



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DECRETO Nº 548/2024, DE 24 DE JUNHO DE 2024.

**DISPÕE SOBRE O FLUXO PARA DECLARAÇÃO,
LANÇAMENTO, ANÁLISE E ARBITRAMENTO DO
ITBI NO MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA/SC.**

ALCEU ALBERTO WRUBEL, Prefeito Municipal de Ponte Serrada, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, com base nas premissas da Lei Orgânica do Município e no Código Tributário do Município – CTM, Lei Complementar Municipal nº 275/2023, **DECRETA:**

Art. 1º A declaração, arbitramento da base de cálculo e lançamento do ITBI seguirão os trâmites definidos neste Regulamento, com base nas regras estabelecidas no Código Tributário do Município – CTM, Lei Complementar Municipal nº 275/2023, e nos ditames dos seguintes dispositivos legais, teses de Repercussão Geral e Temas Repetitivos:

- I – Art. 156, II da Constituição Federal, que define o ITBI;
- II – Art. 38 do Código Tributário Nacional, que estabelece a base de cálculo do ITBI;
- III – Art. 156, §2º, I, que define as imunidades de ITBI;
- IV – Art. 37 do Código Tributário Nacional, que regula as imunidades de ITBI;
- V – Tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal – STF, em Repercussão Geral, no Tema 796, que trata da imunidade do ITBI;
- VI – Art. 148 do Código Tributário Nacional, que trata do arbitramento da base de cálculo dos tributos lançados por declaração e/ou homologação;
- VII – Tese do Tema Repetitivo 1.113 do Superior Tribunal de Justiça – STJ, referente a identificação da base de cálculo do ITBI e os trâmites para arbitramento.

CAPÍTULO I
DA DECLARAÇÃO DO ITBI PARA LANÇAMENTO

Art. 2º O ITBI é lançado por declaração e o trâmite para apuração do tributo nas transmissões regulares, que incluem compra e venda, permuta, cessão de direitos e outras transmissões onerosas não imunes do tributo, seguirá o fluxo abaixo descrito:

- I – Apresentação de requerimento pelo contribuinte, no padrão definido pelo fisco, com as seguintes informações da operação de transmissão da propriedade:
 - a) Tipo de operação: compra e venda, permuta, cessão de direitos ou outra operação onerosa de transmissão da propriedade;
 - b) Valor declarado do imóvel: informar o valor do negócio e o valor de mercado do bem, quando o contribuinte entender que exista diferença entre os dois valores, sendo obrigatório a indicação de ao menos um dos valores;
 - c) Qualificação do contribuinte e dados para contato: nome, CPF, endereço, celular e e-mail, com obrigatoriedade de indicação de celular ou e-mail no requerimento;
 - d) Qualificação do imóvel: área total de terra nua (terreno) e da área construída existente (mesmo que não averbada), número da inscrição municipal do imóvel, se houver, e endereço completo;
 - e) Aceitação de recebimento: Declaração de que aceita receber informações sobre a análise e lançamento do ITBI por e-mail ou celular.



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

f) Anexos obrigatórios: matrícula atualizada do imóvel (com data não anterior a trinta dias do requerimento) e, quando se tratar de imóvel objeto de financiamento, contrato relacionado a operação de crédito.

g) Imóveis rurais: A declaração deverá apontar o quanto da área do imóvel é considerado terra de primeira, segunda ou terceira, eventuais áreas de preservação permanente, além da entrega da última declaração do Imposto Territorial Rural – ITR e do Cadastro Ambiental Rural – CAR.

II – No ato de apresentação do requerimento, deve-se verificar o preenchimento de todos os itens obrigatórios para aceitação do protocolo, caso falte alguma informação, deverá o contribuinte inseri-la e efetuar novamente o requerimento.

III – Protocolado o requerimento, o fisco terá o prazo de 15 (quinze) dias para emitir resposta, que poderá ser:

a) Pela aceitação das informações e valores declarados, com o lançamento do tributo pela alíquota definida na lei municipal e a geração dos meios para pagamento, cujo vencimento será de trinta dias contados da emissão, seguido da comunicação ao contribuinte via dados de contato informado do requerimento;

b) Pelo arbitramento da base de cálculo do ITBI, caso os valores declarados pelo contribuinte estejam aquém do valor praticado no mercado imobiliário, conforme os trâmites definidos neste Regulamento para o procedimento de arbitramento dos valores.

§1º A efetivação da transferência do imóvel somente poderá ocorrer com o pagamento da guia, e caso queira efetivar a transmissão antes do prazo máximo de pagamento, deverá o contribuinte recolher o tributo antes do vencimento.

§2º O requerimento será protocolado por meio eletrônico, físico ou encaminhado por e-mail, conforme os padrões e trâmites definidos pelo Município.

§3º Os modelos de requerimento e declaração serão disponibilizados pelo fisco, em padrão que cumpra as informações mínimas indicadas neste Regulamento.

CAPÍTULO II

DA ANÁLISE DAS IMUNIDADES DO ITBI

Art. 3º Quando a operação envolver possível transmissão onerosa imune ao ITBI, na forma do art. 156, §2º, I da Constituição Federal, o contribuinte deverá requerer o reconhecimento da imunidade, com a apresentação da seguinte documentação:

I – Quando se tratar de integralização ao capital social de pessoa jurídica de bem imóvel:

a) Listagem dos imóveis localizados no Município que serão integralizados, com a indicação do seu número de matrícula e valor individualizado de integralização;

b) Contrato social consolidado mais recente ou Ata, no caso de sociedades anônimas, que detalhe os imóveis e aponte os valores de integralização de cada um;

c) Matrículas atualizadas dos imóveis;

d) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, dos últimos dois exercícios;

II – Quando se tratar de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica:

a) Listagem dos imóveis localizados no Município que serão incorporados, cindidos ou fundidos entre as pessoas jurídicas envolvidas, com a indicação do seu número de matrícula e valor utilizado na integralização;

b) Contrato social consolidado mais recente ou Ata, no caso de sociedades anônimas, que detalhe os imóveis e aponte os valores de cada um na operação;



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

c) Matrículas atualizadas dos imóveis;

d) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, dos últimos dois exercícios;

III – Quando se tratar de extinção de pessoa jurídica:

a) Listagem dos imóveis localizados no Município que são de propriedade da pessoa jurídica e serão repassados aos sócios, com a indicação do seu número de matrícula;

b) Contrato social consolidado mais recente ou Ata, no caso de sociedades anônimas, que estabeleça os critérios para extinção e faça a apuração das cotas de cada sócio;

c) Matrículas atualizadas dos imóveis;

d) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, dos últimos dois exercícios;

§1º O fisco analisará a documentação, no prazo de até 15 (quinze) dias, e o contribuinte será informado do reconhecimento ou não da imunidade nos meios de contato indicados no requerimento.

§2º Se a pessoa jurídica não possuir o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício – DRE de dois exercícios anteriores, em razão da sua recente constituição, poderá apresentar apenas os documentos do último exercício ou deixar de apresentá-los, desde que fique comprovada que o prazo de apresentação dos balanços contábeis ainda não expirou desde a data de constituição da pessoa jurídica.

Art. 4º Na análise da imunidade, o fisco deverá atentar para os seguintes critérios:

I – Se a pessoa jurídica que receberá (adquirente) os imóveis possuir como atividade preponderante o ramo imobiliário, que inclui a compra e venda, construção para venda (incorporação), locação ou arrendamento de imóveis, mesmo que próprios, não terá direito a imunidade e o ITBI incidirá normalmente sobre a operação, como transmissão não imune.

II – Se a pessoa jurídica que receberá (adquirente) os imóveis não possuir como atividade preponderante o ramo imobiliário:

a) Na integralização de imóveis do sócio ao capital social, a imunidade alcançará somente o valor do imóvel informado no contrato social ou ata como integralizado ao capital social, com a incidência do ITBI na diferença positiva entre o valor real do imóvel, que é base de cálculo do imposto, e o valor informado na integralização, na forma definida pelo julgamento do Tema 796 pelo Supremo Tribunal Federal.

b) Nos casos de incorporação, fusão e cisão de pessoa jurídica, a imunidade alcançará a integralidade do valor do imóvel, desde que o adquirente não tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis.

§1º Considera-se preponderante a atividade imobiliária na pessoa jurídica, para os fins de verificação da imunidade, quando:

I – Possua entre suas atividades informadas no contrato social e/ou registradas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, qualquer uma relativa a compra e venda, locação ou arrendamento de imóveis, incorporação de imóveis para a venda, mesmo que os imóveis sejam próprios ou que as atividades imobiliárias sejam informadas como secundárias;

II – O balanço patrimonial e a demonstração de resultado do exercício explicitar atuação prioritariamente de compra e venda, locação ou arrendamento de imóveis, próprios ou não, nos dos últimos exercícios.

§2º A qualquer momento, depois de realizada a transmissão, o fisco poderá requisitar documentos adicionais para verificar se, eventualmente, a pessoa jurídica não passou a atuar no ramo imobiliário, o que permitirá o lançamento do ITBI, na forma estipulada no art. 37 do Código Tributário Nacional.



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

§3º Para identificação do ITBI nos casos as alíneas “a” e “b” do inciso II do *caput* deste artigo, a fórmula a ser aplicada será a seguinte, em que VB é o valor de base de cálculo do ITBI conforme os critérios de avaliação do fisco, VI é o valor informado de integralização ao capital social e A a alíquota de ITBI definida na lei municipal: $ITBI=(VB-VI)*A$.

§4º A base de cálculo do ITBI para obtenção do valor do tributo na forma do §3º será obtida por meio do processo de arbitramento, conforme definido neste Regulamento.

§5º Quando a pessoa jurídica possuir entre suas atividades alguma do ramo imobiliário, poderá comprovar que esta não é a preponderante com a apresentação do balanço patrimonial e da demonstração do resultado do exercício dos últimos dois anos que aponte outra atividade como preponderante, e a apresentação de balanços zerados não comprova a não preponderância da atividade imobiliária.

§6º Nos casos de extinção de pessoa jurídica, a imunidade será integral sobre a operação, independente do valor dos imóveis e do informado na extinção, exceto se o sócio que receberá os imóveis na extinção for pessoa jurídica com atuação no ramo imobiliário, situação em que incidirá normalmente o ITBI.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE E ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 5º Feita a declaração do ITBI, por meio de requerimento, será feita a averiguação da base de cálculo informada pelo contribuinte, que deve corresponder ao valor venal do imóvel, mais especificamente ao montante econômico, expresso em moeda corrente, equivalente ao valor de mercado do bem transferido, e quando o valor declarado for aquém do preço de mercado, será aberto o procedimento de arbitramento da base de cálculo.

Art. 6º A análise do valor declarado pelo contribuinte será analisada por Comissão de Avaliação Imobiliária composta pelos seguintes agentes públicos:

- I- PAMELA GASPARINI DE JESUS, ocupante do cargo de AGENTE DE TRIBUTAÇÃO;
- II- EDUARDO FIRMINO BARBOSA, ocupante do cargo de ARQUITETO;
- III- PATRÍCIA GUIMARÃES, ocupante do cargo de FISCAL FAZENDÁRIA;
- IV- RONIVALDO DE OLIVEIRA, ocupante do cargo de FISCAL FAZENDÁRIO;
- V- ELOISE LUCIA ANTUNES DE LIMA, ocupante do cargo de ENGENHEIRO CIVIL.

§1º A Comissão pode indicar que o valor declarado está em conformidade com o valor de mercado e dispensar o trâmite de arbitramento, com aceitação do valor declarado.

§2º A Comissão não precisará se reunir presencialmente para avaliação dos imóveis, sendo possível a análise individualizada por cada integrante do valor declarado, emitido parecer final sobre cada declaração.

§3º Caberá ao indicado no INCISO I do *caput* a elaboração do parecer base de avaliação, com a indicação da aceitação do valor declarado ou apontamento dos critérios de arbitramento, que será aprovado ou modificado pelos demais.

Art. 7º Na identificação do valor de mercado, a Comissão de Avaliação Imobiliária elaborará estudos e laudos, que poderão utilizar um ou mais dos seguintes critérios:

I – O valor médio do metro quadrado do terreno e construção indicados em anúncios imobiliários no mesmo setor, bairro, zona ou localidade;

II – O valor médio do metro quadrado do terreno e construção nas últimas transmissões de imóveis sujeitas ao ITBI localizadas no mesmo setor, bairro, zona ou localidade;



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

III – No caso de imóveis rurais, o valor mais comum de terra por hectare indicado na tabela dos preços de terra agrícolas estipulado pelo Centro Socioeconômico e de Planejamento Agrícola – CEPA, vinculado a Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina – EPAGRI, conforme o tipo de terra, se de primeira, segunda ou terceira, permitida o fatiamento do imóvel em áreas de valores diferentes, caso esta seja a realidade do terreno declarada pelo contribuinte.

IV – Valor de avaliação do imóvel constante em contrato de financiamento, de compra e venda, escritura pública ou sentença judicial;

V – Valor do negócio constante em contrato de financiamento, de compra e venda ou em escritura pública;

VI – Valor de transmissão anterior indicada na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A Comissão poderá criar instruções normativas internas para orientar a análise e avaliação dos bens imóveis, assim como para estabelecer os critérios preferenciais para o arbitramento.

Art. 8º Não aceito o valor declarado, o contribuinte será comunicado pelos meios de contato – e-mail ou celular – informados no requerimento, da base de cálculo arbitrada inicialmente pela Comissão e terá o prazo de até trinta dias para declarar se aceita o valor arbitrado, ou apresentar contestação ao valor arbitrado, por meio de documento que deverá conter, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

I – Um ou mais laudos de avaliação de corretores de imóveis, com a indicação do número de registro do corretor no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI;

II – Um laudo de avaliação emitido por engenheiro ou arquiteto, acompanhado da anotação ou registro de responsabilidade técnica correspondente, com avaliação metodológica realizada conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

III – Laudos ou registros fotográficos que comprovem eventual inexistência de benfeitoria (construção), laudos de órgãos ambientais ou da Defesa Civil que atestem afetação do imóvel por motivo natural, ou outros documentos capazes de indicar eventual desvalorização do bem imóvel;

IV – Outros critérios de avaliação que entenda pertinentes.

§1º Com base nos documentos apresentados, a Comissão de Avaliação Imobiliária reavaliará o imóvel, em que poderá manter o valor inicialmente arbitrado ou reduzi-lo conforme a viabilidade das alegações do contribuinte.

§2º Concluído o arbitramento, em caso de contestação, o valor apontado ao final do processo será utilizado para o lançamento do ITBI.

§3º Se o contribuinte não declarar a aceitação do valor arbitrado ou não apresentar impugnação ao arbitramento no prazo definido no *caput* deste artigo, o processo de análise do ITBI será encerrado, sem o lançamento do tributo, e será necessário novo requerimento do contribuinte para reinício do processo.

Art. 9º Concluído o processo de arbitramento e identificado o valor de mercado do imóvel, o fisco emitirá as guias para recolhimento do ITBI, com a aplicação da alíquota sobre a base de cálculo arbitrada.

Parágrafo único. Depois de constituído o crédito tributário, poderá o contribuinte, se desejar, apresentar impugnação ao lançamento, nos prazos e formas da legislação tributária,



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

visto que o arbitramento é etapa prévia ao lançamento e não se confunde com o direito de contestação do tributo depois de constituído.

Art. 10. Nos casos de arrematação e adjudicação de imóveis, a base de cálculo do ITBI será o valor da arrematação ou da adjudicação.

Parágrafo único. Se houver diferença maior que seis meses entre a data de arrematação ou adjudicação e o efetivo pedido de cálculo do ITBI, o valor da arrematação ou adjudicação será corrigido monetariamente pelos mesmos critérios aplicados pelo Poder Judiciário até a data de cálculo do ITBI.

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário, em especial o Decreto 752/2023 de 18 de outubro de 2023 e Decreto 381 de 02 de abril de 2024.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PONTE SERRADA, ESTADO DE SANTA CATARINA, EM 24 DE JUNHO DE 2024.



Registrada e publicada em data supra, na forma da lei.



MUNICÍPIO DE PONTE SERRADA
ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

