

DECRETO Nº 114, de 08 de agosto de 2011.

INSTITUI GUIA ELETRÔNICA DE RECOLHIMENTO RELATIVA AO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS - ITBI, REALIZADA INTER-VIVOS, POR ATO ONEROSO, FIXA NORMAS PARA A APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO, ESTABELECE AS ROTINAS BÁSICAS A SEREM OBSERVADAS NO SEU RECOLHIMENTO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARICÁ, usando das atribuições que lhe confere a legislação em vigor, DECRETA:

I - DA GUIA DE RECOLHIMENTO

Art. 1º. Fica instituída a retirada pela internet da Guia de Recolhimento, conforme anexo I, relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos-ITBI, realizada inter-vivos, por ato oneroso.

Art.2º - Para obter a guia de recolhimento do ITBI, o contribuinte deverá inicialmente preencher o formulário de solicitação do ITBI, conforme modelo constante no Anexo II, diretamente no Portal da Prefeitura de Maricá, no endereço eletrônico <http://www.marica.rj.gov.br>, ou junto a Central de Atendimento ao Contribuinte.

§ 1º - O setor responsável deverá, após o recebimento do formulário de solicitação do ITBI, no prazo máximo 02 (dois) dias úteis, proceder ao cálculo e disponibilizar a guia de ITBI ao contribuinte para pagamento.

§ 2º - O Prazo acima fica condicionado à veracidade das informações prestadas.

§ 3º - Caso haja alguma divergência nas informações prestadas ou no caso de não constar o(s) nome(s) do(s) Transmitente(s)/Cedente(s) no cadastro do imóvel junto a Prefeitura Municipal de Maricá, o prazo acima fica suspenso, devendo o contribuinte comparecer à Prefeitura Municipal de Maricá-Central de Atendimento, munido da certidão de matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, ou Certidão de Ônus reais ou quaisquer outros documentos que permitam estabelecer a ordem das sucessões relativas ao bem imóvel ou direito a ele relativo.

Art. 3º - A solicitação de emissão de guia é de responsabilidade do contribuinte, podendo a mesma ser promovida pelo:

I- Cartório de Ofício de Notas, se a transmissão se der por escritura pública; quando credenciado pela Prefeitura Municipal de Maricá;

II- Agente Financeiro, se a transmissão se der por instrumento particular, com força de escritura pública;

III- Contribuinte ou por seu procurador legal.

§1º- O cartório referido no inciso I, preencherá o formulário para emissão de guia, nos termos do art. 2º, podendo a guia ser impressa pela internet pelo próprio solicitante, após sua liberação pelo setor responsável do órgão fazendário.

§ 2º - As pessoas relacionadas nos incisos II e III estão habilitadas para solicitarem a emissão de guia do ITBI através da página eletrônica da Prefeitura Municipal de Maricá, no entanto, a impressão da guia do ITBI deverá ser feita diretamente junto à Prefeitura Municipal de Maricá - Central de Atendimento, com a apresentação do documento de identificação do solicitante.

§ 3º- Após sua emissão a guia ficará à disposição do contribuinte para sua retirada e pagamento até a data de vencimento.

Art.4º - Cada documento deverá corresponder a uma transação e a uma unidade imobiliária, mesmo havendo identidade com relação aos adquirentes e transmitentes ou cedentes.

Art.5º - A Secretaria de Fazenda fica autorizada a rever lançamentos, em virtude de erro de cálculo ou de classificação fiscal, ou de qualquer outra circunstância que implique aumento no valor original da operação ou prestação, emitindo assim, guia complementar nessas situações, acrescida de juros e multas.

II- DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Art.6º- A base de cálculo para fins de apuração do ITBI será o valor real do bem transmitido, levantado e atualizado pela Fazenda Municipal, considerando o valor das benfeitorias como construções incorporadas a imóveis, ou o valor pactuado no negócio jurídico, o maior, nos termos do Art. 30, da Lei Complementar nº 910 de 14 de Dezembro de 1990.

§ 1º Não serão abatidas do valor real quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.

§ 3º A avaliação do valor real do imóvel será apurado através de dados técnicos e de mercado, ou seja, o valor pelo qual o imóvel pode ser vendido à vista, no mercado imobiliário.

Art. 7º- O valor do imóvel a que se refere o “caput” do art. 5º tem presunção relativa e poderá ser afastada se a Secretaria de Fazenda constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor real divulgado.

Art. 8º - Quando a base de cálculo do bem ou direito for apurada em valor diferente ao declarado pelo contribuinte, poderá ser apresentado impugnação, no prazo de 5 (cinco)

dias a contar da data de emissão da guia do ITBI, através de formulário constante no Anexo III.

§1º - O pedido deverá ser endereçado à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhado de laudo técnico de avaliação de imóvel ou do direito transmitido e apresentando no mínimo 03 (três) amostras de transações correntes do mercado imobiliário, na mesma região, compatíveis com o imóvel avaliado para corroborar o pedido.

§2º- O pedido será obrigatoriamente apreciado pela Secretaria de Fazenda, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, que emitirá Parecer e/ou Laudo que justifique a manutenção do valor reclamado e seu posterior lançamento, ou conclua pela sua modificação.

Art. 9º - O valor estabelecido para o cálculo do ITBI prevalecerá por 30 dias. Não havendo emissão da guia de recolhimento de ITBI a solicitação será arquivada, devendo o interessado entrar com novo pedido.

Parágrafo Único- Uma vez arquivada a solicitação, o contribuinte deverá reiniciar o processo, protocolando uma nova solicitação/avaliação.

III- DO RECOLHIMENTO

Art. 10. O recolhimento do Imposto far-se-á em agências bancárias credenciadas, admitida no Sistema de Arrecadação das Receitas Municipais.

Art. 11. O órgão arrecadador observará a data limitada para o pagamento do imposto, aposta na Guia de Recolhimento pela repartição fazendária competente, recusando o documento cujo prazo de validade esteja expirado.

IV- DO CERTIFICADO DECLARATÓRIO

Art. 12. Nos casos de imunidade, não incidência, isenção e suspensão do imposto, o interessado deverá apresentar requerimento na repartição fazendária, e formalizado através de processo administrativo.

Art. 13. O requerimento a que se refere o artigo anterior deverá estar instruído com os documentos comprobatórios da situação fiscal do adquirente, quais sejam: identidade e CPF do transmitente, Identidade e CPF do Adquirente, RGI do imóvel ou certidão de ônus reais atualizada, atos constitutivos e/ou contrato social e suas alterações, atas de assembleia, sentenças e mandados de registro em ações judiciais, contratos de compra e venda da "CEF" pela modalidade do programa minha casa minha vida, quaisquer outros documentos, relativos à solicitação inicial, que se façam necessário para esclarecer o fato gerador e a base de cálculo da obrigação tributária.

Art. 14. Deferido o pedido de reconhecimento da vedação ou do favor fiscal correspondente, será expedido o Certificado Declaratório, conforme modelo aprovado por ato do Secretário Municipal de Fazenda.

V- DA QUITAÇÃO

Art. 15 - O contribuinte poderá retirar, no prazo de 48 horas após o pagamento da guia de ITBI, o comprovante de quitação do tributo junto à Prefeitura Municipal de Maricá - Central de Atendimento ao Contribuinte.

VI- OBRIGAÇÕES DOS TABELIÃES, NOTÁRIOS, ESCRIVÃES E CONTRIBUINTES

Art. 16 - Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e 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. 17 - Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos obrigados a verificar:

I – a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;

II – por meio de certidão emitida pela Secretaria de Fazenda, a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação;

Parágrafo Único- Não poderão ser lavrados instrumentos, escrituras ou termos judiciais, sem que o imposto devido tenha sido pago, sem certidão negativa dos débitos tributários relativos ao imóvel e sem certidão de aprovação de loteamento, se for o caso.

Art. 18 - Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos ficam obrigados:

I – a encaminhar a administração fazendária relação das operações realizadas com imóveis, até o dia 10(dez) do mês seguinte.

II- a facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do Imposto;

III – a fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos;

IV – a fornecer dados relativos às guias de recolhimento.

Art. 19 - O contribuinte cuja transmissão constituiu o fato gerador do imposto é obrigado a apresentar a administração fazendária o Registro Geral de Imóveis dentro do prazo de 90 dias da lavratura do ato referente à transmissão ou cessão de direitos, sob pena de ser aplicado o disposto no Art.42 do Código Tributário Municipal.

VII- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20 - São nulas eventuais rasuras, emendas ou inserções adicionadas posteriormente à impressão da guia, não produzindo qualquer efeito perante o órgão, funcionário ou pessoa para os quais deva ser exibida, incumbindo a estes, ao tomar conhecimento,

reter o documento sob suspeita e comunicar a ocorrência às autoridades municipais, para apuração da infração.

Art. 21 - Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o Imposto ou sua diferença será exigido com o acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, nos termos do art. 44 da Lei nº 910, de 14 de dezembro de 1990, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

Parágrafo Único. Pela infração prevista no “caput” deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou o cessionário.

Art. 22 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Publique-se.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ, Em 08 de agosto de 2011.

Washington Luiz Cardoso Siqueira (QUAQUÁ) – PREFEITO

Anexo II

FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE ITBI – URBANO

Dados ITBI

Código da ITBI	USO EXCLUSIVO DA PREFEITURA DE MARICÁ	
*Nome do Solicitante		
*E-mail do Solicitante		
*CPF	Identidade	

Dados do Imóvel

*Setor/Bairro		*Registro de IPTU	
*Logradouro			
Número		Complemento	
Quadra		Lote	
*Área Terreno			
*Área Construída		*Percentual Transmitido %	
*Tipos de Transação			
*Valor declarado		*Valor Financiado	

Dados do Transmitente

*Nome			
*CPF	Identidade		
*E-mail		*Tel.	
*Endereço			

Dados do Adquirente

*Nome			
*CPF	Identidade		
*E-mail		*Tel.	
*Endereço			

Assinatura/Data

VALOR ARBITRADO R\$

OBS

*PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE MARICÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Anexo III
FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO DE IMPUGNAÇÃO
REQUERIMENTO

Nº GUIA DE ITBIREGISTRO DO IMÓVEL.....

Ao Setor de Avaliações do ITBI

Eu,, na qualidade de ADQUIRENTE do imóvel constante na Guia de ITBI acima citada venho, mui respeitosamente, requerer uma reavaliação do referido imóvel pelos motivos a seguir expostos, estando ciente de que o valor da reavaliação poderá **DIMINUIR, PERMANECER INALTERADO ou AUMENTAR**, em relação ao valor constante na guia supracitada.

Motivos do requerimento:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nestes termos,
Pede deferimento.

Assinatura
Adquirente ou Representante legal (por escrito)
CPF:
Data:

Obs:

O contribuinte declara ter ciência que será necessário o prazo de 10 dias para a resposta da impugnação.
O contribuinte deverá anexar 03 (três) amostras de transações correntes do mercado imobiliário, na mesma região.

O contribuinte deverá apresentar laudo técnico.

FAVOR ANEXAR FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL