

PORTARIA SMF Nº 011/2020

Aprova a Versão 2 da Instrução Normativa STB nº 001/2010.

(Publicada no Diário Oficial de Contas do TCE nº 2010, de 17 de setembro/2020.)

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA, no uso das atribuições que lhe conferem a Lei Complementar nº 476, de 30 de dezembro de 2019 e o Decreto nº 6.110, de 26 de setembro de 2016 e,

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar os procedimentos a serem observados pelos Auditores Fiscais Tributários e Inspectores de Tributos, lotados na Coordenadoria/Assessoria do ITBI e nos Postos de Atendimento,

CONSIDERANDO o disposto na Instrução Normativa SCI nº 001/2010, que dispõe sobre procedimentos para elaboração, implementação e acompanhamento das instruções Normativas.

RESOLVE:

Art. 1º. Aprovar a da Instrução Normativa STB nº 001/2010, Versão 2, parte integrante desta Portaria, instrumento que disciplina as normas aplicáveis aos procedimentos a serem adotados pelos Auditores Fiscais Tributários e Inspectores de Tributos lotados na Coordenadoria/Assessoria de ITBI e nos Postos de Atendimento Regionalizado, e da estimativa de base de cálculo do ITBI, na forma do **Anexo**.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, em Cuiabá, 16 de setembro de 2020.

ANTONIO ROBERTO POSSAS DE CARVALHO
Secretário Municipal de Fazenda

INSTRUÇÃO NORMATIVA STB Nº 001/2010

(Publicada no Diário Oficial de Contas do TCE nº 2010, de 17 de setembro/2020.)

(Republicada no Diário Oficial de Contas do TCE nº 2015, de 22 de setembro de 2020)

Disciplina as normas aplicáveis aos procedimentos a serem adotados pelos Auditores Fiscais Tributários e Inspectores de Tributos lotados na Coordenadoria/Assessoria de ITBI e nos Postos de Atendimento Regionalizado, e da estimativa de base de cálculo do Imposto.

VERSÃO: 02

DATA: 16/09/2020

ATO DE APROVAÇÃO: PORTARIA SMF Nº 011/2020

UNIDADE RESPONSÁVEL: DIRETORIA DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO -DTF

CAPÍTULO I
DA FINALIDADE

Art. 1º A presente Instrução Normativa disciplina as normas aplicáveis aos procedimentos a serem adotados pelos Auditores Fiscais Tributários e Inspectores de Tributos lotados na Coordenadoria/Assessoria de ITBI e nos Postos de Atendimento Regionalizados, e da estimativa de base de cálculo do Imposto.

CAPÍTULO II DA ABRANGÊNCIA

Art. 2º Este regramento abrange todas as unidades administrativas vinculadas à Diretoria de Tributação e Fiscalização (DTF) da Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), responsáveis pela fiscalização e lançamento do Imposto sobre Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

CAPÍTULO III DOS CONCEITOS

Art. 3º Para fins desta Instrução Normativa, apresentam-se os seguintes conceitos:

I - instrução Normativa: documento que estabelece os procedimentos a serem adotados, objetivando a padronização na execução de atividades e rotinas de trabalho.

II - base de cálculo do ITBI: é o valor de mercado do imóvel situado no Município ou dos direitos a ele relativos, transmitidos ou cedidos, determinado pela Administração Tributária, no o setor responsável pelo lançamento de ITBI, observando o disposto no § 3º do art. 226 e no art. 226A, da Lei Complementar nº 043/97.

III - incorporação imobiliária: é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (Art. 28 da Lei nº 4.591/64). Não será considerada incorporação de imóveis se faltarem duas características essenciais:

a) a construção não esteja concluída;

b) antes de iniciadas as transações, sejam destinados à propriedade comum dos adquirentes das unidades autônomas o terreno e as partes que não forem de uso privativo.

IV - imunidade tributária: é “a classe finita e imediatamente determinável de normas jurídicas, contidas no texto da Constituição Federal, e que estabelecem, de modo expresse, a incompetência das pessoas políticas de direito constitucional interno para expedir regras instituidoras de tributos que alcancem situações específicas e suficientemente caracterizadas”. (CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de direito tributário. São Paulo: Saraiva, 2010).

CAPÍTULO IV DA BASE LEGAL

Art. 4º A presente Instrução Normativa integra o conjunto de ações de responsabilidade do titular da Secretaria Municipal de Fazenda, visando disciplinar as normas aplicáveis aos procedimentos a serem adotados pelos Auditores Fiscais Tributários e Inspectores de Tributos lotados na Coordenadoria/Assessoria de ITBI e nos Postos de Atendimento Regionalizado, e da estimativa de base de cálculo do Imposto, tendo a sua base legal nos seguintes dispositivos:

I - Constituição Federal de 1988

II - Código Tributário Nacional – CTN

III - Lei Complementar nº 043/97 – Código Tributário do Município – CTM

IV - Lei Complementar nº 476, de 30 de dezembro de 2019;

V - Decreto nº 6.110, de 26 de setembro de 2016

CAPÍTULO V

DA GUIA DE INFORMAÇÃO DE ITBI

Art. 5º A Guia de Informação de ITBI disponibilizada por esta Secretaria aos Cartórios, é o documento próprio no qual o serventuário de ofício informa à Secretaria Municipal de Fazenda, operação de transmissão "inter vivos" , a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis situados no Município, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

Parágrafo único. A Guia de Informação do ITBI deverá conter o tipo de transmissão, os dados do transmitente e adquirente, a natureza da transação, descrição do imóvel ou direito real objeto de transmissão imobiliária, o valor da operação e assinatura do serventuário, para avaliação do imóvel e cálculo do ITBI na Prefeitura de Cuiabá, podendo ser processada, tramitada e assinada eletronicamente.

CAPÍTULO VI

DA BASE DE CÁLCULO E DAS ALÍQUOTAS DO ITBI

Seção I

Da Base de Cálculo

Art. 6º A base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel situado no Município ou dos direitos a ele relativos, transmitidos ou cedidos, determinado pela Administração Tributária, no o setor responsável pelo lançamento de ITBI, observando o disposto no § 3º do art. 226 e no art. 226A, da Lei Complementar nº 043/97, podendo ser estabelecido através de:

I - avaliação efetuada pelo setor responsável pelo lançamento do ITBI com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário do Município de Cuiabá e outros meios técnicos de aferição de valor de imóveis estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

II - valor declarado pelo próprio sujeito passivo, se maior que o apurado em avaliação da Administração Tributária na forma deste artigo.

III – sistema informatizado e dotado de ciência tecnológica para identificar e apurar o valor de mercado do imóvel. (vide §19)

§ 1º Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

§ 2º O valor venal do imóvel para fins de ITBI será:

I - o valor da avaliação efetuada com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário do Município de Cuiabá, realizada pela Administração Tributária na forma deste artigo, no momento do lançamento do imposto;

II - o valor declarado pelo próprio sujeito passivo, se maior que o apurado na forma do inciso I deste parágrafo;

III - aquele atribuído ao imóvel para fins de cálculo do valor do IPTU, na hipótese de ser tal valor superior àquele apurado na avaliação prevista no inciso I deste parágrafo ou maior que o valor declarado pelo sujeito passivo.

§ 3º Na avaliação realizada pela Administração Tributária serão observadas as normas relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela ABNT.

§ 4º Na determinação do valor venal do imóvel na forma do inciso I, do § 2º deste artigo, serão considerados, além do disposto no § 3º deste artigo, os seguintes elementos relativos ao imóvel:

- I - a forma, dimensão, utilização e localização do imóvel;
- II - a área construída;
- III - a idade do imóvel, o padrão de acabamento e o estado de conservação;
- IV - as características do terreno;
- V - o custo unitário básico da construção civil (CUB);
- VI - o valor do metro quadrado de terreno das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes, apurado com base em transações imobiliárias realizadas.

§ 5º Exclui-se da base de cálculo do imposto a edificação realizada às expensas do próprio contribuinte do imposto que não esteja averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º Para os fins do disposto no § 5º deste artigo, o fato deverá ser comprovado, mediante o fornecimento de prova inequívoca, tais como:

- I - alvará de construção;
- II - Habite-se;
- III - levantamento aerofotogramétrico de imagem ou imagem de satélite anterior e posterior à escritura ou compromisso;
- IV - quaisquer outros documentos idôneos, suficientes a comprovar a feitura da obra pelo contribuinte.

§ 7º na arrematação, judicial ou administrativa, assim como na adjudicação ou remição de bens imóveis, a base de cálculo do ITBI é o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou o valor da arrematação, da adjudicação ou da remição.

§ 8º na dação em pagamento, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens imóveis, dados para solver o débito.

§ 9º nas permutas ou trocas, a base de cálculo do ITBI é o valor de cada imóvel ou direito permutado, segundo cadastro imobiliário.

§ 10 na instituição e extinção onerosas de usufruto, fideicomisso, uso, habitação e servidão, a base de cálculo do ITBI é 2/3 (dois terços) do valor de mercado do imóvel usufruído ou do direito.

§ 11 nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, a base de cálculo do ITBI é o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da parte ideal consistente em imóveis na divisão para extinção de condomínio de imóvel, quando qualquer condômino receber quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

§ 12 nas cessões de direitos, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel.

§ 13 em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificada nos incisos anteriores, a base de cálculo será o valor venal do bem, conforme determinado no inciso II, do artigo 203 da Lei Complementar Municipal n. 043/97 - Código Tributário Municipal (CTM).

§ 14 na primeira alienação do sítio de recreio efetuada por imobiliária ou colonizadora, a base de cálculo do ITBI é o valor estipulado na escritura pública ou contrato de compra e venda.

§ 15 na concessão e transferência do direito de superfície, a base de cálculo do ITBI é 2/3 (dois terço) do valor venal da área do imóvel concedido.

§ 16 na compra ou transferência, entre particulares, do direito de construir, a base de cálculo do ITBI é o valor venal territorial da porção adquirida ou transferida.

§ 17 nas compras com instituição de usufruto, a base de cálculo do ITBI é 1/3 (um terço) do valor venal pela compra e 2/3 (dois terço) do valor venal pela instituição do usufruto.

§ 18 no distrato ocorrido após registro da transação imobiliária, a base de cálculo do ITBI é o valor venal utilizado na transação imobiliária distratada.

§ 19 o mecanismo de aferição previsto no Inciso III do caput deste artigo deverá observar os critérios estabelecidos no §3º e §4º deste artigo;

§ 20 o sistema informatizado previsto no Inciso III deve ser passível de auditoria para fins de comprovação da conformidade da ferramenta eletrônica com o regramento jurídico sobre a formação de base de cálculo do ITBI.

Art. 7º Na Incorporação imobiliária por administração ou por empreitada na modalidade de compra e venda de fração ideal cumulado com contrato de prestação de serviço de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, a base de cálculo do ITBI é o valor venal da fração ideal do terreno e benfeitorias existentes ao tempo da aquisição.

§ 1º Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulado com contrato de construção por empreitada ou administração, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, inclusive através de outros documentos, a critério da Administração Municipal, sob pena de ser exigido o imposto sobre o valor de mercado do imóvel, incluída a construção e benfeitorias, no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

§ 2º Inexistente a comprovação de que o contribuinte assumiu ônus da construção conforme dispõe o parágrafo anterior e o artigo 238 caput, ou o § 1º desse artigo da Lei Complementar nº 043/97, a base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, observando-se o critério material e temporal da hipótese de incidência do ITBI, e a natureza da transmissão será "Compra e venda", observado os procedimentos abaixo:

I - a exigibilidade do imposto deverá observar, distintamente, o critério temporal da transmissão da fração ideal do terreno e o da efetiva construção;

II - O habite-se somente será expedido após o pagamento do ITBI referente à parcela da construção, anteriormente presumida;

III - o setor responsável pelo lançamento da taxa de "habite-se" deverá observar existência de ITBI com exigibilidade suspensa, e notificará o contribuinte para regularizar a pendência para prosseguimento do processo, que será impulsionado ao fluxo do "ISSQN Habite-se" caso inexista pendência de ITBI ou após regularizada da pendência desse imposto;

IV - dentro do prazo decadencial, a unidade de ITBI deverá estabelecer controles para acompanhamento e lançamento do imposto referente à efetiva construção, observando o critério material da hipótese de incidência do ITBI;

V - o fisco municipal, observado o contraditório e a ampla defesa, poderá lançar a parcela do imposto correspondente à construção, como se pronta estivesse, com base nos valores de mercado, notificar o contribuinte e suspender a exigibilidade do ITBI até no máximo 12 (doze) meses;

VI - após o prazo da suspensão da exigibilidade do ITBI, previsto no inciso anterior, o fisco deverá retirar a suspensão da exigibilidade do imposto e notificar o contribuinte para regularização da pendência no prazo de 30 (trinta) dias;

VII - o sujeito passivo, uma vez notificado para regularização da pendência do ITBI, conforme dispõe o inciso anterior, terá 30 (trinta) dias para protocolar pedido de prorrogação da suspensão da exigibilidade do ITBI, anexando provas de que a construção ainda não se encontra finalizada;

VIII - o fisco municipal, a depender do estágio das obras e diante de pedido do sujeito passivo do imposto, poderá prorrogar, sem limite determinado, a suspensão da exigibilidade do ITBI, e atualizar o valor presumido da construção diante de constatação de mudança de valor de mercado do imóvel, notificando o contribuinte sobre qualquer alteração;

IX - o ato de lançamento, ainda que dele resulte imediata suspensão de exigibilidade do imposto, assim como a revisão de valores de ofício pelo fisco, deverá ser motivado e o processo instruído com provas dos fatos e notificação ao sujeito passivo, possibilitando o exercício do contraditório e ampla defesa;

X - o prazo concedido no inciso “V” deste § 2º, bem como eventual prorrogação, será suprimido e retirada a suspensão da exigibilidade do ITBI, sempre que o contribuinte formalizar processo com requerimento para expedição do “habite-se” referente ao imóvel;

XI - a chefia do setor de fiscalização de ITBI poderá solicitar à Diretoria de Tributação e Fiscalização (DTF), convocação de equipes terceirizadas e contratadas pela SMF, que tenha entre as finalidades contratuais a revisão de imóveis “in loco” e da base cartográfica, georreferenciada ou não, para vistoriar e lavrar termo de constatação de situação do imóvel e o estágio da sua construção, cujo pedido uma vez acolhido pela DTF, deverá ser encaminhado ao Secretário Adjunto da Receita Municipal, para fins de determinação e expedição de ordem para a empresa terceirizada ou servidores de outras unidades com experiência na área imobiliária, para compor a equipe de vistoria imobiliária e realizá-la em determinado imóvel ou em um conjunto de imóveis de condomínio;

XII - uma vez constituída a equipe, conforme o inciso anterior, a chefia do setor de fiscalização do ITBI deverá emitir Ordem de Serviço/Fiscalização a servidor (es) de carreira do fisco lotado (s) na unidade, para acompanhar e liderar os trabalhos, cujo auditor/inspetor relator dos trabalhos deverá emitir relatório das ações desenvolvidas pela equipe e suas conclusões, conforme as atribuições circunscrita aos termos da Ordem de Serviço/Fiscalização emitida;

XIII - a liderança da equipe para vistoria de imóvel in loco competirá, exclusivamente, a Auditor Fiscal Tributário/Inspetor de Tributos designado pelo chefe do setor de ITBI;

XIV - o setor de fiscalização do ITBI deverá manter controle individualizado e segmentado, por condomínios edilícios, se for o caso, pertinente a lançamento de ITBI sobre valores presumidos de construções a serem efetivadas de que trata o caput do § 2º, deste artigo;

XV - o controle referido no inciso anterior, deverá conter, no mínimo, o valor já pago do imóvel, a data, o número do processo, o valor e o número do lançamento registrado no sistema e suspenso a título de base de cálculo presumida da construção em andamento ou a ser realizada, as datas futuras de vistoria e o (s) servidor (es) designados para acompanhamento e o respectivo relator do processo, sendo que a medida que a (s) vistoria (s) forem sendo realizadas estas deverão constar registradas no referido controle, bem como as possíveis alterações no valor do (s) lançamento (s).

Art. 8º As manifestações do setor de fiscalização de ITBI, denegatória de pedido do sujeito passivo, poderão ser revistas, em grau de recurso, pelo Secretário Municipal Publicação sexta-feira, 18 de setembro de 2020 de Fazenda, diante de reclamação interposta pelo sujeito passivo, protocolizada no prazo de 30 (trinta) dias da ciência daquela manifestação.

Seção II

Das Alíquotas do ITBI

Art. 9º As alíquotas a serem aplicadas sobre a base de cálculo do ITBI são:

I - nas transmissões de imóveis financiados com recurso do Sistema Financeiro da Habitação (SFH):

- a) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor efetivamente financiado;
- b) 2,0% (dois por cento) sobre o valor não financiado.

II 0,5% (cinco décimo por cento) sobre o valor de imóvel adquirido para atendimento do Programa de Arrendamento Residencial – PAR e para atendimento do Programa de Carta de Crédito Associativo (LC 057/99)

III - 2,0% (dois por cento) nas demais transmissões a título oneroso

CAPÍTULO VII

DO LANÇAMENTO E DO PAGAMENTO

Seção I

Do Lançamento do ITBI

Art. 10 O lançamento do ITBI é realizado por declaração com base na Guia de Informação de ITBI disponibilizada aos Cartórios pela Secretaria Municipal de Fazenda, na qual o serventuário informa ao Fisco Municipal, operação de transmissão "inter vivos" , a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis situados no Município, bem como cessão de direitos a sua aquisição, o tipo de transmissão, os dados do transmitente e adquirente, a natureza da transação, descrição do imóvel ou direito real objeto de transmissão imobiliária, o valor da operação e assinatura do serventuário da serventia extrajudicial, para avaliação do imóvel e cálculo do ITBI.

Art. 11 Recebida a Guia de Informação de ITBI o setor responsável pela fiscalização do imposto determinará a base de cálculo tomando por base o valor do imóvel ou do direito no mês em que ocorrer a informação ou na data da realização da transação, se esta tiver ocorrido em data anterior à declaração.

§ 1º Os erros contidos na Guia de Informação de ITBI e apuráveis pelo seu exame serão retificados de ofício pela autoridade administrativa a que competir a análise constante na referida Guia de Informação.

§ 2º O disposto no caput deste artigo deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) dias, contado da data do recebimento da Guia de Informação de ITBI.

§ 3º Por ocasião da análise do valor do imóvel e lançamento do ITBI, caso seja verificada alguma pendência na informação de transmissão de bens imóveis, o contribuinte será intimado a saná-la, ficando suspenso o prazo previsto no § 2º deste artigo.

Art. 12 Após a determinação da base de cálculo, o crédito tributário do ITBI será constituído por meio de Termo ou Notificação de Lançamento do imposto, do qual será dada ciência ao contribuinte ou ao responsável, pessoalmente, mediante assinatura no documento, ou por meio de comunicação digital.

§ 1º O Termo ou a Notificação de Lançamento do ITBI, quando impresso, será emitido em 3 (três) vias, sendo as vias destinadas respectivamente ao cartório, ao contribuinte e à Administração Tributária.

§ 2º A notificação por comunicação digital considera-se efetivada na data em que o sujeito passivo tomar ciência da expedição da Notificação de Lançamento ou no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data da expedição da notificação.

§ 3º A ciência ao sujeito passivo poderá ser efetivada pelos seguintes meios:

I - pessoalmente, sempre que possível, a contar da data da entrega de cópia da Notificação ao sujeito passivo, ao seu representante ou preposto, contra recibo datado no original;

II - por carta acompanhada de cópia da Notificação, com aviso de recebimento (AR) datado e firmado pelo destinatário ou quem quer que a receba em seu domicílio;

III - eletronicamente, por meio do Domicílio Eletrônico Fiscal do Cidadão Cuiabano (DEC) ou correio eletrônico institucional;

IV - por edital com prazo de 30 (trinta) dias, se desconhecido o domicílio fiscal ou na falta de êxito das formas indicadas nos incisos I, II e III deste parágrafo.

§ 4º a notificação via domicílio eletrônico somente poderá ser utilizada como forma de notificação ao sujeito passivo, caso a pessoa física ou jurídica, esteja regularmente credenciada no sistema DEC;

§ 5º o correio eletrônico institucional, nos termos do §3º do art. 201-E da Lei Complementar nº 043/97 - Código Tributário Municipal (CTM), tem valor documental, sendo facultado seu uso para fins de cientificação, desde que o endereço eletrônico destinatário esteja oficialmente cadastrado nas bases cadastrais do fisco ou informado pelo contribuinte no requerimento, formulário ou petição dirigida à Secretaria Municipal de Fazenda;

§ 6º observado os requisitos acima, caberá ao reclamante a postulação de provas da inautenticidade ou fraude de documentos eletrônicos provindos de sistemas e provedores da Administração Tributária.

§ 7º para efeitos de notificação, considera-se efetivada na data em que o sujeito passivo tomar ciência da expedição da correspondência fiscal ou no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de emissão para fins de DEC ou correio eletrônico institucional, caso o contribuinte não se manifestar expressamente antes desse prazo.

§ 8º para fins do inciso III do §3º, deverão ser observadas as normas do regulamento específico para domicílio eletrônico tributário dispostas no regramento municipal.

Art. 13 A Administração Tributária poderá adotar procedimento de avaliação automática da base de cálculo do ITBI, com base nos dados informados pelo sujeito passivo, nos valores de transações imobiliárias existentes em seu banco de dados e em metodologia de avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela ABNT, inclusive por meio de sistema informatizado próprio para esse fim, conforme inciso III do artigo 6º desta Instrução Normativa.

§ 1º Na hipótese prevista neste artigo, a Notificação de Lançamento do imposto será emitida automaticamente pelo aplicativo utilizado pela Administração Tributária.

§ 2º A adoção do disposto neste artigo não impede a revisão de ofício do lançamento, nas hipóteses nos artigos 49 a 52, da Lei Complementar nº 043/97 – Código Tributário do Município (CTM)

Art. 14 O fisco poderá elaborar tabela de referência com faixas de valores praticados pelo mercado imobiliário local e parametrizá-la em sistema informatizado, a fim de comparar e identificar se o valor da operação constante na Guia de Informação de ITBI, está ou não dentro da faixa de referência.

§ 1º. Em caso de divergência substancial, o setor de ITBI poderá desconsiderar o valor da operação constante na Guia de Informação de ITB e aplicar o valor de referência do mercado para definição da base de cálculo do imposto.

§ 2º A divergência substancial restará configurada quando o valor da operação constante na Guia de Informação de ITBI estiver inferior ao valor de referência de mercado em mais de 20% (vinte por cento).

Art. 15 O sujeito passivo que discordar do valor estipulado para a base de cálculo do ITBI poderá apresentar pedido de reconsideração junto ao setor responsável pela fiscalização e lançamento do ITBI, com as provas e justificativas cabíveis, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ciência da notificação do lançamento.

Parágrafo único. Na contestação do valor da avaliação, o adquirente deverá anexar, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes documentos que fundamentem a contradição do valor, sob pena de indeferimento sem análise do mérito:

I - laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente, emitido há, no máximo, 6 (seis) meses antes da data da apresentação da declaração de transmissão de bens imóveis;

II - anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas em transações de imóveis semelhantes;

III - cópia de página eletrônica de empresas do ramo imobiliário que contenha oferta de imóveis assemelhados;

IV - fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e estado de conservação;

V - pareceres de órgãos competentes sobre a localização do imóvel em área de preservação ambiental, área de interesse social ou de risco;

VI - contrato de compra e venda ou de cessão de direitos, realizado através de instrumento público ou particular.

Art. 16 A revisão de lançamento do ITBI implicará na elaboração de laudo técnico fundamentado referente ao valor da base de cálculo do imposto, podendo resultar na manutenção, diminuição ou no aumento do valor contestado.

§ 1º Na hipótese de erro evidente do avaliador, o valor será revisto sem a produção de laudo técnico.

§ 2º Ressalvada a hipótese de comprovação de erro evidente do avaliador, não ocorrerá julgamento de mérito em pedido de revisão de lançamento do ITBI que já foi objeto de revisão anterior com decisão proferida pelo Secretário Municipal de Fazenda.

§ 3º Na hipótese de erro evidente aludido no § 1º deste artigo, será dado ciência do fato à autoridade responsável pela reavaliação e lançamento do imposto.

Art. 17 O processo com pedido de reavaliação de imóvel para fins do ITBI será arquivado sem análise de mérito caso o imposto seja pago antes do pronunciamento da Administração Tributária.

Art. 18 O crédito tributário do ITBI, lançado na forma desta seção, que não for pago ou parcelado no prazo estabelecido, não for apresentado pedido de reavaliação ou não for apresentada reclamação contra o lançamento, será inscrito na Dívida Ativa do Município, para fins de cobrança administrativa e judicial.

§ 1º O crédito tributário inscrito na Dívida Ativa poderá ser cancelado na hipótese de não ser concretizada a transmissão do imóvel ou a cessão de direitos a ele relativo.

§ 2º Para o fim disposto no § 1º deste artigo, esta circunstância deverá ser comprovada junto à Secretaria Municipal de Fazenda, por meio de atestado emitido por oficial de cartório ou por preposto do agente financeiro responsável pela lavratura do respectivo instrumento hábil à transmissão imobiliária.

§ 3º Na hipótese de não ter sido lavrado o instrumento hábil à transmissão imobiliária, a comprovação da não concretização do negócio jurídico deverá ser feita por meio de provas inequívocas da não concretização do fato gerador do ITBI.

Seção II

Do Pagamento

Art. 19 - O crédito tributário do ITBI regularmente constituído deverá ser pago na forma e prazos seguintes:

I - Antecipadamente até a data da lavratura da escritura pública, quando lavrada no Município de Cuiabá;

II - No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura da escritura pública, quando lavrada fora do Município de Cuiabá;

III - No prazo de 15 (quinze) dias nas transmissões por título particular, mediante a sua indispensável apresentação à repartição fiscal;

IV - Antes de ser expedida as cartas de arrematação ou adjudicação, nas execuções;

V - No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial;

Parágrafo único - Nos casos de compromisso irrevogável e irretroatável de compra e venda, o pagamento será efetuado à época da escritura do compromisso, ficando o contribuinte liberado do pagamento sobre o acréscimo do seu valor à data da escritura definitiva, ficando, entretanto, obrigado a apresentar a prova de quitação do imposto.

CAPÍTULO VIII

DA IMUNIDADE, NÃO INCIDÊNCIA E DAS ISENÇÕES DO ITBI

Seção I

Da Imunidade do ITBI

Art. 20 O Imposto sobre a Transmissão onerosa de Bens Imóveis por ato “inter vivos” não incide sobre a transmissão de bens e direitos, quando for:

I - realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela inscrito;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - decorrente de desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, na forma do inciso I deste artigo, relativamente aos mesmos alienantes.

§ 1º A imunidade do ITBI prevista no inciso I, deste artigo, é incondicionada, desde que, refira-se à conferência de bens para integralizar capital subscrito (RE796376-SC).

§ 2º A imunidade do ITBI prevista no inciso II, deste artigo é condicionada, não alcançando a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica que tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 3º Considera-se caracterizada a atividade preponderante de que trata o parágrafo anterior, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente do imóvel nas hipótese do inciso II, deste artigo, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) meses posteriores à aquisição, decorrer das transações de compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 4º Se a pessoa jurídica incorporadora ou sócia da pessoa jurídica extinta tiver iniciado suas atividades menos de 24 (vinte e quatro) meses antes da aquisição do imóvel, ou tratar-se de pessoa jurídica resultante de fusão que assim adquiriu o imóvel, apurar-se-á a preponderância de atividade imobiliária com base na receita operacional auferida nos 36 (trinta e seis) primeiros meses seguintes à data da aquisição.

§ 5º Verificada a preponderância referida nos parágrafos anteriores deste artigo, o imposto será devido, nos termos da legislação tributária vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor dos bens ou direitos, na data do pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 6º A imunidade do ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Art. 21 Na hipótese de extinção da pessoa jurídica por deliberação dos sócios, sendo o acervo patrimonial devolvido aos sócios, pessoas naturais, na proporção de suas quotas, não haverá incidência do ITBI porquanto alcançado pela imunidade do imposto.

Seção II

Da não Incidência do ITBI

Art. 22 O ITBI também não incide:

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

II - na aquisição de imóvel mediante usucapião.

Seção III

Da não Incidência do ITBI sobre Frações Ideais Sub-rogadas

Art. 23 As frações ideais de terreno que o permutante do terreno se reservar no direito, não caracteriza transmissão sujeita à incidência do ITBI.

§ 1º O disposto no caput deste artigo se aplica quando as frações ideais sub-rogadas corresponderem a futuras unidades imobiliárias autônomas e respectivas áreas comuns, às mesmas integradas, a serem construídas sobre os lotes de terrenos da qual forem partes, dadas em troca das frações ideais remanescentes daquelas reservadas.

§ 2º Não constitui área sub-rogada a fração ideal de terreno de terceiros, eventualmente englobada no empreendimento, na qual a unidade pronta dada em pagamento das frações ideais transmitidas seja edificada.

Art. 24 A construção realizada por terceiros em fração ideal de terreno sub-rogada, na forma disposta no caput e § 1º do artigo 23 desta Instrução Normativa, fica sujeita à incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), na forma prevista na Lei Complementar nº 043/97 – Código Tributário do Município (CTM).

Art. 25 A permuta prevista no caput e § 1º do artigo 23 desta Instrução Normativa deverá ser informada ao Setor Responsável pela Fiscalização do ITBI, por meio da declaração de transmissão de bens imóveis, com a documentação comprobatória que o permutante devedor assumiu o ônus da construção por conta própria ou de terceiros.

§ 1º A comprovação precária da transação prevista no caput e § 1º do artigo 23 desta Instrução Normativa deverá ser feita por meio de contrato de permuta de frações do terreno por unidades edificadas e por contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, registrados em cartório ou com a firma dos signatários reconhecida.

§ 2º Havendo a comprovação na forma disposta no § 1º deste artigo, o ITBI será lançado considerando apenas as frações ideais não sub-rogadas.

§ 3º A comprovação definitiva da permuta realizada na forma prevista no caput e § 1º do artigo 23 desta Instrução Normativa, será feita por ocasião da liberação do Habite-se ou do cadastramento das unidades edificadas no Cadastro Imobiliário do Município, por meio dos seguintes documentos:

- I - escritura pública;
- II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;
- III - notas fiscais de serviços eletrônica referentes à prestação do serviço de construção das unidades imobiliárias dadas em pagamento do terreno objeto da permuta;
- IV - escrituração contábil e respectivos documentos comprobatórios referentes ao faturamento dos serviços prestados e à aquisição de materiais de construção;
- V - quaisquer outros documentos que, a critério da Administração Tributária Municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

Art. 26 Não havendo a comprovação do disposto caput e § 1º do artigo 23 desta Instrução Normativa, na forma do artigo 14 desta instrução Normativa, implicará o lançamento do ITBI do terreno permutado, considerando a sua área total, e das unidades imobiliárias permutadas, considerando a data do respectivo fato gerador da transação.

Seção IV **Das Isenções do ITBI**

Art. 27 São isentos do pagamento do Imposto sobre a Transmissão onerosa de Bens Imóveis por ato “inter vivos”:

I - a transmissão de imóvel residencial pelo Programa de Arrendamento Residencial – PAR e pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I – PMCMV, prevista na Legislação Federal, a pessoas com renda familiar de até três salários mínimos vigente na data do lançamento do imposto.

II - a transferência de domínio de imóvel decorrente de regularização fundiária (primeiro título) realizada pelo Município de Cuiabá em favor de pessoas com renda familiar de até três salários mínimos, vigente na data do lançamento do imposto.

III o ato que fizer cessar entre co-proprietário a indivisibilidade dos bens comuns, desde que dele não decorra qualquer tipo de transmissão dos mesmos bens;

IV - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da nua-propriedade;

V - a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento.

CAPÍTULO IX

Da emissão da Guia para Recolhimento do ITBI

Art. 28 O Documento de Arrecadação Municipal – DAM para recolhimento do ITBI, assim como para os demais tributos, será emitido eletronicamente através do Sistema de Gestão de Administração Tributária - GAT.

Art. 29 O auditor fiscal tributário ou Inspetor de Tributos ao recepcionar a solicitação de emissão de Guia DAM para pagamento do ITBI, poderá emití-la, imediatamente, se o valor da operação imobiliária declarado na Guia de Informação do imposto for igual ou superior ao venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário do Município e/ou no Cadastro de Valor Venal mantido pelo Município.

Parágrafo único Se o valor da operação imobiliária declarado na Guia de Informação do ITBI, for menor que o venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário do Município e/ou no Cadastro de Valor Venal, impõe-se apuração do valor de mercado do imóvel na forma prevista no caput do art. 6º e no seu inciso I, desta Instrução Normativa.

Art. 30 Na hipótese de haver discordância do sujeito passivo quanto ao valor venal do imóvel atribuído pelo Fisco Municipal, como base de cálculo do ITBI, o contribuinte poderá protocolizar junto ao Protocolo Geral seu pedido de revisão do valor venal, dirigido à unidade de ITBI.

§ 1º Ao requerimento de revisão de valor venal o requerente deverá juntar: a). Guia de informação expedida pelo cartório; b). Guia DAM do ITBI emitida; c). matrícula do imóvel no cartório de registro; d). Lauro pericial, se houver, e outros documentos que julgar necessário à comprovação e justificativa de seu pleito.

§ 2º Diante de pedido de revisão da base de cálculo do ITBI o setor responsável pelo lançamento de ITBI deverá proceder conforme dispõe o § 3º do art. 226 e o art. 226A, da Lei Complementar nº 043/97, para definição da base de cálculo do imposto.

§ 3º. O prazo para que a Fazenda Municipal determine o valor venal do imóvel mediante a reavaliação fiscal, para pagamento do imposto, será de até 5 (cinco) dias úteis, a partir do encaminhamento da situação ao setor competente.

CAPÍTULO X

DOS SUJEITOS PASSIVOS

Seção I

Do Contribuinte do ITBI

Art. 31 São contribuintes do imposto

- I - o adquirente do bem transmitido;
- II - o cedente, quando se tratar de cessão de direito relativo à aquisição de imóveis;
- III - cada um dos permutantes, quando for o caso;
- IV - o usufrutuário, em se tratando de instituição de usufruto, quando daí decorrer transmissão do bem usufruído;
- V - o proprietário, em se tratando da torna do imóvel quando da extinção do usufruto
- VI - o superficiário, na concessão do direito de superfície.

Seção II

Dos Responsáveis Solidários

Art. 32 Respondem solidariamente pelo pagamento do ITBI:

- I - o transmitente;
- II - o cedente;
- III - o anuente;
- IV - os tabeliães, escrivães e os demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões por que forem responsáveis;
- V - as pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesse comum na situação que tenha dado origem ao fato gerador do imposto;
- VI - todo aquele que comprovadamente concorra para a sonegação do imposto.

CAPÍTULO XI

DAS FERRAMENTAS TECNOLÓGICAS APLICADAS AO LANÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO ITBI

Art. 33 A Administração Tributária pautada pelos princípios da economicidade, preservação do meio ambiente, celeridade, humanização, eficiência, combate à evasão de receitas e ao crime contra a ordem tributária, economia processual e publicidade deverá buscar, progressivamente, apoio nas ferramentas eletrônicas para modernização dos processos de lançamento, arrecadação e fiscalização de ITBI, entre esses sistemas destacam-se aqueles que proporcionam impacto positivo para o fisco municipal, tais como:

I – ITBI ONLINE: sistema informatizado da SMF que integra os fluxos de informação dos cartórios de registro de imóveis com as bases dos sistemas tributários para fins de geração de guias de ITBI, inclusões automatizadas e preenchimentos automáticos de dados e informações do cartório que visem subsidiar o fisco no lançamento do referido imposto.

II – Sistema de formação de valor de referência dos preços de imóveis: essa ferramenta visa à busca e mineração de dados do mercado e de outros bancos de dados públicos ou privados, observado os requisitos desta Instrução Normativa e de outras normas legais pertinentes, para elaboração do valor de mercado do imóvel de forma mais real possível.

III – Tabela de Referência Imobiliária (TRI): é um mecanismo parametrizado no sistema de gestão e administração dos tributos do Município que informa o valor real do imóvel no mercado imobiliário de forma pré definida, obedecendo aos critérios desta regulamentação, a fim de gerar parâmetro comparativo com a base de valor venal do cadastro imobiliário e dar a possibilidade da administração tributária desconsiderar esse valor venal e gerar o lançamento e a sua respectiva guia com o valor informado na tabela de referência imobiliária, em caso de diferença substancial.

Parágrafo único. A Tabela de Referência Imobiliária só poderá ser utilizada se os valores e dados nela informados estiverem atualizados dentro de um interstício de 12 (doze) meses, contados retroativamente da data de protocolo do requerimento ou ação fiscal de reavaliação imobiliária para fins de ITBI.

CAPÍTULO XII DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Art. 34 As dúvidas decorrentes desta Instrução Normativa e os casos omissos terão tratamentos tributários na forma da legislação pertinente e deverão ser sanadas junto a Diretoria de Tributação e Fiscalização, e homologação do Secretário Adjunto da Receita.

Art. 35 A unidade de fiscalização do ITBI, diante de indícios de irregularidade tributária, deverá promover fiscalização dos Tabelionatos de Notas e Cartórios de Registros de Imóveis no Município de Cuiabá, a fim de assegurar cumprimento das obrigações acessórias pertinentes e melhores práticas que visem elidir a evasão fiscal.

Parágrafo único. Em caso de recusa de adequação às obrigações acessórias instituídas na defesa dos interesses da Fazenda Pública Municipal, sem prejuízo à solidariedade pelo pagamento do ITBI, o titular da serventia extrajudicial deverá ser notificado de que, pelo titular da Secretaria Municipal de Fazenda, o descumprimento da legislação municipal será reportado à Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso - TJ/MT.

Art. 36 Esta Instrução Normativa deverá ser atualizada sempre que fatores organizacionais, legais e/ou técnicos assim exigirem.

Art. 37 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Cuiabá, 16 de setembro de 2020.

ANTONIO ROBERTO POSSAS DE CARVALHO
Secretário Municipal de Finanças