

DECRETO MUNICIPAL Nº 6.611, de 17 de abril de 2024.

APROVA A INSTRUÇÃO NORMATIVA SFI Nº 002/2024, VERSÃO 01, QUE DISPÕE SOBRE PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE FIXAÇÃO E COBRANÇA DO VALOR DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO “INTER VIVOS”, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS A ELES RELATIVOS - ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Alto Rio Novo/ES, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso XIII do art. 44 da Lei Orgânica Municipal, conjugado com a necessidade de formalizar a atuação do órgão de fiscalização interna nos procedimentos de auditoria.

Considerando que a Controladoria Geral do Município de Alto Rio Novo/ES em cumprimento à Resolução TC nº 227, alterada pela Resolução nº 257, e por fim às disposições da Lei Municipal nº 755/2013, que dispõe sobre a organização e fiscalização do Município pelo Sistema de Controle Interno.

DECRETA:

Art. 1º. Fica aprovada a Instrução Normativa SFI nº 002/2024, Versão 01, que dispõe sobre procedimentos para avaliação de imóveis para fins de fixação e cobrança do valor do Imposto sobre a Transmissão “Inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e direitos a eles relativos - ITBI e dá outras providências, que passa a ser integrante deste Decreto.

Art. 2º. O presente Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

Alto Rio Novo/ES, 17 de abril de 2024.

LUIZ AMÉRICO BOREL
PREFEITO

INSTRUÇÃO NORMATIVA SFI - Nº 002
SFI – SISTEMA FINANCEIRO

Versão: 01

Aprovação em: 17/04/2024

Ato de aprovação: DECRETO Nº 6.611/2024

Unidade Responsável: SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

**DISPÕE SOBRE PROCEDIMENTOS PARA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE FIXAÇÃO E
COBRANÇA DO VALOR DO IMPOSTO SOBRE A
TRANSMISSÃO “INTER VIVOS”, A QUALQUER
TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E
DIREITOS A ELES RELATIVOS - ITBI.**

A Controladoria Geral do Município de Alto Rio Novo, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, em especial ao disposto nos arts. 31, 70, 74 e 75 da Constituição da República Federativa do Brasil; art. 59 da Lei Complementar nº 101/2000; arts. 29, 70 e 76 da Constituição do Estado do Espírito Santo; conjugados com o disposto na Lei Federal nº 4.320/64, Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 200/97, Decreto 3111/2008 e suas alterações e ainda nos termos da Lei Complementar Estadual nº 621 de 08 de março de 2012, disposições na Lei Complementar Municipal nº 03/2015, Resolução TC nº 227, de 25 de agosto de 2011, alterada pela Resolução TC 257, de 07 de março de 2013 e as demais Resoluções pertinentes expedidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo.

RESOLVE:

CAPÍTULO I - DA FINALIDADE

Art. 1º. Esta Instrução Normativa dispõe sobre os critérios e procedimentos de Avaliação, Lançamento e Cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos – ITBI, a qualquer título, por ato Oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de Direitos Reais sobre imóveis no Município de Alto Rio Novo, Estado do Espírito Santo.

CAPÍTULO II - DA ABRANGÊNCIA

Art. 2º. Abrange a Secretaria Municipal da Fazenda, enquanto unidade responsável pela apuração e arrecadação de Tributos Municipais, demais unidades administrativas que de alguma forma subsidiam ou participam da atividade fim do Setor de Tributação deste Município.

CAPÍTULO III - DOS CONCEITOS

Art. 3º. Para fins desta Instrução Normativa entende-se por:

- I. DAM: Documento de Arrecadação Municipal;
- II. Domínio Útil: é o direito de utilizar o imóvel e de nele fazer benfeitorias;
- III. Enfiteuse: é o direito real que confere ao seu titular (enfiteuta ou foreiro) a posse, o uso e gozo de imóvel alheio, alienável, o qual se obriga a pagar ao titular do domínio da coisa (senhorio direto) uma pensão anual invariável (foro). A enfiteuse deriva diretamente do arrendamento por longo prazo ou perpetuo de terras públicas a particulares;
- IV. Fato Gerador: é o fato que irá gerar a incidência do tributo, é nada mais que a materialização da situação que a lei definiu de forma abstrata, art. 176 do Código Tributário Municipal (Lei Complementar Municipal nº 004/2017);
- V. Imóveis: por sua natureza, previstos no inciso I do art. 43 do Código Civil, compreende o solo, com sua superfície, os seus acessórios naturais e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;
- VI. Imóveis por Acessão Física Natural: é tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada ao solo, os edifícios e construções, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano (art. 79 c/c art. 1248, V da Lei nº 10.406/02);
- VII. ITBI: imposto incidente sobre a transmissão de “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 a sua aquisição (art. 156, I da CRFB c/c art. 35 do CTN);

- VIII. Lançamento: é o procedimento próprio da Administração Pública, que dá cunho de exigibilidade ao crédito tributário, que até então não possuía essa característica, tendo natureza, não constitutiva, mas sim declaratória. O lançamento pressupõe que todas as investigações eventualmente necessárias tenham sido feitas e que o fato gerador tenha sido identificado nos seus vários aspectos subjetivo, material, quantitativo, espacial, temporal, pois só com essa prévia identificação é que o tributo pode ser lançado;
- IX. Notificação: é a comunicação de conhecimento, qualificada pela pretensão do notificante, a fim de que o notificado faça ou deixe de fazer alguma coisa, sob determinada cominação, a ser imposta oportunamente, por autoridade competente;
- X. Valor de Venda: valor pactuado entre as partes;
- XI. Valor Venal: valor real de mercado.

CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS

Art. 4º. Para que o Setor Tributário Municipal proceda à avaliação do imóvel, emita DAM com valor correspondente ao tributo devido em razão da transmissão da posse/propriedade de imóveis, o Requerente ou o Tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, deverá apresentar requerimento e Guia de Transmissão, em duas vias, no Setor de Protocolo para fins de cálculo do ITBI.

Parágrafo Único. Aberto o processo, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, dependendo da localização do imóvel em relação à Sede Administrativa da Prefeitura Municipal, será emitido o DAM com valor do tributo a recolher.

Art. 5º. Para abertura do processo com vistas o recolhimento do ITBI será instruído a pedido inicial pelo Contribuinte ou o Tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, com os seguintes documentos:

- I. Quando incidente sobre **imóvel urbano**:
- a) Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos – Guia de Transmissão – para lançamento de tributo(s) devidamente preenchida e assinada pelo(s) Adquirente(s) e pelo Tabelião responsável pela lavratura da escritura pública;

- b) Autorização ou procuração formal, caso esteja instruindo o processo administrativo através de terceiro;
 - c) Cópia do CPF ou CNPJ (dentro do prazo de validade) e da identidade (RG) do(s) adquirente(s) e do(s) transmitente(s);
 - d) CPF e comprovante de residência do pai ou da mãe, quando o(s) adquirente(s) for menor;
 - e) contrato social e último aditivo, em caso de Pessoa Jurídica;
 - f) comprovante de endereço do(s) adquirente(s).
- II. Quando incidente sobre **imóvel rural**, serão exigidos os documentos descritos no inciso I deste artigo e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do ano em que foi emitido o documento de transmissão ou do ano anterior, se a transação ocorrer antes de setembro do respectivo ano.

Art. 6º. Não deverão ser anexados originais dos documentos, somente cópias xerográficas, a menos que haja um pedido específico, devidamente justificado, do órgão da Receita Municipal.

SEÇÃO I

DA DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO DE IMÓVEL – GUIA DE TRANSMISSÃO

Art. 7º. A Declaração de Transmissão de Imóvel – Guia de Transmissão é o instrumento pelo qual o contribuinte ou responsável informa ao Setor de Tributação a ocorrência do fato gerador do(s) tributo(s).

Parágrafo Único. A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na Guia de Transmissão configuram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no Título VI, Seção X – Das Infrações e Penalidades do Código Tributário Municipal, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

Art. 8º. A Guia de Transmissão deverá estar devidamente preenchida, sem borrões, rasuras, erros ou entrelinhas por parte do declarante, onde constará:

- I. Dados do imóvel: área do terreno; área de construção, situação aforado ou legítimo, endereço (rua, av., Pça etc.); número da unidade imobiliária; nome do bairro; informar dados de confrontações com respectiva metragem de testada, ao norte, sul, leste e oeste; número de inscrição no cadastro imobiliário do município; se o imóvel for aforado, incluir o número do respectivo título de aforamento; número do cadastro de imóvel rural, módulo e denominação do imóvel, conforme o caso;
- II. Dados da edificação: tipo de edificação, área útil em metros quadrados; área comum, em metros quadrados; narrar de forma sucinta detalhes da divisão interna;
- III. Descrição das características do imóvel de forma circunstanciada (tipo de acabamento, janelas, etc.);
- IV. Dados do declarante Adquirente e Transmitente, compreendendo: nome completo; ocupação; RG; CPF ou CNPJ, conforme o caso; naturalidade; data de nascimento; filiação; endereço completo;
- V. Dados em relação à natureza da transmissão: informar documento formal por meio do qual se deu a relação de aquisição do imóvel, se por compra e venda ou outro meio que deverá ser especificado; valor da transação descrito por extenso;
- VI. Termo de responsabilidade: imprimir “*Declaro sob as penas de lei serem verdadeiras as declarações inseridas na presente guia de transmissão*”; nome completo e assinatura por extenso do adquirente e do transmitente; data do ato;
- VII. Carimbo visível do cartório e assinatura do tabelião, escrivão ou oficial do Registro Geral de Imóveis.

Parágrafo Único. Na data da transmissão, caso existam débitos associados ao imóvel, objeto da transmissão, perante a Fazenda Pública Municipal o transmitente se sub-rogará no dever de quitação.

Art. 9º. As instituições isentas ou imunes a obrigação tributária, estão igualmente obrigadas a submeter às formalidades legais expressas nesta Instrução Normativa, para fins de transmissão da propriedade de imóveis.

SEÇÃO II DA AVALIAÇÃO

Art. 10. Para apuração da base de cálculo do imposto, o valor será determinado pela Administração Fazendária, por meio de avaliação feita pela Comissão de Avaliação, devidamente instituída pelo Município, com base nos elementos constantes do cadastro imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

Art. 11. Cabe à Comissão Avaliadora de Imóveis, com base na Guia de Transmissão e de acordo com as constatações extraídas das diligências *in loco*, proceder à avaliação do bem elaborando o respectivo termo, com fotos caso necessário, Anexo Único desta IN, apurando o valor base de incidência do cálculo do imposto devido.

Art. 12. A avaliação levará em conta:

- I.** Zoneamento urbano;
- II.** Características da região, do terreno e da construção;
- III.** Valores aferidos no mercado imobiliário;
- IV.** Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

§ 1º. A Comissão Avaliadora para determinação do valor, levará em consideração as condições normais de mercado (valor de mercado/valor venal) no momento da transmissão.

§ 2º. Nos casos em que houver latente discrepância entre o valor constante na Guia de Transmissão e o valor de mercado do bem, para efeito de lançamento do ITBI, o valor será arbitrado pela Comissão Avaliadora.

§ 3º. De forma subsidiária a Comissão Avaliadora considerará os critérios técnicos estabelecidos nas normas da ABNT, em especial a ABNT NBR 14653-2:2004.

SEÇÃO III DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Art. 13. O Chefe do Poder Executivo instituirá Comissão Avaliadora de Imóvel para fins de cálculo do ITBI, composta por 06 (seis) servidores, podendo estes serem

pertencentes às Secretarias Municipais de Fazenda; Administração; Meio Ambiente; Obras, Serviços Urbanos e Transporte e/ou Agricultura, Indústria e Comércio.

Art. 14. A Comissão se reunirá semanalmente para proceder à avaliação dos imóveis e não poderá exceder o prazo máximo de 07 (sete) dias úteis para o Termo de conclusão do resultado da avaliação.

Art. 15. O resultado da análise será impresso em Termo Técnico de Avaliação assinado pelos membros da Comissão responsáveis pela avaliação e encaminhado ao Setor de Tributação para atualização do cadastro imobiliário no Sistema da Prefeitura Municipal de Alto Rio Novo.

Parágrafo Único. O Setor de Tributação, de posse do Termo Técnico de Avaliação dará ciência ao Requerente, via email ou telefone, do resultado para assim dar prosseguimento ao processo.

Art. 16. Dada ciência ao Requerente, o Setor de Tributação emitirá o DAM relativo ao ITBI.

SEÇÃO IV DO LANÇAMENTO

Art. 17. O lançamento do imposto de transmissão será precedido da Guia de Transmissão e a conclusão da avaliação pela Comissão Avaliadora através de *termo*.

Art. 18. O lançamento e a emissão do respectivo DAM para pagamento do(s) tributo(s) só será realizada com cópia do resultado de avaliação pela Comissão, devidamente assinado.

Art. 19. Cabe ao Setor de Tributação calcular o tributo de acordo com as alíquotas definidas no Código Tributário Municipal, assim como proceder o lançamento, expedindo o DAM com o valor a ser recolhido.

Art. 20. A contar da data do lançamento o Requerente terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para comparecer ao Setor de Tributação e apresentar o DAM de quitação do tributo e obter a Guia de Transmissão do Imóvel – GTI.

§1º. Transcorrido o prazo definido no *caput* deste artigo e procedidas às diligências, caso o setor constate a não ocorrência do efetivo recolhimento do tributo, o agente responsável certificará o fato nos autos, encaminhando-o à autoridade gestora para

que autorize o cancelamento do tributo lançado, e, tão logo se confirme, procederá o arquivamento.

§ 2º. Após arquivamento do processo, a emissão de novo DAM para recolhimento do(s) tributo(s) incidente(s) sobre a transmissão de imóvel, dependerá da instrução de novo pedido, atendidas todas as condições expressas nesta IN.

SEÇÃO V DA GUIA DE TRANSMISSÃO DE IMÓVEL - GTI

Art. 21. Após a quitação do imposto, o contribuinte apresentará o DAM devidamente quitado ao Setor de Tributação, que lhe entregará uma via original da GTI expedida pela Fazenda Municipal, documento hábil para comprovação da quitação do imposto perante o Registro Geral de Imóveis, a qual terá validade de 60 (sessenta) dias.

Art. 22. A GTI será emitida exclusivamente pelo setor tributário entregue ao contribuinte em única via, mesmo nos casos de isenção, imunidade ou não incidência.

SEÇÃO VI DA REAVALIAÇÃO

Art. 23. O interessado poderá requerer uma reavaliação do valor de mercado do imóvel, para fins de ITBI, devendo para isso, abrir novo processo no protocolo geral da Prefeitura Municipal de Alto Rio Novo, solicitando a reavaliação do imóvel incluindo provas documentais e justificativa detalhada para que a Comissão Avaliadora faça nova avaliação.

Parágrafo Único. O resultado da reavaliação poderá confirmar ou alterar o valor antes avaliado.

CAPÍTULO V DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Art. 24. O simples pagamento do ITBI não transfere a titularidade de um imóvel, seja rural ou urbano, portanto necessita-se o Registro para finalizar o Processo de Transferência, conforme disposto no Código Tributário Municipal.

Art. 25. Os procedimentos contidos nesta Instrução Normativa não eximem a observância das demais normas aplicáveis ao assunto.

Art. 26. A inobservância das diretrizes estabelecidas nesta Instrução Normativa constitui ato de insubordinação, omissão no dever funcional e será punida na forma prevista em lei.

Art. 27. Os esclarecimentos adicionais deste documento poderão ser obtidos junto à Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 28. Esta Instrução Normativa entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura de Alto Rio Novo/ES, 17 de abril de 2024.

LUIZ AMÉRICO BOREL
Prefeito

ELIZABETHE FIRMINO DE OLIVEIRA
Secretária Municipal de Fazenda

JEAN VITOR DA SILVA ELER
Controlador Geral

ANEXO ÚNICO

TERMO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Aos _____ dias do mês _____ do ano de _____, na respectiva localidade, área _____ (urbana/rural) no município de Alto Rio Novo, Estado do Espírito Santo, procedidas as diligências a fim de reunir elementos necessários à composição do valor a ser atribuído ao bem, eis as seguintes constatações:

Transmitente:

Nome:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Adquirente:

Nome:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Imóvel:

Localização:

Logradouro:

Nº:

Bairro:

Alto Rio Novo/ES

Inscrição

Municipal nº:

Caracterização:

Terreno:

Confrontações:

Norte:

Sul:

Leste:

Oeste:

Características:

Urbana: () serviço público de distribuição de água encanada
() energia elétrica

- () coleta de lixo
() Outros: _____

Extensão:

Área Total: _____, conforme Cadastro Imobiliário Municipal.

Topografia:

- () plana
() _____

Benfeitorias:

(descrever todas as características do terreno e das edificações inclusive o estado de conservação)

Avaliação do Terreno:

R\$ _____,___ x _____ m² = R\$ _____,___

Avaliação da Edificação:

R\$ _____,___ x _____ m² = R\$ _____,___

Resultado da Avaliação:

Terreno (A) = R\$ _____,___

Edificação (B) = R\$ _____,___

Soma (A + B) = R\$ _____,___

Alto Rio Novo (ES), aos ___ dias do mês de _____ do ano de _____.

Avaliador
Matrícula Funcional

Avaliador
Matrícula Funciona

Avaliador
Matrícula Funcional

Avaliador
Matrícula Funcional

Avaliador
Matrícula Funcional

Avaliador
Matrícula Funcional