

Regulamenta as normas para avaliação de imóveis para fins de recolhimento do ITBI – Imposto de Transferência de Bens Imóveis Inter-Vivos

Conforme determina o art. 101 *caput* e § 3º da LC 01/97 e alterações, “O Secretário de Finanças (hoje Secretário de Fazenda) adotará as providências administrativas necessárias para operacionalizar o sistema de avaliação de imóveis rurais e urbanos”.

Conforme determina no anexo V da lei 939/2012 “Lei de Cargos e Vencimentos dos Servidores do Poder Executivo do Município de Planaltina GO” que determina como função (*avaliação de imóveis urbanos e rurais para efeito de pagamento de impostos*) dos Fiscais de Tributos Municipais.

Diante das prerrogativas concedidas pela LC 01/97 e alterações, o Secretário de Fazenda,

Resolve

Art. 1º. Fica determinado como órgão próprio da Secretaria de Fazenda responsável pela avaliação de imóveis rurais e urbanos para fins de recolhimento do ITBI o Departamento de Fiscalização Tributária e os Fiscais de Tributos Municipais servidores competentes para tais fins.

Art. 2º. Os pedidos de avaliação de imóveis para fins do recolhimento do ITBI serão instruídos com os seguintes documentos:

- I. Cópia da última escritura lavrada em cartório competente (se existir)
- II. Certidão de ônus válida emitida pelo cartório de registro de imóveis
- III. Contrato de compra e venda, se houver
- IV. Comprovante de depósito/recibo de pagamento ou parte de pagamento do comprador, se houver
- V. Formulário preenchido, pelos servidores competentes em visita *in loco* onde apresentará todas as especificações do imóvel objeto da transferência e fotos do local visitado.
- VI. Para imóveis rurais serão apresentados os documentos anteriores e ainda:
 - A) Georreferenciamento se houver
 - B) Certidão de Cadastro de Imóveis Rurais
 - C) Mapas da região se houver
 - D) Fotos que os fiscais avaliadores solicitarem de regiões do imóvel de difícil acesso.

Art. 3º. Os imóveis objetos de compra e venda pelo Sistema Financeiro de Habitação, terão o ITBI calculado pelo valor do contrato de compra e venda realizado entre comprador, vendedor e instituição financeira. Podendo realizar o recolhimento direto no Departamento Imobiliário, bastando para isso apresentar o contrato para prova da base de calculo do imposto.

Art. 4º. O Departamento de Fiscalização Tributária terá até 5 dias úteis para imóveis urbanos e 10 dias úteis para imóveis rurais para apresentar ao contribuinte a guia de recolhimento e o laudo de avaliação.

Art. 5º. As tabelas de valores aprovado pela Secretaria de Fazenda servirá como valor base inicial, não podendo o valor da Base de Calculo do ITBI final ser menor que o valor apresentado pelas respectivas tabelas.

Art. 6º. A guia de recolhimento terá um prazo de no máximo 10 dias, desde que esses dez dias ocorram antes do registro da transferência ao cartório competente para escrituras lavradas dentro do município de Planaltina GO.

Parágrafo único. As transferências que tiverem escrituras lavradas fora do Município de Planaltina GO obedecerão aos prazos e percentuais de multa expressos no artigo 103 da LC 01/97 e alterações.

Art. 7º. Não realizando o registro junto ao cartório competente no prazo de 1 ano (um) e tendo já pago o ITBI, será necessário uma nova avaliação para atualização do imposto devido e sendo encontrado valores diferentes a maior será expedida guia de ITBI complementar.

Art. 8º. Os pedidos de avaliação de imóveis para outros fins que não sejam o recolhimento do ITBI serão necessária a apresentação da mesma documentação do artigo 2º dessa portaria, com pagamento da taxa de Laudo de Avaliação de Bens Imóveis no valor de 26,71 UFRM.

Art. 9º. O Laudo de Avaliação será composto pelos formulários anexos de vistoria *in loco*.

Art. 10. Será utilizado para apuração da base de calculo do ITBI, além dos elementos descritos no formulário de visita *in loco*, o valor expresso na última escritura lavrada corrigido pelo índice oficial do INPC dos anos subseqüentes ao da lavratura.

Art. 11. Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação. Revogam-se as disposições em contrário.

Planaltina GO, 17 de julho de 2017

Everaldo Fernandes Benevides
Secretário de Fazenda

Certidão

Certifico para os devidos fins, que o presente Decreto foi, nesta data, publicado no Diário da Prefeitura, local destinado a publicação dos Atos Administrativos.

Planaltina, 17 / 07 / 2017

CHEFE DE GABINETE

VISTORIA DE IMÓVEL URBANO

Endereço: _____

Matrícula: _____

Comprador: _____

CPF do Comprador: _____

Vendedor: _____

DADOS SOBRE O TERRENO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

ESQUINA	CASA
MEIO QUADRA	APARTAMENTO
ENCRAVADO	SALA
MURADO	LOJA
CERCADO	GALPÃO
PLANA	PISO CIMENTO
ACLIVE	PISO MADEIRA
DECLIVE	PISO MAT. CERAMIC
IRREGULAR	PISO ESPECIAL
EDIFICADO	ESTRUT. ALVENARIA
EM CONSTRUÇÃO	ESTRUT. MISTA
CONSTR. PARADA	ESTRUT. CONCRETO
VAGO	ESTRUT. METÁLICA
CALÇADA	ESQ. RUSTICA
ESCOLA	ESQ. MADEIRA
COMERCIO	ESQ. FERRO
EM RUINAS	ESQ. ESPECIAL
HIDROMETRO	INTERNO REBOCO
REDE PUB. ESGOTO	INTERNO PIN. SIMPL
MR COMERCIAL	INTERNO ESPECIAL
MR RESIDENCIAL	EXTERNO REBOCO
QA MR	EXTERNO PIN. SIMPL
QA MC	EXTERNO ESPECIAL
QC	FORRO
MC	CONSERVAÇÃO
ÁREA ESPECIAL	SITUA. FREN/FUNDO
ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL

OBSERVAÇÃO: _____

Fiscal Avaliador 1: _____

Matricula: _____

Fiscal Avaliador 2: _____

Matricula: _____

Planaltina GO ____ de ____ de ____

VISTORIA DE IMÓVEL RURAL

Nome da Fazenda: _____

Endereço: _____

Comprador: _____

CPF do Comprador: _____

Vendedor: _____

TIPO DE VEGETAÇÃO POR HECTARE						
AREA TOTAL	Lavoura Aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem natural	Preservação da fauna e Flora (reserva)

BENFEITORIAS				
Galpão	Cerca	Curral	Imóvel p/residência	lazer

Observação:

Fiscal Avaliador 1:

Matricula: _____

Fiscal Avaliador 2: _____

Matricula: _____

Planaltina GO ____ de ____ de ____

JUSTIFICATIVA

Na oportunidade e visando uma melhor e mais eficiente arrecadação do tributo, a presente portaria institui os procedimentos para avaliação do imóvel objeto de transferência no município de Planaltina GO.

A mudança é necessária para adequar o valor da base de cálculo do imposto ao valor de mercado conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.550.035 - SP (2015/0195617-5) RELATOR : MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES AGRAVANTE : ALFREDO CARLOS FERREIRA CHUMER - ESPÓLIO AGRAVANTE : ELIANA BIRKENSTEIN CHUMER - INVENTARIANTE ADVOGADOS : GUILHERME TEIXEIRA HENRIQUES LUBELIA RIBEIRO DE OLIVEIRA LUIZ FERNANDO HOFLING E OUTRO(S) AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO PROCURADOR : NELSON LÁZARA JUNIOR E OUTRO(S) EMENTA PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVO APONTADO COMO VIOLADO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR REAL DA VENDA DO IMÓVEL OU DE MERCADO. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL. PRECEDENTES.

1. O recurso especial não merece ser conhecido em relação a questão que não foi tratada no acórdão recorrido, sobre a qual nem sequer foram apresentados embargos de declaração, ante a ausência do indispensável prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia).
2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que nos casos de divergência quanto ao valor declarado pelo contribuinte pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, desde que atendidos os termos do art. 148 do CTN.
3. Vale destacar que o valor venal do imóvel apurado para fins de ITBI não coincide necessariamente, com aquele adotado para lançamento do IPTU

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 547.755 - PR (2014/0172534-5) RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN AGRAVANTE : CREATE ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA ADVOGADO : ROMEU SACCANI E OUTRO(S) AGRAVADO : MUNICÍPIO DE LONDRINA PROCURADOR : CARLOS RENATO CUNHA E OUTRO(S) EMENTA TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL. CISÃO. OBJETO. MERCADO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE COM A BASE DE CÁLCULO DO IPTU. JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Cuida-se, na origem, de Mandado de Segurança impetrado com a finalidade de obter provimento que impeça à autoridade fiscal lançar o ITBI "com adoção de base de cálculo diversa do valor da transmissão do bem por cisão parcial (...) ou do valor venal atribuído quando da exigência do IPTU" (fl. 43).
2. De acordo com o art. 38 do CTN, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.
3. O entendimento do STJ é de que "O 'valor venal', base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação". Ademais, ficou definido que "Cabe ao município - e não ao Corregedor-Geral de Justiça e, muito menos, aos notários - aferir, em cada caso, se o valor real da operação, ou seja, aquele indicado no contrato, coincide, ou não, com o valor de mercado (venal) do imóvel negociado" (RMS 36.966/PB, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012).
4. Por considerar a base de cálculo do ITBI o valor de mercado do imóvel objeto do negócio jurídico, este Tribunal pacificou orientação no sentido de que tal grandeza não se confunde, necessariamente, com a que serve de parâmetro para o cálculo do IPTU (FDcl no AREsp 424.555/SP, Rel. Min. ...)

Segunda Turma, DJe 20/2/2014; AgRg nos EDcl no AREsp 346.220/RS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 17/6/2014).

5. É evidente que a avaliação unilateral feita pelo particular, quando da operação de cisão empresarial, não pode vincular a Administração Tributária, que, em caso de divergência, tem o dever-poder de arbitrar o valor do imposto, respeitado o contraditório administrativo ou judicial (art.148 do CTN). Nesse sentido: AgRg no AREsp 263.685/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 25/4/2013. (....)

A LC 01/97 e alterações Código Tributário Municipal, autoriza a regulamentação para instituir procedimentos válidos para apuração da base de cálculo do ITBI. Nesse sentido, os procedimentos ora aqui elencados possibilitará a adequação do valor da base de cálculo do ITBI ao entendimento pacificado do STJ. Nesses termos estabelece a lei municipal:

Art. 101. O valor dos bens ou direitos transmitidos, em quaisquer das hipóteses previstas nesta Lei, ressalvadas as da avaliação judicial, será apurado pela Secretaria de Finanças do Município, através de órgão próprio.

§ 3º O Secretário de Finanças adotará as providências administrativas necessárias para operacionalizar o sistema de avaliação de imóveis rurais e urbanos.

§ 4º A correção do valor será feita em função de coeficientes monetários legalmente permitidos.

Evidenciada, dessa forma, a existência de relevante interesse público na medida ora proposta, visto como uma ferramenta essencial para alavancar a receita municipal.

