



# Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**DECRETO Nº 3.547, DE 1º DE MARÇO DE 2018**

**Regulamenta o Capítulo IV, do Título III do Código Tributário Municipal - Lei 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, e dá outras providências.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LAGOA SANTA**, no uso de suas atribuições 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 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** A tramitação 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, pelo contribuinte, junto ao setor competente dos seguintes documentos, conforme o caso:

**I** - Declaração para Lançamento de ITBI, modelo nº. 003/2018, Anexo I - 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 documento de identificação e do CPF do adquirente e de seu representante legal, se for o caso;

**VII** - na hipótese de ser o adquirente da imóvel pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social, incluindo suas alterações.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**VIII** - na hipótese de imóvel em edificação, cópia da licença para construção relativa ao imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, sendo observada a validade do referido documento;

**IX** - na hipótese de imóvel edificado, cópia do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Lagoa Santa relativa ao imóvel ou comprovação da regularidade do imóvel no Registro do mesmo;

**X** - 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.

**Art. 3º** A Declaração para Lançamento de ITBI deverá ser assinada pelo adquirente, transmitente, responsável ou representante legal, 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, mas que possuam matrículas distintas no Registro de Imóveis será exigido para cada imóvel, individualmente, o documento previsto no inciso II do artigo 2º deste Decreto, 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** Na hipótese da pessoa jurídica requerer a não incidência do imposto, devido à transação imobiliária a 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.

**§ 4º** A imunidade, isenção ou não incidência deverá ser expressamente requerida pelo adquirente no campo “observações” da Declaração para Lançamento de ITBI.

**§ 5º** É obrigatório ao adquirente apresentar ao fisco municipal domicílio fiscal localizado no Brasil.

**Art. 4º** O processo administrativo será efetivamente aberto e o seu número de protocolo informado ao contribuinte, desde que satisfeitas às condições dos artigos 2º e 3º.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Art. 5º** A tramitação do processo somente será iniciada com entrega de toda a documentação prevista nos artigos anteriores, a qual 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.

§ 1º O valor 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 mediante vistoria in loco e 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 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.

§ 4º 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.

§ 5º Nas hipóteses em que o requerente der causa à não realização da vistoria, fica a Administração Municipal desobrigada do cumprimento dos prazos previstos no art. 5º deste Decreto.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 6º O laudo de vistoria terá validade de 60 (sessenta) dias.

§ 7º 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.

§ 8º 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 das seguintes irregularidades:

**I** – Imóvel em edificação 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;

**VI** - Quaisquer outras divergências que necessitem maior análise por parte da Secretaria de Fazenda ou que envolvam análise de outras Secretarias da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa.

§ 1º Na hipótese de interrupção decorrente das disposições desse artigo, a tramitação do processo somente será retomada após a verificação de que as irregularidades que deram causa à interrupção, se encontram devidamente sanadas, ficando a Prefeitura Municipal de Lagoa Santa isenta de qualquer responsabilidade.

§ 2º Ocorrendo a interrupção do processo, a contagem do prazo será cancelada e se reiniciará, prevalecendo os mesmos prazos iniciais, após o interessado comprovar que se encontram sanadas todas as irregularidades.

**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:



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**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.** 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.

**Parágrafo único.** Os débitos apurados serão atualizados e a liberação da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada ao pagamento integral dos mesmos, não sendo admitido o parcelamento.

**Art. 11.** 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 da 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. 12.** 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.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Parágrafo único.** A Certidão Negativa que integra a Declaração de Informação de ITBI terá validade de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição, desde que devidamente acompanhada do selo de autenticidade.

**Art. 13.** 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.** Se o contribuinte deixar de dar andamento ao processo, este será automática e definitivamente arquivado em 90 (noventa) dias, a contar da última movimentação.

**Art. 14.** A alteração da titularidade da propriedade do bem no cadastro imobiliário municipal somente se dará após o cumprimento das exigências previstas na legislação e nesse regulamento, salvo quando a mesma se fizer necessária por motivo de erro na identificação do proprietário, quando da inserção dos dados no sistema de processamento dos dados.

**Parágrafo único.** Na hipótese do erro previsto no *caput* deste artigo, será obrigatória a abertura de processo, o qual conterá os documentos que subsidiarão a correção.

**Art. 15.** 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. 16.** 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.

§ 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



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

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. 17.** Para a restituição do ITBI pago erroneamente ou devido em decorrência do distrato da compra e venda, deverá ser aberto processo administrativo de restituição, observando-se o disposto neste Regulamento.

§ 1º Poderá ser exigida, além da documentação elencada no art. 2º deste Decreto, a documentação complementar, conforme o caso:

**I** - Na restituição por pagamento em duplicidade: guia de arrecadação original a ser restituída e cópia autenticada do outro pagamento; cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia.

**II** - Na restituição por redução de valor, após alteração do lançamento: original da guia de arrecadação paga, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia.

**III** - Na restituição por não realização da transação/distrato: original da guia de arrecadação paga, 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, cópia da carteira de identidade e CPF do adquirente lançados na guia.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 2º No caso de mais de um adquirente, deverá ser preenchida uma declaração demonstrando que todos estão cientes do pedido de restituição do crédito, contendo as assinaturas, identidade e CPF dos mesmos, acompanhadas da cópia dos referidos documentos.

**Art. 18.** 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. 19.** A guia de informação modelo nº. 002/2013 poderá ser utilizada até 30 (trinta) dias após a publicação deste Decreto, após este prazo, somente será aceita a Declaração para Lançamento de ITBI modelo nº. 003/2018.

**Art. 20.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto nº. 2.108 de 06 de maio de 2011 e o Decreto nº. 2.527 de 05 de julho de 2013.

**Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 1º de março de 2018.**

**ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR**  
**Prefeito Municipal**