



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

DECRETO Nº 4.057, DE 24 DE JUNHO DE 2020.

Regulamenta o Capítulo IV, do Título III do Código Tributário Municipal - Lei nº 3.080 de 1º de outubro de 2010, que trata do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de direitos reais sobre imóveis, revoga os Decretos nº 3.547 de 1º de março de 2018 e nº 3.571 de 25 de abril de 2018, e dá outras providências.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE LAGOA SANTA** - Minas Gerais, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 68 da Lei Orgânica Municipal;

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o Capítulo IV, do Título III, do Código Tributário Municipal - Lei municipal nº 3.080, de 1º de outubro de 2010, que trata do Imposto Sobre a Transmissão "*inter vivos*" de Bens Imóveis e de Direitos Reais Sobre Imóveis - ITBI.

Art. 2º O procedimento para determinação da base de cálculo do ITBI, emissão da guia de arrecadação, baixa e expedição da certidão negativa de tributos municipais, terá início com a apresentação, junto ao setor competente dos seguintes documentos, conforme o caso:

I - declaração para Lançamento de ITBI, conforme anexo único deste Decreto, devidamente preenchida em 02 (duas) vias originais de igual teor não podendo ser carbonadas ou fotocopiadas, sem rasuras, legível, sendo todos os campos de preenchimento obrigatório;

II - cópia autenticada da Certidão do Registro do Imóvel, expedida há menos de 90 (noventa) dias;

III - cópia autenticada do contrato de compra e venda ou outro documento que, a juízo da autoridade fiscal, possa substituí-lo, ambos contendo a firma reconhecida do vendedor, na data da transação;

IV - na hipótese de imóvel urbano, documento comprobatório da inscrição junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal;

V - na hipótese de imóvel rural, documento comprobatório da inscrição do imóvel junto à Receita Federal (NIRF) e da declaração para fins do recolhimento do ITR junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

VI - cópia do(s) documento(s) de identificação e do CPF do(s) adquirente(s) e de seu representante legal, se for o caso;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

VII - a critério da autoridade administrativa, para a abertura ou finalização do processo administrativo de ITBI, além da documentação prevista nos incisos anteriores poderá ser exigida documentação complementar.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal da Fazenda poderá disponibilizar ferramenta para apresentação da declaração de forma eletrônica.

Art. 3º A Declaração para Lançamento de ITBI deverá ser assinada pelo adquirente, transmitente ou outro responsável solidário pelo imposto, permitindo-se que esses sejam representados por procurador devidamente habilitado, observando-se o seguinte:

I - na procuração deverá constar a finalidade específica para a qual foi outorgada;

II - quando o adquirente for pessoa física, a procuração será por instrumento público;

III - quando o adquirente for pessoa jurídica, a procuração deverá conter a firma do outorgante reconhecida em cartório.

§ 1º Na hipótese de imóveis unificados no cadastro imobiliário municipal que possuam matrículas distintas no Registro de Imóveis, será exigido o documento previsto no inciso II do artigo 2º deste Decreto para cada imóvel, individualmente, o que determinará a apresentação de uma Declaração para Lançamento de ITBI para cada um dos imóveis.

§ 2º Na hipótese de transmissão, pela mesma pessoa, de mais de um imóvel, deverá ser aberto um processo para cada imóvel, devendo ser providenciada, individualmente, a documentação prevista no artigo 2º.

§ 3º A imunidade, isenção ou não incidência deverá ser expressamente requerida pelo adquirente no campo "observações" da Declaração para Lançamento de ITBI.

§ 4º É obrigatório ao adquirente apresentar ao fisco municipal domicílio fiscal localizado no Brasil.

Art. 4º Os pedidos de não incidência do imposto previstas nos incisos I, II e III do artigo 90 da Lei Municipal nº 3.080/2010 serão encaminhados à Coordenação de Auditoria e Fiscalização Municipal para serem analisados.

§ 1º Para fins da análise do pedido de não incidência a que se refere o *caput* deste artigo, além dos documentos elencados no art. 2º, deverá ser apresentada cópia dos seguintes documentos:

I - Em se tratando de incorporação de bem imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital:

a) Contrato Social

b) Ato de integralização do imóvel ao capital social da sociedade, devidamente registrado no órgão competente (JUCEMG ou Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas);



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

II - em se tratado de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, cópia do respectivo ato devidamente registrado no órgão competente (JUCEMG ou Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas).

III - em se tratado de bem imóvel que retorna ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador, nos termos da Legislação Civil vigente, cópia do documento que evidencia o desfazimento da operação anterior.

§ 2º O servidor fazendário responsável pela análise poderá intimar o adquirente a apresentar outros documentos que não aqueles previstos neste artigo.

§ 3º É de 30 (trinta) dias, a partir da entrega do processo ao servidor responsável, o prazo para fins da análise a que se refere o parágrafo anterior, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez por igual período.

§ 4º O adquirente será intimado do resultado da análise do pedido de não incidência, sendo que disporá do prazo previsto no artigo 284 da Lei Municipal 3.080/2010 para apresentar impugnação ao lançamento do imposto no caso de indeferimento do pedido.

Art. 5º A tramitação do processo somente será iniciada com a entrega de toda documentação prevista nos artigos anteriores que será rigorosamente conferida por servidor competente, em especial quanto ao correto preenchimento da Declaração para Lançamento de ITBI, à consistência e legibilidade dos documentos juntados.

§ 1º Se da conferência dos documentos resultarem pendências, o servidor responsável pela análise deverá emitir relatório contendo as inconsistências e faltas, bem como a data, seu nome, matrícula e sua assinatura.

§ 2º O requerente deverá providenciar a documentação, bem como sanar todas as inconsistências e faltas, apontadas no relatório de que trata o parágrafo anterior, sendo de sua inteira responsabilidade a paralisação do processo até que sejam supridas as irregularidades.

Art. 6º A Administração Municipal, desde que aberto o processo, deverá concluir as etapas de avaliação do imóvel e de verificação da existência de débitos, no prazo de:

I - 05 (cinco) dias úteis, quando se tratar de imóvel urbano;

II - 10 (dez) dias úteis, quando se tratar de imóvel rural.

Parágrafo único. Na contagem dos prazos a que se refere este artigo, exclui-se a data da abertura do processo e inclui-se a data limite, devendo a contagem ser iniciada somente em dia de expediente normal da Prefeitura Municipal.

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 1º O valor do bem será determinado pela Administração Tributária, através da avaliação dos bens ou direitos no momento da transmissão ou cessão, segundo estimativa fiscal ou o preço efetivamente pago, se este for maior.

§ 2º A avaliação do imóvel será realizada com base em informações levantadas pelo avaliador por meio de sistemas de informação, TICs - Tecnologias de Informação e Comunicação, processos físicos e eletrônicos e, se necessário, vistorias *in loco* com o devido preenchimento do BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário e respectiva elaboração do croqui.

§ 3º As divergências entre os dados do cadastro imobiliário e a situação de fato do imóvel, deverão ser apontadas pelo fiscal em termo próprio para posterior atualização do cadastro imobiliário, bem como informadas à Diretoria de Regulação Urbana do Município para as providências que entenderem cabíveis.

§ 4º A Taxa de Serviços Diversos relativa ao serviço de avaliação do imóvel, no valor de 17,00 UPF/LS, prevista no item 5.7 do anexo V da Lei Municipal nº 3.080/2010, será lançada junto à guia de recolhimento do ITBI.

§ 5º Se o bem a ser avaliado for edificado ou mesmo sendo vago, se encontrar fechado impedindo a visualização, a vistoria deverá, obrigatoriamente, ser agendada com o setor competente da Prefeitura.

§ 6º Nas hipóteses em que o requerente der causa a não realização da vistoria, fica a Administração Municipal desobrigada do cumprimento dos prazos previstos no art. 6º deste Decreto.

§ 7º O laudo de vistoria terá validade de 90 (noventa) dias.

§ 8º Na hipótese de imóvel rural, o valor será determinado pela administração tributária, através da coleta de dados *in loco* ou através das informações constantes do cadastro do INCRA, visando a determinação do valor venal, o qual será confrontado com o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo, em qualquer caso, o que for maior.

§ 9º Na hipótese de divergência entre os dados apurados pela administração tributária e os dados contidos na Declaração para Lançamento de ITBI, os dados apurados pela administração tributária prevalecerão e deverão constar da Declaração para Lançamento de ITBI.

Art. 8º A tramitação do processo será interrompida quando se verificar a ocorrência de quaisquer divergências que exijam maior análise por parte da Secretaria de Fazenda ou que envolvam análise de outras Secretarias da Prefeitura.

Parágrafo único. Na hipótese de interrupção, a tramitação do processo somente será retomada após a verificação de que as divergências se encontram devidamente sanadas e/ou esclarecidas.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 9º Na hipótese de aquisição de imóvel pronto para entrega futura ou em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse.

§ 1º No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

IV - quaisquer outros documentos que, a critério da Administração Fazendária, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, a base de cálculo do imposto, será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

Art. 10. Na hipótese de pedido de reconhecimento de não incidência de ITBI para fins de especificação e atribuição de unidades prevista no artigo 945, inciso I, do Provimento 260/2013 - CGJ - TJMG, exclusivamente quando as proporções de aquisição de cada condômino forem mantidas, não será exigida a apresentação de declaração para lançamento do ITBI, devendo ser requerida a não incidência em formulário próprio fornecido pela repartição fazendária.

§ 1º Para fins da análise de não incidência prevista no *caput* deste artigo, deverão ser juntados ao requerimento matrícula atualizada do imóvel expedida há menos de 90 dias e instrumento particular ou minuta da escritura de instituição e especificação de condomínio, contendo a descrição e atribuição de cada unidade autônoma.

§ 2º Caso constatado que a atribuição das unidades está ocorrendo de maneira desproporcional, será fornecida orientação para que se recolha o ITBI sobre o excesso a fim de possibilitar a posterior emissão da certidão de quitação.

§ 3º Para conclusão da análise requerida, a critério da repartição, poderão ser solicitados documentos complementares para comprovação do direito.

Art. 11. Conjuntamente com a avaliação, a Administração Municipal apurará a existência de débitos, tributários ou não, relativos ao imóvel objeto da transação, em favor da Fazenda Pública do Município.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Parágrafo único. Os débitos apurados serão atualizados e a liberação da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada ao pagamento integral dos mesmos, ressalvado o disposto no § 2º, do art. 14 deste Decreto.

Art. 12. O contribuinte que não concordar com a avaliação e/ou apuração dos débitos realizada, antes do recolhimento do imposto, poderá requerer a reavaliação instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância, no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da apuração.

Art. 13. Caso o contribuinte não discorde formalmente da avaliação ou da apuração dos débitos, relacionados ao imóvel objeto da transação, será emitida a guia para recolhimento do imposto devido, indispensável para liberação da Certidão Negativa de Débitos.

§ 1º É vedada a emissão de guia de recolhimento que se relacione a mais de um imóvel, exceto quando unificados no registro do imóvel.

§ 2º Deverá constar na guia de recolhimento a inscrição imobiliária, no caso de imóvel urbano, ou o número da matrícula, no caso de imóvel rural.

§ 3º Deverá ainda constar na guia de recolhimento o número do processo de ITBI.

§ 4º Juntamente com a guia de arrecadação, serão cobradas as taxas de serviços diversos relativas aos serviços de avaliação do imóvel e expedição de Certidão de Quitação dos Tributos.

§ 5º Depois de recolhidos aos cofres públicos, os valores apurados em conformidade com o artigo anterior deverão constar da Declaração de Informação de ITBI.

Art. 14. A obtenção da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada à apresentação da guia de recolhimento do imposto devido e à efetivação da baixa de pagamento no sistema de processamento de dados da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.

§ 1º A Certidão Negativa integra a Declaração de Informação de ITBI e terá validade de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição, salvo os casos em que os créditos estejam com a exigibilidade suspensa por determinação judicial, desde que devidamente acompanhada do selo ou código de verificação de autenticidade.

§ 2º Existindo créditos tributários com exigibilidade suspensa por determinação judicial, a certidão que integra a Declaração de Informação de ITBI será Positiva com efeitos de Negativa e terá validade de 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição, desde que devidamente acompanhada do selo ou código de verificação de autenticidade.

§ 3º No caso previsto no parágrafo anterior, para liberação da certidão, o adquirente deverá assinar termo de ciência quanto à situação dos créditos tributários suspensos.

§ 4º O termo de ciência será fornecido pela Secretaria Municipal de Fazenda e deverá conter a firma reconhecida do adquirente em Cartório.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Art. 15. O processo para determinação da base de cálculo do imposto, emissão da guia de arrecadação, baixa do tributo e expedição da certidão negativa de tributos municipais se encerra com a expedição desta.

§ 1º Mediante requerimento do contribuinte, em face da não ocorrência do fato gerador do tributo e do comprovado desfazimento do correspondente negócio jurídico pelo mesmo meio de sua constituição, o processo poderá ser encerrado a qualquer tempo.

§ 2º O encerramento do processo nos termos do parágrafo anterior implica no cancelamento do respectivo lançamento tributário realizado para fins de antecipação do recolhimento do ITBI.

§ 3º Se, após o recolhimento do ITBI, o contribuinte deixar de dar andamento ao processo por prazo superior a 30 (trinta), o processo será definitivamente encerrado.

§ 4º Antes do encerramento dos autos, não tendo ocorrido o desfazimento da transação, será realizada a alteração de propriedade no cadastro imobiliário quando necessária.

§ 5º O Setor responsável pelo gerenciamento do processo, caso tenha sido apontado divergências entre a situação do imóvel no cadastro imobiliário e a sua situação de fato pelo fiscal competente, deverá remeter os autos ao Departamento de Cadastro para as correções/atualizações que se fizerem necessárias.

§ 6º O arquivamento definitivo do processo somente ocorrerá depois realizadas as atualizações cadastrais que se fizerem necessárias.

Art. 16. Em caso de erro na determinação do valor do imposto, após recolhimento, que importe em prejuízo para os cofres públicos, será obrigatória a emissão da guia complementar de arrecadação.

§ 1º Na hipótese de emissão de guia complementar, o contribuinte será notificado acerca da obrigatoriedade do pagamento da diferença apurada.

§ 2º O não pagamento dos valores contidos na guia complementar implicará na inscrição em Dívida Ativa.

Art. 17. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem como os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuição de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

§ 1º Os créditos tributários tratados no *caput* deste artigo, quando assumidos pelo adquirente, passam a constituir, para todos os efeitos, débitos desse para com a Fazenda Pública Municipal.

§ 2º O termo de assunção será fornecido pela Prefeitura Municipal e deverá conter a firma do adquirente reconhecida em cartório.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 3º Para que os créditos tributários previstos no *caput* deste artigo, sejam convertidos em débitos do adquirente, deverá ser observado o seguinte:

I - na hipótese de crédito tributário parcelado, que não se encontre inscrito em Dívida Ativa, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo seu recolhimento, devendo, efetuar o pagamento das parcelas vencidas de uma única vez, assumindo a responsabilidade pelo pagamento das parcelas vincendas.

II - na hipótese de crédito tributário não parcelado, que não se encontre inscrito em Dívida Ativa, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo seu recolhimento, devendo, efetuar o pagamento imediato caso o mesmo já se encontre vencido.

III - na hipótese de crédito tributário inscrito em Dívida Ativa, para o qual, anteriormente à data da transmissão do imóvel, exista requerimento de parcelamento e o mesmo se encontre vigente, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo recolhimento das parcelas, efetuando o pagamento imediato das parcelas vencidas, podendo o saldo devedor das parcelas vincendas ser parcelado em até 02 (duas) vezes.

IV - na hipótese de crédito tributário inscrito em Dívida Ativa, para o qual não exista parcelamento vigente, o adquirente deverá assinar o termo de assunção da responsabilidade pelo seu recolhimento e efetuar o imediato pagamento do saldo existente.

§ 4º Aos débitos tributários assumidos nos termos deste artigo, se incorporam a atualização monetária e demais acréscimos legais.

§ 5º A liberação da Certidão Negativa fica condicionada ao disposto no § 2º deste artigo, sendo que a confirmação dos pagamentos se dará pela efetivação da baixa no sistema de processamento de dados da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.

§ 6º Assumindo os débitos tributários nas condições previstas neste artigo, fica o adquirente automaticamente cientificado de que o não pagamento dos valores, na data constante da guia de arrecadação, implicará na imediata cobrança judicial.

Art. 18. O pedido de restituição do ITBI pago erroneamente ou em decorrência da não concretização da transação que motivou o recolhimento antecipado do tributo, deverá ser realizado por meio de requerimento a ser protocolado pelo(s) adquirente(s) e/ou transmitente, observando-se o disposto neste Regulamento e demais disposições relativas à restituição do crédito tributário no Município.

§ 1º O requerimento de que trata o *caput* deste artigo deverá indicar a natureza, a origem, o valor do crédito e o respectivo credor.

I - o credor deverá assumir e comprovar a responsabilidade pelo recolhimento do tributo.

§ 2º Deverão ser anexados ao requerimento, conforme o caso, os seguintes documentos:



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

- a) cópia do documento de identificação do requerente;
- b) no caso de restituição por pagamento em duplicidade, cópia dos 2 (dois) comprovantes de pagamento realizados ou comprovação inequívoca dos pagamentos.
- c) no caso de restituição por redução de valor, após alteração do lançamento, cópia do comprovante de pagamento realizado e da escritura pública e/ou documento equivalente.
- d) na restituição por não realização da transação/distrato: cópia da guia de arrecadação paga; cópia da matrícula atualizada do imóvel expedida há menos de 30 dias; original da declaração para lançamento de ITBI, caso expedida a certidão de quitação; cópia autenticada do distrato da compra e venda ou documento que comprove a não efetivação da transação, com firma reconhecida na data da assinatura do mesmo; distrato da escritura pública, caso tenha sido lavrada; declaração devidamente assinada que ateste a não concretização da transação e a inexistência de escritura pública ou contrato particular com força de escritura pública.

§ 3º Na impossibilidade de apresentação da Declaração para Lançamento de ITBI original para fins da análise da restituição por não concretização da transação, o documento deverá ser substituído por declaração que deverá constar o motivo da não apresentação e a ciência do requerente quanto à invalidação do documento para uso posterior.

§ 4º A critério da autoridade administrativa responsável pela análise do pedido, poderão ser solicitados documentos complementares.

Art. 19. O não cumprimento das disposições deste Decreto implicará na aplicação das penalidades previstas em Lei, sendo que, apurada a prática de crime de sonegação fiscal, a Fazenda Municipal dará conhecimento ao Ministério Público local através do encaminhamento dos elementos comprobatórios da infração penal.

Art. 20. Caberá à Secretaria Municipal de Fazenda, na medida que se fizer necessário, criar modelos de declarações, requerimentos, *check list*, laudo de avaliação e outros documentos, que deverão ser disponibilizados no site www.lagoasanta.mg.gov.br, com antecedência de 30 (trinta) dias para uso obrigatório.

Parágrafo único. A Declaração para Lançamento de ITBI, estabelecida no anexo único deste Decreto, poderá ser modificada por ato da própria Secretaria Municipal de Fazenda, utilizando número sequencial do modelo, observado o prazo estabelecido no *caput*.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se os Decretos nº 3.547, de 1º de março de 2018 e nº 3.571, de 25 de abril de 2018.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 24 de junho de 2020.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial.