



## MANUAL DE PROCEDIMENTOS – ITBI

A abertura de processos administrativos para apuração do lançamento do ITBI, bem como a apresentação de recurso para revisão da base de cálculo deve obedecer aos seguintes critérios:

### ABERTURA DE PROCESSO

Todos os processos deverão ser **necessariamente** instruídos com o Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI (Anexo I) ou Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI (Anexo VII, se for o caso) onde deverão ser preenchidos os seguintes dados:

- ⇒ A qualificação completa do adquirente / cessionário / permutante.
- ⇒ A qualificação do representante legal se houver.
- ⇒ A natureza da transação.
- ⇒ O imóvel objeto da transação, identificando-o através do número da matrícula no Registro de Imóveis e do número do cadastro do IPTU.
- ⇒ A qualificação completa do transmitente, o cedente ou o permutante.
- ⇒ Valor da transação.
- ⇒ Percentual da transferência.
- ⇒ Corretor e/ou imobiliária que intermediou o negócio, se houver.

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

\* Natureza da operação: deve ser descrito qual o negócio está sendo feito. Exemplificamos abaixo:

- ⇒ Compra e venda.
- ⇒ Permuta.
- ⇒ Cessão onerosa de direitos hereditários ou de meação.
- ⇒ Dação em pagamento.
- ⇒ Transmissão decorrente de integralização, fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.
- ⇒ Divisão amigável de imóvel (extinção de condomínio).
- ⇒ Qualquer outra operação que implique em transferência onerosa de bens imóveis e direitos reais.

\* Duas ou mais matrículas de imóveis: deve ser preenchido ainda o Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI / Declaração Complementar de Imóveis (Anexo V) ou Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI / Declaração Complementar de Imóveis (Anexo VIII) nas situações de Integralização, cisão, fusão, incorporação ou extinção.

\* O requerimento deverá **necessariamente** ser assinado pelo contribuinte ou por seu procurador, com assinatura digital (gov.br ou ICP-Brasil) ou com reconhecimento de firma por proximidade ou por autenticação.

\* Abertura de processo: **os processos devem ser abertos tendo como critério o assunto a ser tratado e o requerente.**

## 02) LOCAL DE APRESENTAÇÃO DO REQUERIMENTO

A abertura do processo poderá ser feita em dois locais:

⇒ Presencialmente na Praça do Cidadão em formulário assinado pelo contribuinte ou procurador.

⇒ Através do e-mail [pracacidadeao@blumenau.sc.gov.br](mailto:pracacidadeao@blumenau.sc.gov.br).

**OBSERVAÇÃO IMPORTANTE**: ainda que o contribuinte seja pessoa jurídica, o procedimento de abertura deve ser realizado via Praça do Cidadão, **por não se tratar** de assunto de competência da Praça do Empreendedor.

## 03) DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

a) Todos os processos:

⇒ Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI.

⇒ Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI / Declaração Complementar de Imóveis (em caso de mais de uma matrícula).

⇒ Cópia simples do inteiro teor da matrícula atualizada do imóvel expedida a **menos de 30 dias** pelo Registro de Imóveis competente.

⇒ Caso a matrícula tenha sido emitida num prazo entre 31 e 90 dias, deve ser acompanhada do Termo de Responsabilidade de Teor (Anexo III).

b) Compra e venda: o contrato ou a minuta da escritura (OBRIGATÓRIO).

c) Compra e venda com financiamento com prazo mínimo de 60 (sessenta) meses e/ou uso do FGTS: o contrato com a instituição financeira.

d) Transmissão de terreno destinado à construção de conjuntos residenciais de interesse social em que os adquirentes sejam cooperativas habitacionais autogestionárias:



- ⇒ Comprovante de rendimento dos cooperados.
- ⇒ Credenciamento da cooperativa habitacional pelo Município.
- ⇒ Ata de posse da atual diretoria da cooperativa.
- ⇒ Documento que autoriza a aquisição do imóvel.

e) Transmissão compreendida em programa da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB:

- ⇒ Instrumento de aquisição original com a COHAB.
- ⇒ Documento de identificação do comprador original.
- ⇒ Instrumentos de cessão do contrato original se houver.

f) Transmissão de terrenos ocupados por pessoas consideradas do grupo de baixa renda e regularizados com a orientação do Município: documento do órgão responsável conferindo direito ao adquirente.

g) Transmissão de imóvel objeto de parcelamento de solo pelo Município ou coordenados pelo Conselho Municipal de Habitação, para atender famílias consideradas do grupo de baixa renda: documento do órgão responsável conferindo direito ao adquirente.

h) Dação em pagamento e na permuta: o instrumento particular ou decisão judicial.

i) Na aquisição por ente público:

- ⇒ Contrato se houver.
- ⇒ Ato administrativo, normativo ou judicial que autoriza a aquisição.
- ⇒ Declaração de Uso Futuro do Imóvel (Anexo V).

j) Na aquisição por entidades imunes:

- ⇒ Contrato se houver.
- ⇒ Ata de fundação da entidade.
- ⇒ Estatuto atualizado.
- ⇒ Ata de posse da atual diretoria.
- ⇒ Ata da reunião autorizativa da aquisição do imóvel.



- ⇒ Balanço patrimonial dos últimos três exercícios, quando se tratar de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos.
- ⇒ Declaração de Uso Futuro do Imóvel (Anexo V).

k) Na aquisição parcial de imóvel, decorrente de dissolução da sociedade conjugal (separação judicial ou divórcio): o documento comprobatório do que está sendo adquirido.

l) Na arrematação, na adjudicação, na alienação extrajudicial e na venda com autorização judicial: o documento comprobatório do valor da aquisição.

m) Na cessão onerosa de direitos hereditários formalizada no curso do inventário: o instrumento de cessão.

n) Na aquisição de terreno ou fração ideal edificado total ou parcialmente ao tempo da transmissão da propriedade, para fins de prova do ônus da construção por conta própria ou de terceiros (incluindo Programa Minha Casa, Minha Vida faixas 01 e 02):

- ⇒ Projeto de construção aprovado e licenciado.
- ⇒ Notas fiscais de aquisição de material e serviços relativos à obra.
- ⇒ Outros documentos que, a critério do contribuinte, auxiliem na formação da prova.

o) Na aquisição de terreno ou fração ideal com previsão de construção de unidade imobiliária para entrega futura, para fins de prova do ônus da construção por conta própria ou de terceiros (inclui as unidades construídas através do Programa Minha Casa Minha Vida):

- ⇒ Projeto de construção aprovado e licenciado, acompanhado do alvará da obra.
- ⇒ Contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor.
- ⇒ Documentos fiscais e registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção.
- ⇒ Ata da assembléia inscrita no Registro de Títulos e Documentos que constitui a Comissão de Representantes de que trata o art. 50 da Lei 4.591/64.
- ⇒ Outros documentos que auxiliem na formação da prova.

p) Na incorporação de bens ou direitos ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital:



- ⇒ Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI (Anexo VII)
- ⇒ O documento societário em que conste a promessa ou a efetivação da integralização de capital.
- ⇒ Declaração de Uso Futuro do Imóvel.

q) Na transmissão decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica:

- ⇒ Requerimento de Apuração / Declaração Fato Gerador do ITBI (Anexo VII)
- ⇒ O documento societário em que conste a destinação do bem ou direito objeto da operação;
- ⇒ Declaração de Uso Futuro do Imóvel.

r) nas cessões de direito de aquisição decorrentes de promessas de compra e venda:

- ⇒ requerimento de Apuração / Declaração de Ocorrência do Fato Gerador do ITBI tendo como transmitente o atual proprietário e como adquirente o cedente pedindo a não incidência por se tratar de cessão de direito pessoal;
- ⇒ requerimento de Apuração / Declaração de Ocorrência do Fato Gerador do ITBI tendo como transmitente o cedente e como adquirente o cessionário pedindo a não incidência por se tratar de cessão de direito pessoal;
- ⇒ requerimento de Apuração / Declaração de Ocorrência do Fato Gerador do ITBI tendo como transmitente o atual proprietário e como adquirente o cessionário, pedindo a incidência por se tratar de operação de compra e venda;
- ⇒ contrato de compra e venda e/ou dação em pagamento entre o atual proprietário e o cedente;
- ⇒ contrato de cessão de direito tendo como cedente a pessoa que adquiriu do o atual proprietário, cessionário a pessoa que está adquirindo o imóvel e como interveniente o atual proprietário.

**OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- As situações previstas neste tópico não excluem outras modalidades de transmissão de bens ou cessão de direitos, cuja ocorrência demande documentos próprios.
- A Declaração de Uso Futuro do Imóvel (DUFI) deverá ser preenchida de forma individual para cada imóvel.



- **Todos os documentos deverão ser assinados pelo contribuinte ou seu representante legal com assinatura eletrônica (ICP-Brasil, gov.br, reconhecimento de firma por autenticidade ou por semelhança).**
- **TODOS OS DOCUMENTOS APRESENTADOS PELO CONTRIBUINTE DEVEM SER DIGITALIZADOS E ANEXADOS AO PROCESSO.**

#### **04) ENCAMINHAMENTO DO PROCESSO**

Depois de aberto, o processo será encaminhado à Secretaria Municipal do Planejamento para verificação dos dados cadastrais do imóvel (nos casos em isso seja necessário).

No passo seguinte, os processos serão direcionados para a **SEFAZ**, que os encaminhará da seguinte forma:

##### **PASSO 01**

Análise dos documentos anexados.

Se alguma informação ou documento estiver faltando, será oportunizado ao contribuinte a juntada desse documento no prazo **máximo de 05 dias úteis, sob pena de arquivamento.**

Se todos os documentos estiverem anexados, o processo terá prosseguimento.

##### **PASSO 02**

Verificação preliminar dos elementos declarados. Caso a Fazenda esteja de acordo com o que foi solicitado, serão emitidos os documentos solicitados conforme o caso, a saber:

- documento de arrecadação (DAM-ITBI) do valor do imposto devido com prazo de pagamento conforme Anexo VII, nas operações tributadas, **sempre que o valor declarado pelo contribuinte do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos corresponda ao valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, no momento do pagamento** (art. 247 do CTM);
- termo reconhecendo a exoneração, nas operações não tributadas;
- despacho reconhecendo a exoneração sob condição resolutória, nas



operações sujeitas à verificação futura;

- despacho reconhecendo o direito de restituição e/ou compensação do imposto, contendo a apuração do valor a ser restituído/compensado;
- parecer fiscal fundamentando, sempre que necessário, a incidência ou exoneração tributária de fato submetido à apreciação do Fisco;
- outro documento ou parecer solicitado pelo contribuinte.

### **PASSO 03**

Caso seja pedida a apuração do valor do ITBI e estando em desacordo com o valor declarado pelo contribuinte, o Fisco emitirá Intimação Fiscal (art. 163-A do CTM) para solicitar esclarecimento sobre o valor declarado, no prazo de 10 (dez) dias.

Caso o contribuinte mantenha o valor declarado, será aberto processo de fiscalização.

### **PASSO 04**

O Fisco abrirá procedimento de arbitramento, podendo desconsiderar atos ou negócios jurídicos caso verifique a falsidade das informações prestadas (art. 63-A do CTM).

Será emitido Termo de Arbitramento, que poderá ser acatado pelo contribuinte, e nesse caso, será emitida a correspondente guia de pagamento.

O prazo para emissão do Termo de Arbitramento é de 60 (sessenta) dias, renováveis por 60 (sessenta) dias, e excepcionalmente prorrogáveis por prazo indeterminado (artigo 139, § 2º).

Ou o contribuinte poderá recorrer, apresentando Pedido de Revisão (art. 261 do CTM).

Caso não se manifeste, será emitida uma guia de pagamento do imposto e um Auto de Infração com multa equivalente a 100% do imposto devido.

### **PASSO 05**

O Pedido de Revisão deverá ser apresentado em até 30 (trinta) dias, contados da cientificação do contribuinte pelo e-mail informado no Requerimento de Apuração. Esse recurso **deve** vir acompanhado de ao menos uma avaliação do imóvel, que permita identificar a metodologia utilizada para apurar o valor venal do imóvel e o responsável pela sua emissão.



O recurso será submetido à apreciação de outro auditor fiscal tributário que poderá:

- a) manter o valor estipulado pelo Termo de Arbitramento original, determinando ainda a emissão de Auto de Infração com aplicação da multa equivalente a 100% do imposto devido (art. 258, inciso I, letra a do CTM);
- b) rever o valor arbitrado, acatando o valor inicialmente declarado pelo contribuinte e afastando a penalidade acima.
- c) emitir Termo de Arbitramento com valor diverso do original, que se não convergir com o valor declarado pelo contribuinte, levará à emissão de Auto de Infração com aplicação da multa equivalente a 100% do imposto devido (art. 258, inciso I, letra a do CTM).

Os casos em que se constatar crimes contra a ordem tributária (artigos 1º, inciso I da Lei 8.137/1990) serão encaminhados para denúncia ao Ministério Público.

Em caso de inconformismo, o contribuinte ainda poderá recorrer ao Conselho Municipal de Contribuintes (artigo 186, inciso III do CTM).

## **BASE LEGAL**

Esse Manual de Procedimentos do ITBI foi elaborado a partir da seguinte base legal:

- ⇒ Lei Complementar 632/2007 (Código Tributário Municipal), especialmente artigos 239 a 261.
- ⇒ Decreto 8664/2007 (Regulamento do Código Tributário Municipal), artigos 64 a 70.
- ⇒ Instrução Normativa 39/2024 e 41/2024 (Revoga dispositivo da Instrução Normativa 39/2024) .
- ⇒ Modelos (em anexo).