



DECRETO Nº 035/2023, DE 27 DE ABRIL DE 2023.

“Regulamenta procedimentos referentes ao ITBI – Imposto sobre a 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 previsto nos artigos de 27 a 45 do Código Tributário Municipal, Lei nº 1.845/1997, de 22 de dezembro de 1997 e suas posteriores alterações, e dá outras providências”.

CLAUDEMIR JOSÉ GRAVA, Prefeito do Município de Catiguá, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e nos termos do item VII do artigo 73 da Lei Orgânica do Município Catiguá e da Lei Municipal nº 1.845/1997, de 22 de dezembro de 1997;

DECRETA:

Disposições Gerais

Art. 1º O Imposto sobre a 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 – ITBI, previsto no artigo 156, II da Constituição Federal, artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional, Lei Federal nº 5.172/1965, de 25 de outubro de 1965 e artigos de 27 a 45 do Código Tributário Municipal, Lei nº 1.845/1997, de 22 de dezembro de 1997, passa a ser regulamentado, dentre outros, pelo presente Decreto.

Da Declaração de Transação Imobiliária – DTI

Art. 2º O cálculo e a emissão da guia para o pagamento do ITBI serão efetuados com base em informações fornecidas pelos contribuintes ou responsáveis tributários através de requerimentos, físicos ou digitais, endereçados ao prefeito municipal ou ainda se utilizando de sistema eletrônico específico.

§ 1º Apesar de o sistema eletrônico para a geração de guias de ITBI já estar disponível e ser utilizado principalmente pelos tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, a critério do Departamento Tributário, poderá ser disponibilizado a outros usuários que necessitem da realização periódica de guias para o pagamento do imposto, sem prejuízo da exigência de Termos de Responsabilidade e das sanções cabíveis em casos de omissão de informações ou da prestação de declarações falsas.

§ 2º As informações fornecidas pelo contribuinte ou responsável pelo imposto caracterizar-se-á como Declaração de Transação Imobiliária – DTI, a qual deverá obedecer a forma, prazo e demais condições estabelecidas neste decreto, contendo, no mínimo, as informações constantes do formulário indicado no **Anexo I**, incluindo o valor pactuado no negócio jurídico.



§ 3º Em se tratando de imóvel urbano, considerar-se-á como a base de cálculo do imposto o maior valor entre o declarado pelo contribuinte como pactuado no negócio jurídico e aquele constante na base de dados da prefeitura como sendo o valor venal do imóvel.

§ 4º Quando se tratar de imóvel rural, considerar-se-á como a base de cálculo do imposto o maior valor entre o declarado pelo contribuinte como pactuado no negócio jurídico e aquele constante na base de dados da receita federal para o lançamento do ITR – Imposto Territorial Rural.

§ 5º A base de cálculo do ITBI para imóveis rurais nunca poderá ser inferior ao apurado levando-se em conta as dimensões da propriedade e o Valor da Terra Nua condizente registrado através de ato do Poder Executivo Municipal.

§ 6º A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na DTI configuram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no artigo 2º da Lei Federal nº 89.137/1990, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

Da emissão da Guia

Art. 3º O Departamento Tributário deverá emitir a guia de recolhimento do ITBI no prazo de até 2 (dois) dias úteis em se tratando de requerimento físico do contribuinte, desde que preenchidas as condições legais para a apuração e o pagamento do imposto.

Parágrafo único. A emissão da guia de recolhimento poderá ser on-line.

Da Impugnação da Declaração

Art. 4º A autoridade administrativa incumbida do lançamento e/ou da fiscalização do ITBI deverá impugnar a declaração prestada ou o documento apresentado pelo contribuinte quando estes forem omissos ou quando o valor declarado do negócio jurídico for inferior ao praticado no mercado imobiliário em condições normais de compra e venda, de forma a denotar qualidades de não merecimento de fé.

Parágrafo único. Impugnada a declaração, imediatamente a autoridade administrativa deverá iniciar o Procedimento de Avaliação do Imóvel.

Do Procedimento de Avaliação do Imóvel

Art. 5º Para fins de verificação das condições indicadas no artigo 4º deste Decreto, imediatamente após a apresentação da Declaração de Transação Imobiliária - DTI pelo contribuinte, deverá ser instaurado Procedimento de Avaliação do imóvel objeto do negócio jurídico considerado fato gerador do ITBI.



§ 1º O procedimento de Avaliação do imóvel objeto do negócio jurídico considerado fato gerador do ITBI deverá compreender a pesquisa do valor do imóvel, no mínimo, nas seguintes fontes, ainda que de forma não cumulativa:

I – Imobiliárias;

II - Materiais Publicitários;

III – Jornais;

IV – Periódicos;

V - Páginas da internet;

VI - Consulta a instituições bancárias;

VII - Consulta aos cartórios de registro e de notas;

VIII - Consulta aos corretores de imóveis;

IX - Indicadores oficiais e privados idôneos;

X - Avaliações pretéritas realizadas em procedimentos similares;

XI - Tabelas divulgadas pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SindusCon – SP;

XII - Valor médio da terra nua, por hectare, e das benfeitorias, atribuído pelo Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo – IEA;

XIII - Outros meios e indicadores idôneos.

§ 2º O Procedimento de Avaliação poderá compreender diligência ao imóvel com seu registro fotográfico obrigatório realizando-se a medição sempre que possível.

§ 3º O Procedimento de Avaliação deverá findar-se no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 4º Com exceção do disposto no parágrafo 5º deste artigo, o Procedimento de Avaliação previsto no caput poderá ser realizado para todo e qualquer fato gerador do ITBI, independentemente da aparente idoneidade da declaração do contribuinte, de forma a permitir, por meio de critérios objetivos e isonômicos, nos termos da Lei nº 1.845/1997 - Código Tributário Municipal, em especial os artigos 172 a 174, incluindo as regras determinadoras do arbitramento fiscal contidas na legislação municipal e federal.

§ 5º Será desnecessária a instauração do Procedimento de Avaliação nos casos em que o imóvel houver sido objeto de avaliação oficial no âmbito do negócio



jurídico considerado fato gerador do ITBI, desde que no mesmo exercício financeiro da apresentação da Declaração de Transação Imobiliária – DTI.

§ 6º Por avaliação oficial mencionada no artigo anterior, entender-se-á aquela realizada por responsável técnico na esfera do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, assim como a realizada por perito judicial devidamente nomeado por juiz competente nos autos de procedimento judicial.

Da Impugnação ao Lançamento pela Avaliação do Imóvel através de Arbitramento Fiscal

Art. 6º O contribuinte poderá impugnar o valor apurado pela Fazenda Municipal no prazo de 15 (quinze) dias a contar da notificação de lançamento.

§ 1º O lançamento e suas alterações serão comunicados aos sujeitos passivos na forma da legislação tributária municipal, devendo ser levado em conta o endereço do adquirente informado na Declaração de Transação Imobiliária - DTI.

§ 2º A guia de recolhimento do ITBI poderá ser enviada ao contribuinte através de sistema eletrônico ou fisicamente por meio postal, sendo ainda possível a conclusão da notificação do sujeito passivo e/ou responsáveis através da Imprensa Oficial.

§ 3º Será considerada fundamentada a impugnação instruída com um laudo de avaliação expedido e assinado por Corretor de Imóveis cadastrado no CRECI e que apresente, de forma clara, as razões de fato e de direito que fundamentam o pedido, assim como a qualificação do impugnante.

§ 4º Ao contribuinte será facultada a ampla defesa no Processo de Avaliação e Arbitramento Fiscal.

Da Apuração da Infração

Art. 7º A apuração de possíveis infrações deverá ser realizada em procedimento apartado de forma a não comprometer o andamento do Procedimento de Avaliação e do Processo de Arbitramento Fiscal, os quais observarão os prazos previstos no presente Decreto.

Art. 8º Verificadas no âmbito do Procedimento de Avaliação falhas no cadastro do imóvel, a autoridade administrativa deverá promover a retificação dos dados cadastrais.

Art. 9º Todos os Procedimentos de Avaliação e Arbitramento Fiscal serão devidamente arquivados, de forma a permitir a pronta busca, devendo os seus resultados serem lançados em cadastro imobiliário específico, podendo servir de parâmetros para atualizar a Planta Genérica de Valores do Município.



Disposições Finais

Art. 10. Sempre que possível, o Departamento Tributário deverá disponibilizar sistemas informatizados para facilitar e agilizar ao máximo o acesso dos contribuintes aos procedimentos para lançamentos tributários e emissão de guias de pagamentos.

Art. 11. A autoridade municipal responsável pelo lançamento e fiscalização tributária deverá registrar no histórico do imóvel ou no campo apropriado o documento hábil e processo administrativo em que se encontra a fundamentação que provocou a alteração nos dados do proprietário, coproprietário, promitente comprador ou vendedor, mutuário, usufrutuário, cessionário, cedente ou possuidor a qualquer título, de forma a legitimar a confiabilidade dos dados do cadastro municipal.

Art. 12. O Departamento Tributário deverá viabilizar mecanismos periódicos de atualização cadastral, como por exemplo convênio com outros entes federativos, parcerias com banco de dados empresariais e de crédito, termos de cooperação com cartórios de Notas, Protestos, Registros de Pessoas Jurídicas e Registros de Imóveis, dentre outros.

Art. 13. Independente da obrigação do contribuinte em manter seus cadastros municipais atualizados e, sem prejuízo da ocorrência das sanções cabíveis em casos de descumprimentos, os servidores municipais deverão promover a constante busca por registros atualizados e promover a atualização de ofício para fins de otimizar e dar eficiência e eficácia aos lançamentos tributários e cobranças administrativas e judiciais.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Catiguá, 27 de abril de 2023.

CLAUDEMIR JOSÉ GRAVA
Prefeito Municipal

Registrado na Secretaria Administrativa em livro próprio, publicado por afixação em local de costume desta Prefeitura, e enviado para publicação em jornal, na data supra.

MATHEUS RUSSINO MELHADO
Chefe de Gabinete
Responsável pelo Expediente da Secretaria



ANEXO I - DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA – DTI

DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA - DTI

DADOS DO DECLARANTE

NOME:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

CPF:

RG:

DOMICÍLIO:

TELEFONE:

E-MAIL:

O DECLARANTE É O ADQUIRENTE DO IMÓVEL? () SIM () NÃO

DADOS DO ADQUIRENTE (PREENCHER CASO O ADQUIRENTE NÃO SEJA O DECLARANTE ACIMA QUALIFICADO)

NOME:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

CPF:

RG:

DOMICÍLIO:

TELEFONE:

E-MAIL:

DADOS DO TRANSMITENTE

NOME:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

CPF:

RG:

DOMICÍLIO:

TELEFONE:

E-MAIL:

DADOS DO NEGÓCIO JURÍDICO

TIPO DE NEGÓCIO JURÍDICO:

() COMPRA E VENDA

() PERMUTA

() CESSÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

() CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

() ARREMATACÃO/ ADJUDICAÇÃO / REMIÇÃO

() OUTROS: _____

O NEGÓCIO JURÍDICO FOI REALIZADO NO ÂMBITO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH, DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR, OU HOUVE AVALIAÇÃO POR PERITO JUDICIAL DEVIDAMENTE NOMEADO POR JUIZ COMPETENTE NOS AUTOS DE PROCEDIMENTO JUDICIAL?

() SIM () NÃO

VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO: R\$

VALOR PAGO À VISTA: R\$

VALOR FINANCIADO: R\$

DATA DO NEGÓCIO JURÍDICO:

**DADOS DO IMÓVEL**

ENDEREÇO COMPLETO:

CADASTRO MUNICIPAL (IMÓVEIS URBANOS):

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL - NIRF (IMÓVEIS RURAIS):

NÚMERO DO REGISTRO E DA MATRÍCULA DO IMÓVEL NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

PONTO DE REFERÊNCIA E INDICAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO:

DADOS DO CORRETOR

IMOBILIÁRIA:

NOME DO CORRETOR:

TELEFONE DO CORRETOR:

E-MAIL DO CORRETOR:

DADOS DE CONTATO

CONTATOS DO PROPRIETÁRIO, DO POSSUIDOR OU DO DETENTOR DO IMÓVEL, O QUAL ACOMPANHARÁ O AGENTE AVALIADOR DURANTE A DILIGÊNCIA A SER REALIZADA NO IMÓVEL

NOME:

TELEFONE:

E-MAIL:

NOME:

TELEFONE:

E-MAIL:

NOME:

TELEFONE:

E-MAIL:

ANEXOS

ANEXAR CÓPIA DO INSTRUMENTO DO CONTRATO, SE HOUVER, CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, CÓPIA DA GUIA DE IPTU, SE URBANO, OU CÓPIA DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO DO ITR (DIAC E DIAT), SE RURAL, E CÓPIA DA AVALIAÇÃO JUDICIAL, SE HOUVER.

DOCUMENTOS ANEXADOS:

() CÓPIA DO INSTRUMENTO DO CONTRATO (OBRIGATÓRIO PARA NEGÓCIOS JURÍDICOS REALIZADOS POR MEIO DE INSTRUMENTOS PARTICULARES E PARA NEGÓCIOS JURÍDICOS REALIZADOS NO ÂMBITO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH, DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV E DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL.

() CÓPIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL (OBRIGATÓRIO)

() CÓPIA DA GUIA DE IPTU (OBRIGATÓRIO SE O IMÓVEL FOR URBANO)

() CÓPIA DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO DE APURAÇÃO DO ITR - DIAC E DIAT (OBRIGATÓRIO SE O IMÓVEL FOR RURAL)

() CÓPIA DA AVALIAÇÃO JUDICIAL (OBRIGATÓRIO NOS CASOS EM QUE HOUVER PRÉVIA AVALIAÇÃO POR PERITO JUDICIAL DEVIDAMENTE NOMEADO POR JUIZ COMPETENTE NOS AUTOS DE PROCEDIMENTO JUDICIAL)

ESPAÇO RESERVADO AO FISCO

() PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DESNECESSÁRIO CONFORME § 4º, ART. 5º

() DTI CONDIZENTE COM O VALOR DE MERCADO.

() DTI IMPUGNADA

() NECESSÁRIO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.

LOCAL, DATA E ASSINATURA:

_____, _____ DE _____ DE _____
(MUNICÍPIO) (UF) (DIA) (MÊS) (ANO)

ASSINATURA: _____

(DECLARANTE ACIMA QUALIFICADO)