



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

DECRETO Nº.013, DE 19 DE JANEIRO DE 2022.

"Regulamenta o processo de arbitramento fiscal da base de cálculo, lançamento e fiscalização do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI."

LUIZ FERNANDO FURTADO DA GRAÇA, Prefeito do Município de Valença, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO a necessidade de aprimoramento dos procedimentos de avaliação mercadológica do ITBI, conforme DETERMINAÇÃO do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, nos autos do Processo TCE/RJ nº225.346-3/2020, item "V";

CONSIDERANDO o Processo Administrativo nº. 1231/2022;

DECRETA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto regulamenta os artigos 195 a 204 da Lei Complementar Municipal nº 225, de 17 de dezembro de 2019, relativo ao processo de arbitramento fiscal da base de cálculo, lançamento e fiscalização do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 2º. O sujeito passivo apresentará, no Setor do Protocolo e Arquivo do Departamento de Controle Administrativo da Secretaria Municipal de Administração do Poder Executivo, requerimento que será autuado, numerado e datado em processo administrativo, com Declaração da Transação Imobiliária "Inter Vivos" (DTIIV) e os seguintes documentos de todos os compradores, vendedores e terceiros interessados:

I – Nome completo, nacionalidade, data de nascimento, capacidade e estado civil, se pessoa natural, ou nome empresarial, nome completo do administrador, nacionalidade, data de nascimento, capacidade e estado civil, se pessoa jurídica;

II – RG e CPF ou CNPJ;

III – Endereços de residência e domicílio;

IV - Declaração do valor da transação;

VI – Escritura pública, quando o negócio jurídico imobiliário for superior a 30 (trinta) salários mínimos vigentes, nos termos do artigo 108 do Código Civil Brasileiro;

VII - Documento escrito do pacto de transmissão com os nomes dos adquirentes e transmitentes, CPF ou CNPJ, endereços completos, valor da transação, causa jurídica da transmissão, número da matrícula do imóvel e o Cartório do Registro Imobiliário em que está registrado, data e local em que foi lavrado o instrumento e as assinaturas dos adquirentes e transmitentes iguais aos documentos oficiais apresentados, quando o valor do negócio jurídico imobiliário for igual ou inferior a 30 (trinta) salários mínimos vigentes, nos termos do artigo 108 do Código Civil Brasileiro;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

VIII - Inteiro teor da decisão judicial e certidão de trânsito em julgado, quando a causa jurídica da transmissão for decidida por ação judicial;

IX – Prenotação no protocolo do Cartório de Registro de Imóvel competente ou Certidão/Declaração do Cartório de Registro de Imóvel competente sobre a prenotação, nos termos do artigo 1.246 do Código Civil Brasileiro e artigo 183 da Lei Geral de Registros Públicos.

Art. 3º. O processo administrativo obedecerá ao seguinte procedimento em ordem cronológica:

I – Seção de Protocolo e Arquivo do Departamento de Controle Administrativo: abertura de processo administrativo, datado, numerado, com indicação do requerente e do assunto, bem como com o requerimento do sujeito passivo e documentos necessários;

II - Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: análise para saneamento de irregularidades iniciais (art. 2º deste Decreto) e notificação, se faltar algum documento necessário, do sujeito passivo para apresentar documentação faltante em 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento do processo administrativo;

III – Comissão de Avaliação do ITBI: avaliação e emissão do Primeiro Parecer, em 30 (trinta) dias, por um dos membros da Comissão para arbitramento da base de cálculo, conforme o valor mercadológico do bem imóvel;

IV – Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: notificação e concessão de prazo de 20 (vinte) dias ao requerente para, em querendo, interpor recurso do Primeiro Parecer Mercadológico;

V – Comissão de Avaliação do ITBI: avaliação e emissão do Segundo Parecer, em 30 (trinta) dias, pelos demais membros da Comissão, do recurso interposto do Primeiro Parecer Mercadológico para arbitramento da base de cálculo, conforme o valor mercadológico do bem imóvel;

VI – Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: análise para saneamento de irregularidades e notificação, se faltar algum documento necessário, do sujeito passivo para apresentar documentação faltante em 15 (quinze) dias;

VII - Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: lançamento do ITBI;

IX – Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: notificação do sujeito passivo sobre o lançamento para, em querendo, impugná-lo em 20 (vinte) dias;

X – Secretaria Municipal de Fazenda: decisão do Secretário Municipal de Fazenda, se houver impugnação;

XI – Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: notificação do sujeito passivo para ciência da decisão do Secretário Municipal de Fazenda e concessão de prazo de 30 (trinta) dias para apresentar, em querendo, recurso ao Conselho Municipal de Contribuintes;

XII – Conselho Municipal de Contribuintes: decisão do recurso pelo Conselho Municipal de Contribuintes;

XIII - Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: notificação do sujeito passivo para ciência da decisão do Conselho Municipal de Contribuintes;

XIV – Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: novo lançamento do ITBI, se a decisão do Conselho alterar algum dos aspectos do lançamento anterior, ou manutenção do lançamento originário, se a decisão do Conselho não alterar nenhum dos aspectos do lançamento anterior;

XV - Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: entrega das guias de arrecadação ao requerente;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

XVI – Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: verificação do pagamento da guia com respectiva baixa no sistema informatizado ou cancelamento da guia, se não for paga em 30 (trinta) dias, sempre com a devida autorização no processo administrativo;

XVII – Departamento de Fiscalização Fazendária: fiscalização de todas as circunstâncias inerentes à ocorrência do ITBI;

XVIII – Departamento de Fiscalização Fazendária: lançamento suplementar do imposto e notificação do sujeito passivo para, em querendo, impugnar em 20 (vinte) dias, ou, não havendo lançamento suplementar, encaminhamento do Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação para atualização dos dados cadastrais do sujeito passivo;

XIX – Departamento de Fiscalização Fazendária: em ocorrendo impugnação, decisão do Diretor do Departamento de Fiscalização Fazendária sobre a impugnação do lançamento suplementar, se houver;

XX – Departamento de Fiscalização Fazendária: notificação do sujeito passivo para ciência da decisão e, em querendo, interpor recurso ao Conselho Municipal de Contribuintes em 30 (trinta) dias;

XXI – Conselho Municipal de Contribuintes: decisão do recurso pelo Conselho Municipal de Contribuintes;

XXII - Departamento de Fiscalização Fazendária: notificação do sujeito passivo para ciência da decisão do Conselho Municipal de Contribuintes;

XXIII – Departamento de Fiscalização Fazendária: lançamento suplementar do ITBI, se a decisão do Conselho alterar algum dos aspectos do lançamento anterior, ou manutenção do lançamento suplementar originário, se a decisão do Conselho não alterar nenhum dos aspectos do lançamento anterior;

XXIV - Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: cobrança administrativa do imposto devido ou, não havendo imposto devido, atualização dos dados cadastrais do sujeito passivo e de outras pessoas constantes dos documentos;

XXV - Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação: decisão pelo arquivamento do processo administrativo e encaminhamento para a Seção de Protocolo e Arquivo, após a conclusão da cobrança administrativa ou atualização dos dados cadastrais.

XXVI - Seção de Protocolo e Arquivo do Departamento de Controle Administrativo: arquivamento e guarda do processo administrativo.

Art. 4º. Poderá o sujeito passivo renunciar expressamente, nos autos do processo administrativo, aos prazos para apresentar recursos, impugnações ou manifestações e, nesse caso, será dado imediato andamento ao processo administrativo.

Art. 5º. Todas as notificações e ciências ao requerente serão juntadas nos autos para fins de comprovação com a respectiva assinatura ou certidão.

CAPÍTULO III

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO ITBI

Art. 8º. Verificando estar com a documentação exigida em conformidade, o Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação remeterá o processo à Comissão de Avaliação do ITBI para fins de apuração do valor mercadológico do bem imóvel.

Art. 9º. Somente servidores públicos ocupantes de cargo de provimento efetivo, dos quadros do Poder Executivo do Município de Valença, poderão ser membros da Comissão de Avaliação do ITBI.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Parágrafo único: Os membros nomeados para a Comissão, deverão possuir registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), na qualidade de engenheiro civil ou de arquiteto.

Art. 10º. Um dos membros da Comissão de Avaliação do ITBI apresentará individualmente, nos autos do processo, o Primeiro Parecer de avaliação mercadológica da base de cálculo do valor do ITBI em até 30 (trinta) dias do seu recebimento.

Parágrafo único: Para cumprir o disposto no *caput* deste artigo, poderão ser adotadas as diligências cabíveis, inclusive verificação “*in locu*”, para apurar o valor de mercado do bem.

Art. 11. A base de cálculo do imposto será determinada por arbitramento fiscal, considerando o maior valor entre aquele obtido por meio de avaliação realizada pela Administração Tributária com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, o valor venal constante do Cadastro Imobiliário ou o declarado pelo sujeito passivo.

§ 1º. O valor dos bens ou dos direitos transmitidos, cedidos ou permutados no momento da transmissão, da cessão ou da permuta será:

I – na arrematação ou leilão, o preço pago;

II – na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, se esta for maior;

III – na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, a favor de terceiros, bem como na sua transferência, por alienação ao nu-proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

IV – nos demais casos, determinado por arbitramento fiscal, considerando o maior valor entre aquele obtido por meio de avaliação realizada pela Administração Tributária com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, o valor venal constante do Cadastro Imobiliário ou o declarado pelo sujeito passivo.

§ 2º. A base de cálculo do ITBI não poderá ser inferior ao valor venal do imóvel constante da Planta Genérica de Valores de Construção e de Terreno do Município.

Art. 12. Na apuração da base de cálculo do ITBI, através de arbitramento fiscal, serão consideradas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR nº14.653 ou outra que vier a substituir, relativas à avaliação imobiliária e, no que couber, os seguintes elementos:

I – características do terreno:

a) área e localização;

b) topografia e pedologia;

II – características da construção:

a) área e estado de conservação;

b) padrão de acabamento;

III – características do mercado:

a) valores aferidos no mercado imobiliário;

b) valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes.

Parágrafo único: No caso de unidades autônomas construídas através de incorporações ou “condomínio fechado”:

I – será considerada a situação em que se encontrar o imóvel na data da avaliação mercadológica;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

II – a base de cálculo, para fins de avaliação, será a fração ideal do terreno, onde os recursos para execução da obra sejam de responsabilidade de cada condômino.

Art. 13. Do Primeiro Parecer de avaliação mercadológica a que se refere este Decreto, caberá recurso, em 20 (vinte) dias, aos outros membros da Comissão de Avaliação do ITBI que emitirão o Segundo Parecer de avaliação colegiadamente.

§1º. O recurso deverá apontar de forma precisa os pontos da incorreção do método legal utilizado, caso verse sobre tais fatos, bem como apresentar o valor correto, o método utilizado e demais informações que subsidiem as conclusões apontadas.

§2º. O membro que confeccionar o Primeiro Parecer de avaliação não participará da reanálise recursal do Segundo Parecer, em razão do Princípio da Segregação de Funções.

Art. 14. O parecer indicará obrigatoriamente os parâmetros e fatores que embasaram a forma de cálculo utilizada.

Art. 15. Na notificação ao sujeito passivo para impugnar ou rever os cálculos do arbitramento constará a forma de acesso aos cálculos utilizados para arbitramento, o prazo e o local para impugnação ou revisão.

Art. 16. O requerente poderá juntar ao processo Laudo de Avaliação de responsabilidade técnica de perito com inscrição no Conselho Regional de Engenharia ou de Arquitetura e Urbanismo, nos termos deste Decreto e da NBR nº14.653 ou outra que vier a substituir.

§1º. Havendo Laudo juntado ao processo, nos termos do caput deste artigo, um dos membros da Comissão de Avaliação do ITBI poderá adotar avaliação sumária emitindo concordância expressa com o mesmo.

§2º. Não havendo a concordância expressa a que se refere o parágrafo anterior deste artigo, a Comissão de Avaliação do ITBI fará a avaliação mercadológica do bem, nos termos deste Decreto.

CAPÍTULO IV

DO LANÇAMENTO DO ITBI

Art. 17. O ITBI será calculado através da multiplicação do valor dos bens ou dos direitos transmitidos, cedidos ou permutados, no momento da transmissão, da cessão ou da permuta e da alíquota correspondente, conforme a fórmula a seguir: $ITBI = VBD \times ALC$, onde: VBD = Valor dos Bens ou Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados ALC = Alíquota Correspondente.

Parágrafo único: O lançamento deverá demonstrar de forma discriminada a apuração da base de cálculo do ITBI, bem como a memória de cálculo que fundamentou o lançamento, conforme modelo estabelecido em Resolução da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 18. As Alíquotas Correspondentes do ITBI são:

I – Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

- a) 2% (dois por cento) sobre o valor efetivamente financiado
- b) 2% (dois por cento) sobre o valor efetivamente não financiado;

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

Art. 19. Somente servidores integrantes de carreira específica da administração tributária poderão lançar o ITBI.

Parágrafo único: Para fins do caput deste artigo, consideram-se servidores integrantes da carreira específica da administração tributária:



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

I - Os ocupantes de cargos e funções estabelecidos na Lei Complementar Municipal nº175, de 14 de julho de 2014, da Secretaria Municipal de Fazenda, especialmente o Secretário Municipal de Fazenda, o Diretor do Departamento de Cadastro, Controle e Arrecadação, o Chefe da Seção de Cadastro e Lançamento, o Chefe da Seção de Dívida Ativa, o Diretor do Departamento de Fiscalização Fazendária e o Coordenador da Fiscalização de Rendas;

II – Os ocupantes dos cargos previstos no Anexo da III da Lei Complementar Municipal nº151, de 23 de novembro de 2011, especialmente o Auditor Fiscal e o Fiscal de Tributos.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 20. O Departamento de Fiscalização Fazendária procederá à fiscalização do ITBI nos seguintes termos:

I – Notificará:

- a) O Cartório de Registro de Imóveis competente ou o sujeito passivo para apresentar a Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel atualizada;
- b) Quaisquer outras entidades ou pessoas que tiverem obrigação de prestar informações em relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros, como, os tabeliães, escrivães, demais serventuários de ofício, os bancos, casas lotéricas, Caixas Econômicas e demais instituições financeiras, empresas de administração de bens, corretores, leiloeiros, despachantes oficiais, inventariantes, síndicos, comissários ou liquidatários.

II – Analisará e emitirá relatório conclusivo, conforme modelo estabelecido em Resolução da Secretaria Municipal de Fazenda, sobre a compatibilidade dos dados informados no processo administrativo e os constantes da Certidão do Registro do Imóvel sobre:

- a) O fato gerador do tributo;
- b) O sujeito ativo;
- c) O sujeito passivo;
- d) A base de cálculo;
- e) A alíquota;
- f) O número da guia de recolhimento;
- g) O pagamento;
- h) Outros dados relevantes à fiscalização.

III – Se da análise restar comprovada a omissão de pagamento de tributo, os Auditores e/ou Fiscais de Tributos lançarão o imposto suplementar.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Os processos de lançamento de ITBI anteriores à data da publicação deste ato normativo serão revistos, nos mesmos termos deste Decreto, pela Comissão de Avaliação do ITBI e o Departamento de Fiscalização Fazendária, em cronograma a ser definido pela Secretaria Municipal de Fazenda, respeitadas a decadência e a prescrição tributárias.

Art. 22. Revogam-se todas as disposições em contrário, especialmente os Decretos nº181, de 30 de novembro de 2020, nº20, de 23 de fevereiro de 2021, e nº38, de 19 de março de 2021.

Art. 23. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Gabinete do Prefeito, 19 de janeiro de 2022.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE INCLUSIVE POR AFIXAÇÃO; CUMPRA-SE.

Luiz Fernando Furtado da Graça
Prefeito