. 18. Na arrematação, adjudicação ou remição, o Imposto deverá ser pago dentro de 30 (trinta) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.

Parágrafo único. Casos oferecidos embargos, o prazo será de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.

Art. 19. Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o Imposto deverá ser pago dentro de 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado da sentença.

Art. 20. A data fixada para pagamento do Imposto será postergada para o primeiro dia útil seguinte, caso ocorra em dia em que não haja expediente bancário no Município de Arcos.

CAPÍTULO VI

Infrações e Penalidades

Art. 21 – O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título à repartição fiscalizadora no prazo legal, fica sujeito à multa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 22. A falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do Imposto, pelo sujeito passivo, nos prazos previstos em lei ou neste regulamento, ficam acrescidos de:

- I – Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados da data do vencimento.
- II – Correção monetária, nos termos da legislação específica.
- III– Multa moratória em se tratando de recolhimento espontâneo:
 - a) De 5% (cinco por cento) do valor corrigido do imposto, se recolhido dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento;
 - b) De 10% (dez por cento) do valor corrigido do imposto, se recolhido após 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento;
 - c) Havendo ação fiscal, de 50% (cinquenta por cento) do valor corrigido do imposto, com redução para 40% (quarenta por cento), se recolhido dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação do débito.

§ 1º. Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multa de qualquer natureza e, atualizado monetariamente.

§ 2º. A multa não recolhida poderá ser lançada de ofício, conjunta ou isoladamente, no caso de não recolhimento do Imposto com esse acréscimo.

§ 3º. Não havendo intenção de dolo ao Fisco, os percentuais da multa referidos na alínea “c” do inciso III deste artigo, ficarão reduzidos em 60% (sessenta por cento).”

Art. 23. Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, 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 da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas e observado o artigo anterior.

§ 1º. Pela infração prevista no “caput” deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou o cessionário.

Art. 24. Apurada qualquer infração à legislação relativa ao Imposto de que trata este regulamento, será efetuado lançamento complementar e/ou lavrado Auto de Infração e Intimação conforme dispõe o Código Tributário Municipal.

Art. 25. O Imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais previstos na legislação municipal, da data em que é devido até a data em que for efetuado o pagamento.

Parágrafo único: O imposto pago por meio de cheque em instituições financeiras somente terá as guias de transmissão liberadas após a respectiva compensação e ingresso dos recursos financeiros nos cofres públicos municipal.

Art. 26. O débito vencido será encaminhado para cobrança, com a devida inscrição em dívida ativa.

Parágrafo único. Inscrita ou ajuizada a dívida, serão devidos também custas, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente e, providenciado a imediata execução fiscal, sob pena de responsabilização funcional.

Art. 27. O contribuinte, pessoa física ou jurídica, que não cumprir as obrigações acessórias previstas neste regulamento estará sujeito às seguintes penalidades:

I - multa no valor de 10 (dez) UF;

- a) por deixar de apresentar, no prazo e forma regulamentares, demonstrativo de inexistência de preponderância de atividades;
- b) por deixar de apresentar, no prazo e forma regulamentares, certidão de ônus reais ou declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos;

II - multa no valor de 20 (vinte) UF;

- a) por deixar de prestar informações ao fisco, quando solicitadas;
- b) por embarçar ou impedir a ação fiscal;
- c) por deixar de exhibir livros, documentos e outros elementos solicitados pelo fisco;
- d) por fornecer ou apresentar ao fisco informações, declarações ou documentos inexatos ou inverídicos;

Parágrafo único - A multa prevista neste regulamento terá como base o valor da UNIDADE FISCAL PADRÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ARCOS vigente à data da infração.

CAPÍTULO VII

Obrigações dos Notários e Oficiais de Registros de Imóveis e seus Prepostos

Art. 28. Sob pena de responsabilidade pessoal, os tabeliães, escrivães ou os notários, oficiais de Registro de Imóveis, seus prepostos e quaisquer outros serventuários da justiça ficam obrigados a verificar a exatidão e exigir que sejam supridas as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação e na respectiva GDTI, nos atos em que intervierem.

Art. 29. Conforme art. 30, XI da Lei 8.935/94, os notários e oficiais de registro devem fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar, devendo por isso, verificar:

I – a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção, através de documentos originais;

II – por meio de certidão emitida pela Administração Tributária, a inexistência de débitos de IPTU ou Taxas referentes ou incidentes ao imóvel transacionado até a data da operação;

III – a respectiva GDTI – Guia de Declaração de Transação Imobiliária, constando o valor da base de cálculo estipulado pelo Fisco Municipal e o valor do respectivo imposto, devidamente assinado e com a identificação do servidor municipal e sua matrícula e, ainda, com o carimbo da repartição e do agente de forma legível.

§ 1º - Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos deverão transcrever os termos dos documentos a que se refere este artigo no instrumento, termo ou escritura que lavrarem, no mínimo com o número da respectiva guia, que deverá ser apresentada no original, o estabelecimento arrecadador e data da autenticação mecânica.

§ 2º. Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos Notários, Oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos, os atos e termos relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção

Art. 30. Mediante intimação escrita, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício são obrigados a prestar à autoridade administrativa todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros.

CAPITULO VIII

Disposições Gerais

Art. 31. A devolução do Imposto indevidamente pago deverá ser requerida pelo contribuinte responsável pelo pagamento, anexando os documentos e conforme disciplinado pela Secretaria Municipal de Fazenda e em legislação própria.

Art. 32. As transações onde se verificarem imunidades, isenções ou não incidência, a comprovação de pagamento do imposto será substituída por declaração da autoridade fiscal em papel timbrado, com carimbo da repartição e do agente tributário que a assine, devidamente identificado;

Art. 33. Na aquisição de terreno ou fração de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos cumulados com contrato de construção por empreitada ou administração, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ ou benfeitorias, no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 34 - O prazo mínimo para a liberação do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) para o pagamento do ITBI na rede bancária credenciada será:

I – De até 04 (quatro) dias úteis para os casos abaixo relacionados, quando não for preciso fazer revisão cadastral, “in loco”, para acerto ou lançamento:

- a) Compra e Venda pura ou condicional;
- b) cessão de direitos;
- c) incorporação, fusão, cisão, integralização de capital (quando não for solicitado não-incidência/imunidade);
- d) interveniência;
- e) dação em pagamento.

II – De 04 (quatro) a 10 (dez) dias úteis para os casos:

- a) Que necessitem de revisão cadastral “in loco” para acerto ou lançamento do imóvel;
- b) incorporação, fusão, cisão, integralização de capital (quando for solicitada imunidade);
- c) quando necessitar de parecer jurídico (isenção, não-incidência, imunidade);
- d) quando necessitar de documentação auxiliar, até que a mesma seja anexada ao processo administrativo;
- e) quando o adquirente solicitar reavaliação do valor venal.

Art. 35 - Após a quitação do Documento de Arrecadação Municipal e a confirmação do ingresso financeiro do respectivo crédito, conforme convênio bancário, a Guia de Transmissão “Inter- Vivos” será liberada, devendo estar devidamente assinada pelo Responsável na Arrecadação Fazendária e na forma e modelo estabelecido na legislação própria.

Art. 36 - Em caso de cancelamento do processo administrativo para liberação e recolhimento do ITBI, o contribuinte deverá fazer um ofício esclarecendo a não concretização da transação, anexando a cópia do distrato da compra e venda ou outros documentos necessários para elucidar o fato.

§ 1º - Caso não tenha havido a quitação nos autos de processo administrativo devidamente cancelado, será o mesmo imediatamente arquivado.

§ 2º - Havendo quitação, a Guia de Transmissão “Inter-Vivos” original, anteriormente liberada, deverá ser anexada junto com o pedido de cancelamento e, após o processamento do mesmo, os autos do processo administrativo deverão ser apensados ao processo de restituição.

Art. 37 - Para a restituição do valor do ITBI pago a maior ou devido em decorrência do distrato da compra e venda, deverá ser aberto processo administrativo de restituição.

§ 1º - A documentação necessária, conforme o caso será:

I - Na restituição por pagamento em duplicidade: guia original do DAM a ser restituído e cópia autenticada pela Tesouraria e demais despachos do responsável pelas baixas bancárias, do outro pagamento duplicado, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia de DAM, além de instrumento de procuração se for o caso;

II - na restituição por redução de valor, após alteração do lançamento: original da guia de DAM paga, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na referida guia, além de instrumento de procuração se for o caso e demais despachos da Comissão de Valores e setor responsável;

III - na restituição por não realização da transação: original da guia de DAM paga, cópia do distrato da compra e venda ou declaração do competente cartório sobre a não lavratura da escritura, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia de DAM, e instrumento de procuração em sendo o caso.

§ 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. 38 - Ficam aprovados, conforme Anexos I e II deste regulamento, os modelos das Guias de Declaração Transmissão Imobiliárias, as GDTI - Declaração de Transação Imobiliária Urbana e Rural, juntamente com as orientações de preenchimento.

Parágrafo único: Quaisquer rasuras, omissões ou incorreções no preenchimento da GDTI Declaração de Transação Imobiliária será motivo de invalidação da mesma, devendo ser promovido todas as correções e reiniciada a contagem dos prazos previstos neste regulamento.

Art. 39 - A Secretaria Municipal de Fazenda regulamentará o reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade e a concessão de isenção, nos casos previstos no Código Tributário Municipal.

Art. 40 - Quaisquer dúvidas serão saneadas pela Fazenda Municipal e outras necessidades de regulamentações serão promovidas por ato próprio da Secretaria Municipal de Fazenda.

Arcos, 05 de Junho de 2013.

ROBERTO ALVES DA SILVA
Prefeito Municipal