



# Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

## DECRETO Nº 2.511 DE 24 DE ABRIL DE 2023.

Regulamenta os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto sobre transmissão "Inter Vivos",

O Prefeito Municipal da Estância Climática de Analândia, no exercício das atribuições, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

### **DECRETA:**

**Art. 1º** - Para fins de lançamento do ITBI, a base de cálculo é o maior entre os valores real da venda e o valor venal do imóvel e dos bens ou direitos transmitidos, apurados na data do efetivo recolhimento do tributo.

**§ 1º** - Para fins deste artigo, considera-se valor venal o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

**§ 2º** - Os valores venais dos imóveis poderão ser atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

**Art. 2º** - Para fins de apuração do ITBI, o sujeito passivo deverá se dirigir ao Departamento de Fiscalização Tributária da Secretaria Municipal de Fazenda e apresentar formulário próprio de Declaração de Transação Imobiliária, devidamente preenchido e sem borrões, rasuras, erros ou entrelinhas, instruídos com todos os documentos necessários.

**Art. 3º** - Não concordando a administração fazendária municipal com o valor declarado do bem ou direito transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, este será recebido pelos cofres públicos e instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais com a cientificação e notificação das partes conforme anexo I do presente decreto .

**Art. 4º** - Apurado o imposto e havendo valor remanescente a maior do declarado, será expedida Notificação de Lançamento e Guia de Recolhimento do valor apurado com vencimento de no mínimo em até 20 (vinte) dias de sua expedição.



## Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

**Art. 5º** - Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela fiscalização tributária, poderá o mesmo impugná-lo, no prazo de 20 (vinte) dias da ciência do lançamento, apresentando os seguintes documentos:

- I – Qualificação do interessado contendo número do RG, número do registro no CPF/CNPJ, domicílio tributário, telefone de contato, email e instrumento de procuração, no caso de representante legal ou preposto;
- II – Os dados do imóvel ou dos bens objeto do lançamento;
- III – A guia do ITBI objeto da impugnação;
- IV – Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido;
- V – outros documentos que achar necessários à comprovação dos motivos alegados.

**§ 1º** – Recebida a impugnação, o processo será encaminhado a autoridade fiscal para análise que deverá se manifestar no prazo de 20 dias sobre o acolhimento ou não das razões de impugnação.

**§ 2º** - a interposição da impugnação suspende o prazo para recolhimento do valor declarado, retomando seu curso após a cientificação da decisão, se for pela manutenção do recolhimento.

**Parágrafo Único** – Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

**Art. 6º** – O sujeito passivo do ITBI será cientificado do lançamento tributário:

- I – pessoalmente, ao próprio sujeito passivo, a seu representante, mandatário ou preposto;
- II – por via postal, com aviso de recebimento, a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;
- III – por meio eletrônico, desde que comprovado o seu recebimento;
- IV – por edital, publicado no Diário Oficial da Cidade, quando improficuos quaisquer dos meios previstos nos incisos anteriores.

**Parágrafo Único** – Os meios de intimação previstos nos incisos I, II e III não estão sujeitos a ordem de preferência.



# Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

**Art. 7º** – Quando na transação Imobiliária não incidir ITBI, a Fiscalização Tributária emitirá Certidão Declaratória de tal fato.

**Art. 8º** – O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Intervivos-ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:

- I – não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;
- II – for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;
- III – for declarada a não incidência ou reconhecida sua não incidência ou isenção;
- IV – houver sido recolhido a maior.

**§ 1º** - O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido pelo mesmo índice aplicado aos demais tributos municipais.

**§ 2º** - No caso do inciso I, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidão de matrícula do imóvel ou cópia autenticada da mesma, com prazo de validade de, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua expedição e com emissão posterior ao pagamento da guia de ITBI;
- b) Declaração do adquirente acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que motivou o lançamento do tributo.

**Art. 9º** – Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição e cobrança em dívida ativa.

**Art. 10º** – As impugnações e os recursos administrativos contra os lançamentos de ITBI serão protocolados no Departamento Geral de protocolo da prefeitura municipal.

**Art. 11º** – Ficam aprovados os modelos de Declaração de Transações Imobiliárias, Formulário de Autorização para Representação do Adquirente e Formulário de Solicitação de Benefício Fiscal do ITBI, na forma dos anexos I, II, III e IV deste Decreto.

**Art. 12** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente decreto 2.400 de 27 de janeiro de 2022.

Registre-se.

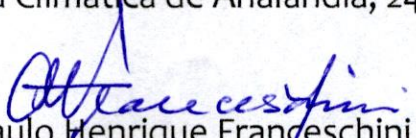


# Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

Publique-se.

Cumpra-se.

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia, 24 de abril de 2023.

  
Paulo Henrique Franceschini  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

DECRETO Nº 2.511 DE 24 DE ABRIL DE 2023.

ANEXO I

## TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

**VENDEDOR (ES) –**

Qualificação completa e endereço:

**VENDEDOR (es) –**

Qualificação completa e endereço:

**MATRÍCULA:**

**ENDEREÇO:**

**VALOR DO INSTRUMENTO PARA BASE DE CÁLCULO:**

Pelo presente termo, o vendedor (es) e comprador(es) ficam CIENTES e NOTIFICADOS de que, conforme dispõe o artigo 148 do Código Tributário Nacional, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, fica justificada a retificação da declaração e a instauração de PROCESSO DE ARBITRAMENTO da base de cálculo do ITBI.



## Prefeitura Municipal da Estância Climática de Analândia

Haverá o recebimento pelo valor declarado e caso apurado que este seja menor que o valor real de mercado apurado em processo fiscal, será o contribuinte NOTIFICADO para recolher à Fazenda Municipal os valores relativos ao lançamento de ofício do ITBI referente ao valor real, mais acréscimos legais incidentes conforme dispõe a legislação tributária, e deduzido o valor do imposto já pago.

Analândia, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

---

Assinatura Comprador

---

Assinatura Vendedor