



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

DECRETO Nº. 007/2020

INSTITUI COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, PARA FINS DE HOMOLOGAÇÃO DO CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS", A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESSÃO FÍSICA, E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS - ITBI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Ibitirama, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, estabelecidas pelo Art. 79 da Lei Orgânica Municipal, e, ainda,

CONSIDERANDO que o ITBI, imposto de competência dos municípios, por força do que dispõe nos artigos 156, inciso II, da Constituição Federal e 35 do Código Tributário Nacional, tem como fato gerador o ato de transmissão onerosa de bens imóveis;

CONSIDERANDO que o artigo 38 do Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos;

CONSIDERANDO o teor do artigo 3º, inciso I, "d", artigos 102 a 115 e artigo 192, da Lei nº 039, de 19 de novembro de 1990, que institui o Código Tributário do Município de Ibitirama;

CONSIDERANDO a importância de serem adotadas medidas que possam melhor esclarecer os contribuintes no que diz respeito ao valor venal do bem transmitido que servirá de base de cálculo do ITBI, e, portanto, observará o valor do imóvel de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local, na data do fato gerador, sob pena de em se verificar valor inferior ao de mercado se sujeitar ao arbitramento da base de cálculo do referido imposto, desde que atendida a determinação do art. 148, do Código Tributário Nacional;

CONSIDERANDO que as avaliações imobiliárias, vistorias, arbitramento, perícias, laudos e pareceres imobiliários são trabalhos eminentemente



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

técnicos, atualmente normatizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), atribuídos a Engenheiros e Arquitetos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, c/c o artigo 1º, atividade 6, da Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973 e a Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, ambas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA;

CONSIDERANDO que a metodologia avaliatória é escolhida basicamente em função da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações subsidiárias obtidas;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO que a ABNT, normatiza dentre outras matérias os procedimentos gerais de avaliação de bens. A NBR 14653-6, dispõe dos métodos de avaliação de bens ambientais, já as avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que no pertinente à avaliação de imóveis, dentre os métodos existentes, é muito utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, quando se leva em conta ofertas de compra e venda na região do bem, e critérios como localização, áreas, padrão de acabamento e estado de conservação da construção, caso for o caso, tentando inclusive minimizar a subjetividade do avaliador, como preconizam as normas da ABNT;

CONSIDERANDO que na busca de justa avaliação do imóvel para fins de formação da base de dados do cadastro municipal e que sirva de consulta e parâmetro para o cálculo do ITBI, podem ser levados em conta, por exemplo:

I - pesquisa de mercado, pesquisas realizadas em sites especializados e consultas imobiliárias especializadas;

II - informações do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

III - valores de comercialização de imóveis utilizados pelas construtoras e incorporadoras;

IV - banco de dados da Secretaria Municipal da Finaças do município de Ibitirama, mediante consulta de outras transmissões dos mesmos imóveis, semelhantes ou assemelhados;

V - banco de dados e respectivas Tabelas da Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Espírito Santo, no pertinente aos valores dos bens imóveis rurais e urbanos para fins de homologação do valor atribuído pelo contribuinte a título de Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD.

CONSIDERANDO as inconsistências achadas pelo Núcleo de Contabilidade e Economia NCE, em relação aos procedimentos adotados pelo município em relação às avaliações de imóveis urbanos e rurais;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os procedimentos de avaliação dos imóveis rurais deste município, para fins de apuração e arrecadação, bem como a fixação da base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direito a eles relativos – ITBI, e demais encargos tributários;

CONSIDERANDO por fim, que o Município de Ibitirama também pretende avaliar meios para modernizar e agilizar o lançamento e recolhimento do ITBI, inclusive com possibilidade de adoção de software que torne os procedimentos digitais.

DECRETA:

Art. 1º - Fica instituída no Município de Ibitirama a Comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais, como a atribuição de apuração dos valores de mercado dos imóveis no município de Ibitirama, a serem utilizáveis como base de cálculo do lançamento do imposto de transmissão de bens imóveis, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis – ITBI.

Art. 2º - A presente comissão será composta pelos servidores para auxiliarem os agentes fiscais, durante realização das avaliações com emissão de laudo técnico:

- **ABEL CHABUDE VIEIRA**, ocupante do Cargo Comissionado Diretor de Divisão de Tributação e Arrecadação;
- **CARLOS HENRIQUE BARBOSA DA SILVA**, ocupante do cargo de Agente Fiscal;
- **RICARDO FELIPE NERIS**, ocupante do cargo de Agente Fiscal;
- **DORIAN PIMENTEL JUSTO**, ocupante do cargo de Engenheiro Civil;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000

Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138

E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

- **ADRIANO MASSINI BATISTA**, ocupante do cargo de Diretor Departamento Ambiental.

§ 1º - O Setor de Tributação e Fiscalização, poderá solicitar os servidores nomeados acima, e que poderão afastar-se de suas atividades cotidianas para poderem compor as atividades da comissão, devendo no prazo de 15 (quinze) dias úteis a elaboração de laudo técnico de avaliação, visando respaldar a Autoridade Fiscal Competente o arbitramento da base de cálculo do ITBI.

Art. 3º - A autoridade que proceder ao arbitramento da base de cálculo lavrará termo próprio, valendo-se de elementos suficientes para determinar o valor real do bem ou direito.

§ 1º - O termo de arbitramento integrará a notificação de lançamento do ITBI dirigida ao sujeito passivo, que deverá conter:

- I - a sua identificação;
- II - o motivo do arbitramento;
- III - a descrição do imóvel objeto da transmissão ou cessão;
- IV - o valor da base de cálculo arbitrada;
- V - a identificação e a assinatura da autoridade que procedeu ao arbitramento;
- VI - o ciente do notificado.

Parágrafo Único - O termo próprio de arbitramento deverá ser lavrado por Autoridade Fiscal Competente.

Art. 4º - A autoridade administrativa competente deverá arbitrar, conforme determina o art. 148 do CTN, o valor da base de cálculo do ITBI, mediante processo regular, sempre que:

I - sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, esclarecimentos prestados, como também os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada em caso de impugnação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial;

II - quando houver indício de que o valor declarado não condiz com o real valor de mercado do imóvel;

III - o contribuinte, depois de intimado, deixar de exhibir documentos solicitados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

Art. 5º - A autoridade administrativa responsável pelo arbitramento deverá utilizar-se de avaliação técnica, visando obter informações sobre o valor real dos imóveis com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, através da utilização Método comparativo direto de dados de mercado, inclusive através de empresas imobiliárias e de corretores de imóveis estabelecidos no Município de Ibitirama, bem como de quaisquer outros órgãos competentes, a fim de reunir elementos necessários à elaboração da base de cálculo do ITBI.

§ 1º - Os procedimentos de avaliação do valor de mercado, para fins de tributação dos imóveis objeto de transmissão no município de Ibitirama, será parametrizada pelas normas da ABNT, tais como as NBR's 14653-2, NBR 14653-3, NBR 14653-6.

Art. 6º - Para os fins deste Decreto, considera-se:

I - Avaliação de bens: análise técnica realizada por profissional habilitado, para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, bem como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data, com as informações suficientes para o seu entendimento e a definição do valor do bem;

II - Valor venal de mercado: é o valor de mercado do bem imóvel para compra/venda, que corresponde à quantia mais provável pela qual se compra/vende voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

III - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis - RGI: documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo o histórico do imóvel desde o seu registro inicial, abrangendo, por exemplo, averbações de edificações, alterações de edificações, ações reais e reipersecutórias, hipotecas, alienações fiduciárias, cadeia dominial e alterações de endereço;

IV - Matrícula no RGI: é resultante da ação de documentar em um livro ou ficha no Cartório de Registro de Imóveis a descrição do imóvel em termos, principalmente, de endereço e metragem, seus proprietários e os sucessivos registros e averbações que informam transações, hipotecas, ônus e alterações físicas do bem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

V - Documentação básica para realização das avaliações de imóveis: é o formulário padrão disponibilizado pelo Município, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula dos imóveis no RGI; cópia dos CPF's/ RG's dos requerentes, procuração para emissão da guia em nome de terceiros quando for o caso. Quando a documentação básica não contiver informações suficientes à realização do trabalho de avaliação a comissão poderá solicitar ao interessado e que deverá apresentar: mapas, memoriais e certidões e demais documentações complementares que se fizer necessária, para instrução processual;

§ 1º Na avaliação de unidades residenciais ou comerciais em prédios condominiais, quando constatada a existência física de vagas de garagem não autônomas associadas às unidades avaliadas, sem que figure explicitamente nas Certidões de Matrícula a existência da vinculação, para que possam ser realizadas as avaliações, a vinculação das vagas deverá ser comprovada através de outros documentos, como Convenção de Condomínio, Memorial de Incorporação, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Terreno contendo a averbação do Memorial de Incorporação.

VI - Lançamento do ITBI: ato do sujeito passivo, o valor a ser recolhido a título do imposto, como dispõe o artigo 42 do Código Tributário Nacional e artigo 108, do Código Tributário Municipal. Assim, a autoridade administrativa constitui o crédito tributário com base em informações prestadas pelo próprio sujeito passivo ou por terceiro.

Art. 7º - Não concordando com o valor arbitrado, o contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória, mediante reclamação ou recurso, nos termos do art. 167 da Lei Municipal n.º 039/1990 - Código Tributário Municipal.

Parágrafo único - A avaliação contraditória de que trata este artigo deverá ser realizada por profissional devidamente habilitado utilizando os parâmetros descritos neste regulamento.

Art. 8º - A desistência formal do lançamento do ITBI deverá ser efetuada através de declaração do contribuinte com comprovação da ausência da transmissão do imóvel ou dos direitos a ele relativos, o que se fará mediante a apresentação de certidão atualizada do registro de imóvel do Cartório de Registro competente com data posterior a do pedido de lançamento do imposto e expedida em prazo não superior a 30 (trinta) dias, e de documentos tidos como necessários para demonstrar a não concretização da transmissão do bem ou direito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

§ 1º - Na Declaração de desistência formal do pedido de lançamento do imposto deverá constar o motivo da ausência da efetivação da transmissão da propriedade imobiliária ou dos direitos a ela relativos, a declaração da não lavratura de escritura, quando for o caso, e a assinatura de todo(s) o(s) adquirente(s) e transmitente(s) ou seus procuradores ou o respectivo distrato, quando a aquisição tiver sido precedida de formalização de contrato.

§ 2º - Apresentada a desistência formal do pedido de lançamento do imposto após o termo final dos prazos definidos nos parágrafos anteriores, o requerente sujeitar-se-á às penalidades previstas na legislação.

§ 3º- Os documentos que instruírem o pedido de desistência ficarão à disposição do Setor Tributário, que a seu critério, expedirá ou não ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comunicando a ausência da concretização da transmissão de propriedade ou dos direitos relativos ao imóvel.

Art. 9º - O pedido de reconhecimento de imunidade, concessão de isenção ou declaração de não incidência deverá ser requerido no próprio formulário utilizado para lançamento do ITBI, instruído com certidão de registro de imóvel extraída nos últimos 30(trinta) dias e demais documentos comprobatórios do cabimento do benefício fiscal correspondente.

§ 1º - Para que ocorra o reconhecimento de imunidade recíproca, o ente público federal, estadual ou municipal, ou sua respectiva autarquia ou fundação pública, deverá apresentar o documento comprobatório da aquisição da propriedade.

§ 2º - Para obtenção do reconhecimento da imunidade relativa aos templos de qualquer culto, a entidade religiosa deverá apresentar:

I - comprovante de que o requerente é seu representante legal;

II - estatuto da entidade, devidamente registrado no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas;

III - comprovação/declaração de que o imóvel adquirido será destinado às suas finalidades essenciais.

§ 3º - Para obtenção do reconhecimento da imunidade relativa aos partidos políticos e suas fundações, às entidades sindicais dos trabalhadores, às instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, o ente privado deverá apresentar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

I - comprovante de que o requerente é seu representante legal;

II - estatuto da entidade, devidamente registrado no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas;

III - comprovação de que o imóvel adquirido será destinado às suas finalidades essenciais;

IV - documentação comprobatória do atendimento aos requisitos constantes do art. 14 do Código Tributário Nacional (CTN).

§ 4º - Para obtenção da declaração de não-incidência referente à incorporação de imóvel a pessoa jurídica em realização de capital ou decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, o requerente deverá apresentar:

I - comprovante de que é seu representante legal;

II - ato constitutivo, de fusão, incorporação, cisão ou de encerramento da empresa, conforme o caso, devidamente registrado.

III - contrato social ou outro documento de constituição.

IV - IR dos 2(dois) últimos anos anteriores ao pedido.

§ 5º - Para caracterização da hipótese de não – incidência de que trata o parágrafo anterior será necessário que o interessado comprove a sua condição de sócio ou acionista da empresa, ou no caso de extinção da pessoa jurídica alienante, que o bem imóvel cuja transmissão foi informada, está ocorrendo juntamente com a totalidade de seu patrimônio.

§ 6º - Para a fruição da isenção decorrente de permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos com o Município de Ibitirama, deverá o requerente indicar o processo administrativo relativo à respectiva transação.

§ 7º - Os requerimentos de que trata este artigo serão decididos pela autoridade administrativa competente, após análise da documentação apresentada e de outras que julgar necessário requisitar e demais dados constantes dos registros da Prefeitura.

Art. 10º - O requerimento de restituição do ITBI deverá ser protocolizado no Protocolo Geral, instruído com o original do documento de arrecadação municipal (DAM), dele devendo constar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000

Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138

E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

- I - os motivos do pedido e os documentos que os comprovem;
- II - Certidão de registro de imóvel extraída nos últimos 30(trinta) dias;
- III - Declaração assinada por todos os adquirentes ou dos respectivos procuradores.

Art. 11º - No ato de protocolo o requerente deverá efetuar o recolhimento das taxas de vistoria e avaliação de bens imóveis, as demais taxas e o ITBI será recolhido posterior ao arbitramento do valor avaliado.

Art. 12º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Ibitirama-ES, 06 de Janeiro de 2020.

REGINALDO SIMÃO SOUZA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000
Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138
E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

GUIA DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS", A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESSÃO FÍSICA, E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS – ITBI

1 – Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos.

Para efeito de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, o abaixo assinado solicita que seja procedida a avaliação do bem seguinte:

Uma propriedade agrícola composta de _____ (_____) de terras, em abertas, contendo _____ casa de residência, _____ casa residência de colono, _____ mil covas café, localizada no lugar denominado _____, neste _____ nesta Cidade e Comarca de Ibitirama, Estado do Espírito Santo, confrontando-se pelos seus diversos lados com _____, _____ e _____.

Em que _____, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº _____ e da Carteira de Identidade nº _____, residente no lugar denominado _____, _____, neste Município de Ibitirama-ES.

Adquire do _____, e sua esposa _____, brasileiros, casados, agricultores, ele portador do CPF nº _____ e da Carteira de Identidade nº _____, ela portadora do CPF nº _____ e da Carteira identidade _____, residentes no lugar denominado _____, _____, neste Município de Ibitirama-Es.

Por Escritura Pública de: **COMPRA E VENDA.....**

Pela importância de: R\$ _____ (_____).

Adquirido anteriormente pela importância de R\$ _____, em data de __/__/__, de acordo com a transcrição no Registro Geral de Imóveis desta Comarca de Ibitirama-ES, no Livro __, às folhas __, sob o nº de matrícula __ em data de __/__/__.

Declaramos, sob penas da lei serem verdadeiras as declarações inseridas na presente guia de transmissão.

Ibitirama-ES, ____ de _____ de 20__.

Transmitente

Adquirente

Titular do Cartório

Cartório em que será lavrada a Escritura



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000

Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138

E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO DE ITBI

2 – Ao senhor....., Autoridade Fiscal, auxiliado pelo (a) engenheiro (a).....ambos nomeados pelo Decreto n.º/20___, para apurar a veracidade das declarações retro e proceder à avaliação do(s) bem(s).

Ibitirama – ES, ----- de ----- de 20___.

3 - Atendendo à solicitação do Departamento de Finanças, procedi à avaliação do(s) bem(s) descrito(s) na guia, da forma seguinte:

DESCRIÇÃO	R\$
-----------	-----




PREFEITURA MUNICIPAL DE IBITIRAMA

Rua Edgar Santana Alves, 63, Centro, Ibitirama-ES Cep. 29.540-000

Tel (28) 3569-1144/1147/1397/1157 Fax (28) 3569-1138

E-mail: administracao@ibitirama.es.gov.br

RELATÓRIO DE APURAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DA AVALIAÇÃO

	Ibitirama-ES		TOTAL	
	Local e Data			
	Processo nº		Agente Fiscal	
4 - Recolhimento, imposto e taxas, pelo DAM, nº _____ em data de ____/____/____				
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO			R\$	-
EMDAM			R\$	-
TOTAL			R\$	-