



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**DECRETO Nº 896, DE 09 JANEIRO DE 2009.**

**Regulamenta o Capítulo III, do Título II, da Lei Municipal n.º 1.590/98, que trata do Imposto Sobre a transmissão de Bens Imóveis e dá outras providências.**

**O Prefeito Municipal de Lagoa Santa, no uso de suas atribuições legais,**

***DECRETA:***

**Artigo 1º.** Este Decreto regulamenta o Capítulo III, do Título II, da Lei Municipal n.º 1.590/98, que trata do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

**Artigo 2º.** A tramitação para determinação da base de cálculo do imposto, emissão da guia de arrecadação, baixa do tributo e expedição da certidão negativa de tributos municipais terá seu início com a apresentação, por parte do contribuinte, junto ao setor competente:

I - da Guia de Informação, **modelo 002/2009**, constante do Anexo I deste decreto, devidamente preenchida em duas vias de igual teor onde todos os campos são de preenchimento obrigatório, excetuando-se aqueles expressamente identificados como facultativos;

II – da cópia autenticada da certidão do registro do imóvel, expedida há menos de 30 dias;

III – da 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;

IV – na hipótese de imóvel urbano, do documento comprobatório da inscrição do imóvel junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa;

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

VI – da cópia do documento de identidade do adquirente, e de seu representante legal, se for o caso, no qual, além do número do RG, conste o CPF;

VII – na hipótese de ser o adquirente ou transmitente de imóvel pessoa jurídica, cópia autenticada de seu contrato social, incluindo suas alterações.

VIII – na hipótese de imóvel edificado:



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

a) cópia da licença para construção relativa ao imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa;

b) Habite-se correspondente à licença tratada na alínea anterior.

§ 1º – A Guia de Informação deverá ser assinada pelo adquirente ou, no caso da pessoa jurídica, pelo seu representante legal, permitindo-se que esse seja representado por procurador, desde que devidamente habilitado, observando-se que, sendo o procurador:

I – pessoa física, deverá ser apresentada procuração por instrumento público para tal fim;

II – pessoa jurídica deverá ser apresentada procuração para tal fim, que deverá conter a firma do outorgante reconhecida em cartório.

§ 2º – Na hipótese de imóveis que, mesmo que unificados, possuam matrículas distintas no registro de imóveis, será exigido para cada um deles o documento previsto no inciso II, o que determinará a apresentação de uma Guia de Informação para cada um dos imóveis.

§ 3º – Caso não seja apresentado o documento tratado no inciso IV, do *caput* deste artigo, será facultado ao contribuinte requerer a certidão de inscrição do imóvel, que somente será fornecida após o pagamento da taxa prevista.

§ 4º – Na hipótese de transmissão de mais de um imóvel, será aberto um processo para cada imóvel a ser transmitido, observando para cada um a documentação constante deste artigo.

§ 5º – Na hipótese da pessoa física ou jurídica possuir imunidade ou isenção relativa ao imposto, tal informação deverá constar da Guia de Informação.

§ 6º – Na hipótese da pessoa jurídica requerer a não incidência do imposto, devido à transação imobiliária ser realizada para incorporação em realização de capital ou ser decorrente de fusão, cisão ou extinção, serão exigidos, a critério da autoridade competente, documentos comprobatórios de atos e fatos jurídicos e contábeis inerentes à situação.

§ 7º – Em qualquer hipótese, será obrigatório que o adquirente apresente ao fisco municipal domicílio fiscal localizado no Brasil.

**Artigo 3º.** A tramitação somente será iniciada com a entrega da documentação prevista no artigo anterior, a qual será rigorosamente conferida por funcionário competente, em especial quanto ao correto preenchimento da Guia de Informação e à consistência e legibilidade dos documentos juntados.

**Artigo 4º.** O processo administrativo será efetivamente aberto e o seu número de protocolo informado ao contribuinte, desde que satisfeitas às condições do artigo anterior e efetuado o pagamento do valor correspondente à vistoria do imóvel, conforme disposto no



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

artigo 5º deste decreto, anexando ao processo à guia original referente ao pagamento da vistoria.

§ 1º – Não satisfeitas às condições do artigo anterior, o contribuinte será informado através de formulário próprio acerca de ausência de documentação, ou inconsistência ou falta de preenchimento de dado obrigatório, devendo tal informação obrigatoriamente conter a data, o nome, a matrícula e a assinatura do funcionário responsável pelo atendimento.

§ 2º – Aberto o processo, desde que não prevaleça o disposto no parágrafo anterior, o contribuinte será informado por escrito sobre os prazos máximos que a Prefeitura Municipal de Lagoa Santa dispõe para concluir as etapas de avaliação do imóvel para determinação da base de cálculo e de verificação da existência de eventuais débitos relativos ao imóvel junto ao Município.

§ 3º – Os prazos tratados no *caput* deste artigo serão de:

I – Até 5 (cinco) dias úteis, quando se tratar de imóvel urbano;

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

§ 4º – 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 do setor competente da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.

**Artigo 5º.** Conforme dispõe o artigo 51 da Lei Municipal 1.590/98, a base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º – Na hipótese de imóvel urbano, o valor será determinado pela administração tributária, através de avaliação com base nos elementos constantes do cadastro imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 2º – A avaliação que se enquadrar na hipótese do parágrafo anterior será precedida da vistoria *in loco* do imóvel através do preenchimento do BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário, incluindo-se o levantamento planimétrico e a respectiva elaboração do croqui, e, se for o caso, a atualização cadastral do imóvel será efetuada no sistema de processamento de dados, objetivando atualizar o valor venal.

§ 3º – A vistoria *in loco* prevista no parágrafo anterior somente se dará após a confirmação do pagamento do preço público correspondente e previsto neste regulamento.

§ 4º – O pagamento do preço público previsto no parágrafo anterior corresponderá ao custo de apenas uma vistoria por imóvel, observando-se que, no caso da Guia de Informação constar o imóvel como edificado, a vistoria será obrigatoriamente agendada com o setor competente da Prefeitura de Lagoa Santa.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 5º - Na hipótese da vistoria do imóvel não se realizar no período agendado, pelo fato do mesmo se encontrar fechado, ou por outro que justifique a sua inexecutabilidade, o interessado poderá solicitar uma nova vistoria através de requerimento no qual sejam expostos os motivos da não realização da vistoria agendada, sendo esse dirigido ao setor competente da Prefeitura de Lagoa Santa, que, a seu critério, deliberará pelo deferimento ou não.

§ 6º - O laudo de vistoria terá validade de 30 (trinta) dias, sendo que, na hipótese da guia de recolhimento do imposto não ser requisitada pelo contribuinte dentro desse prazo, nova vistoria deverá ser efetuada, implicado no pagamento de novo valor correspondente.

§ 7º - A tramitação do processo será interrompida quando se verificar a ocorrência de quaisquer das seguintes irregularidades:

I – Imóvel edificado sem licença para construção;

II – Imóvel edificado sem Habite-se;

III – Divergência entre licença para construção e a situação de fato do imóvel apurada pela vistoria;

IV – Divergência entre o Habite-se e a situação de fato do imóvel apurada pela vistoria;

V – Imóvel no qual a edificação ocupe mais de um lote, sem que os mesmos se encontrem devidamente unificados no registro de imóveis.

§ 8º - Na hipótese de interrupção decorrente das disposições do parágrafo anterior, a tramitação do processo somente será retomada após a verificação de que se encontram devidamente sanadas as irregularidades que deram causa à interrupção.

§ 9º - Ocorrida a interrupção tratada no parágrafo 7º deste artigo, a contagem de tempo disposta artigo 4º, em seus parágrafos 3º e 4º será cancelada, sendo reiniciada, prevalecendo os mesmos prazos iniciais, a requerimento do interessado, que deverá, para isso, comprovar que se encontram sanadas todas as irregularidades.

§ 10 - 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, os quais serão submetidos à avaliação em conformidade com os critérios da tabela prevista em Lei, 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.

§ 11 - Na hipótese de divergência entre os dados apurados pela administração tributária e os dados contidos na Guia de Informação, os dados apurados pela administração tributária prevalecerão e deverão constar da Guia de Informação.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Artigo 6º** - Conforme dispõe o art. 62 da Lei Municipal 1.590/98, deverá ser comprovada a preexistência de contrato, com todas as firmas reconhecidas na data na assinatura dos mesmos, por ocasião do ato translativo da propriedade sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel incluído a construção e /ou benfeitoria no estado em que se encontrar no momento da vistoria “in loco”

**Parágrafo Único** - Na hipótese de imóvel edificado, cuja edificação tenha sido incorporada ao terreno depois de transmitida a propriedade, a comprovação de que, no ato da transmissão, o imóvel não possuía edificação se dará mediante a verificação da documentação relativa ao processo de construção, devendo o adquirente apresentar:

**I** - O contrato original firmado entre o proprietário e o construtor para a obra de construção, se for o caso;

**II** - A licença para construção e seu respectivo Habite-se.

**Artigo 7º.** Paralelamente à avaliação do imóvel, a administração tributária rastreará eventuais quantias relacionadas ao imóvel objeto da transação, que sejam devidas ao Município de Lagoa Santa em virtude de impostos, taxas, contribuições, dívida ativa tributária ou não, bem como os respectivos juros e multas de mora e atualização monetária.

**Parágrafo Único** – Os valores apurados através do rastreamento previsto no *caput* serão atualizados, estando a liberação da certidão negativa condicionada ao pagamento de todos os débitos apurados, não se admitindo parcelamento, observado o disposto no artigo 12 deste Decreto.

**Artigo 8º.** Caso não haja, por parte do contribuinte, discordância formal relativa à avaliação efetuada pela administração tributária ou à apuração de eventuais débitos, tributários ou não, 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.

§ 2º – Deverá constar da guia de recolhimento a inscrição imobiliária ou a inscrição no INCRA, conforme o caso.

§ 3º – Depois de recolhidos aos cofres públicos, os valores apurados em conformidade com o artigo anterior deverão constar da Guia de Informação.

**Artigo 9º.** 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.

**Parágrafo Único** – A validade da certidão negativa que integra a Guia de Informação será contada a partir da data de sua expedição, observado o seguinte:



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

I - 90 (noventa) dias, na hipótese de transmissão de imóvel para o qual não existam débitos para com a Fazenda Pública.

II – 30 (trinta) dias, na hipótese de transmissão de imóvel cujos débitos parcelados junto à Fazenda Pública não apresentem quaisquer atrasos de pagamentos.

**Artigo 10.** 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.

**Parágrafo Único** – O processo de que trata o *caput* será automática e definitivamente arquivado em 60 (sessenta) dias, contados da data da abertura do processo, caso o contribuinte não compareça ao setor de tributos para obter a certidão negativa de tributos.

**Artigo 11.** A alteração da titularidade da propriedade do bem imóvel no cadastro municipal somente se dará após o cumprimento das exigências previstas no presente decreto, salvo quando a mesma se fizer necessária por motivo de erro na identificação do proprietário, quando da inserção dos dados no sistema de processamento de dados.

**Parágrafo Único** – Na hipótese do erro previsto no *caput* será obrigatória a abertura de processo, o qual conterà os documentos que subsidiarão a correção.

**Artigo 12.** Em caso de erro na determinação do valor do imposto, após recolhimento do tributo, 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 por AR acerca da obrigatoriedade do pagamento da diferença apurada.

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

**Artigo 13** – Conforme prevê o artigo 114 da Lei Municipal n.º 1.590/98, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação os 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 – Para os efeitos deste Decreto, os créditos tributários tratados no *caput*, quando assumidos pelo adquirente, passam a constituir, para todos os efeitos, débitos tributários desse para com o Município de Lagoa Santa.

§ 2º – O termo de assunção será fornecido pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa 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 tributários do adquirente, deverá ser observado o seguinte:

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

II – Na hipótese de débito 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, se for o caso, efetuar o pagamento imediato caso o mesmo já se encontre vencido.

III – Na hipótese de débito 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 duas vezes.

IV – Na hipótese de débito 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 parágrafo 2º, 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 assumidos na data constante da guia de arrecadação implicará na imediata cobrança judicial.

**Artigo 14.** A vistoria tratada neste Decreto terá o preço de R\$ 30,00 (trinta reais), o qual será reajustado trimestralmente com base na variação dos custos envolvidos para o desempenho da atividade, se houver, por simples Portaria.

**Artigo 15.** 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 solicitará ao órgão de segurança pública as providências de caráter policial necessárias à apuração do ilícito penal, dando conhecimento dessa solicitação ao órgão competente do Ministério Público local, através do encaminhamento dos elementos comprobatórios da infração penal.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Artigo 16.** Todos os processos que envolvam o recolhimento do ITBI que não se encontrem finalizados na data da publicação deste Decreto ficam automaticamente arquivados, caso sua data de abertura seja anterior a 60 (sessenta) dias da data de publicação, na forma do parágrafo único do art. 9º.

**Artigo 17.** Este Decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 843 de 1º de julho de 2008.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA EM, 09 DE JANEIRO DE 2009.**

**ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR**  
Prefeito Municipal