



# PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

**DECRETO Nº 5.358, DE 24 DE ABRIL DE 2015.**

Publicado no jornal Noticiário dos Lagos  
Edição nº 1266 – Ano X  
Data: 28/4/2015

**Regulamenta dispositivos da Lei Complementar nº 2, de 26 de dezembro de 2002 – Código Tributário Municipal, para dispor sobre os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI inter vivos.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO**, no uso das atribuições que lhe confere o art. 57, c/c o art. 133, I da Lei Orgânica Municipal, com fundamento no art. 50 e segs. da Lei Complementar nº 2, de 26 de dezembro de 2002 – Código Tributário Municipal, e tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 7583/2015,

**DECRETA:**

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI **inter vivos**, incidente sobre a transmissão, 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 à sua aquisição.

Art. 2º O Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI **inter vivos**, rege-se pelas disposições dos arts. 50 a 83 da Lei Complementar nº 2, de 26 de dezembro de 2002 – Código Tributário Municipal, por este Regulamento e pelas demais normas e instruções expedidas pela autoridade fazendária competente.

### Seção I Da Declaração para Lançamento do ITBI

Art. 3º Para fins de apuração do ITBI, o sujeito passivo deverá se dirigir a Divisão de ITBI da Secretaria Municipal de Fazenda e apresentar formulário próprio de Declaração para Lançamento de ITBI, devidamente preenchido e sem borrões, rasuras, erros ou entrelinhas, acompanhado dos documentos necessários, na forma do Anexo Único deste Decreto.

Parágrafo único. O formulário de Declaração para Lançamento de ITBI ficará disponível no sítio da Secretaria Municipal de Fazenda, através do endereço eletrônico <http://fazenda.cabofrio.rj.gov.br>.

Art. 4º Somente poderá prestar declarações, receber guias e praticar demais atos relativos ao ITBI, terceiro, pessoa física ou jurídica, que detenha procuração ou autorização escrita do

responsabilizando-se civil e criminalmente pelos atos praticados em seu nome pelo preposto no exercício de suas funções.

Art. 5º O formulário de Declaração para Lançamento de ITBI é o documento próprio no qual o contribuinte ou seu representante legal declara a descrição do imóvel ou direito real objeto da transmissão imobiliária, e os dados do adquirente e transmitente para avaliação do imóvel e cálculo do ITBI perante Secretaria Municipal de Fazenda.

§ 1º O formulário disponibilizado pela Secretaria Municipal de Fazenda, inclusive pela internet, através do endereço <http://fazenda.cabofrio.rj.gov.br>, deverá ser assinado pelo adquirente do imóvel, objeto da transferência, ou dos seus respectivos representantes legais.

§ 2º O cadastramento do referido formulário originará um código numérico que servirá para as consultas das informações sobre o pedido de lançamento do imposto, inclusive pela internet, através do endereço <http://fazenda.cabofrio.rj.gov.br>.

Art. 6º O formulário de Declaração para Lançamento de ITBI deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - cópias do CPF ou do CNPJ e da identidade (RG) do adquirente;
- II - cópias do CPF ou do CNPJ e da identidade (RG) do transmitente;
- III - cópia da matrícula atualizada do imóvel objeto da transação imobiliária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de, no máximo, 90 (noventa dias) dias da data de sua expedição;
- IV - autorização ou procuração, nos casos de abertura de processo, ou cadastramento do pedido de lançamento por meio de terceiros;
- V - cópia do comprovante de endereço do adquirente, quando o imóvel adquirido for terreno;
- VI - cópia do CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o adquirente for menor;
- VII - cópia da certidão de casamento, se casado;
- VIII - cópia do instrumento público que deu causa ao fato gerador do ITBI (se for o caso);
- IX - cópia do CPF do apresentante das informações, caso não seja o contribuinte e nem o seu representante legal;
- X - informação do Agente Financeiro em formulário específico, caso o imóvel seja financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com o preenchimento obrigatório das seguintes informações:
  - a) nome da agência, endereço e telefone do agente financeiro;
  - b) nome, CPF e assinatura do preposto do agente financeiro, responsável pelas informações;
  - c) valor financiado pelo SFH;
  - d) valor não financiado (recursos próprios);
  - e) valor da avaliação efetuada por profissional competente;

f) declaração, sob as penas da lei, de que as informações prestadas são verdadeiras, mencionando, expressamente, que os recursos relativos ao contrato de financiamento são provenientes do SFH, observado o disposto na Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sem qualquer vinculação ou associação com qualquer outra fonte de financiamento;

XI - outros documentos que forem necessários à comprovação da transação.

Parágrafo único. Nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, constitui crime prestar declarações falsas a Administração Pública, inclusive quanto à informação do valor de mercado do imóvel a ser avaliado.

## **Seção II Da Ciência do Lançamento**

Art. 7º O sujeito passivo do ITBI será cientificado do lançamento tributário:

I - pessoalmente, ao próprio sujeito passivo, a seu representante, mandatário ou preposto;

II - por via postal, com aviso de recebimento, a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;

III - por meio eletrônico, desde que comprovado o seu recebimento;

IV - por edital, publicado na imprensa oficial, quando improficuos quaisquer dos meios previstos nos incisos anteriores.

Parágrafo único. Os meios de intimação previstos nos incisos I, II e III não estão sujeitos a ordem de preferência.

## **Seção III Da Certidão Declaratória de Imunidade, Não Incidência, Isenção e de Suspensão de Pagamento**

Art. 8º Quando na transação imobiliária não incidir o ITBI, em razão das situações especificamente mencionadas nos arts. 52 a 54 da Lei Complementar nº 2, de 2002 - CTM, caberá à Divisão de ITBI emitir a respectiva certidão declaratória de imunidade, isenção, não incidência ou de suspensão de pagamento.

## **Seção IV Da Base de Cálculo do ITBI**

Art. 9º Para fins de lançamento do ITBI, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos relativos ao imóvel, no momento da transmissão.

§ 1º Para os fins deste artigo, considera-se valor venal o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º Os valores venais dos imóveis poderão ser atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

## **Subseção I**

### **Da Apuração da Base de Cálculo**

Art. 10. Para apuração da base de cálculo do imposto, a Administração Tributária procederá à avaliação fiscal dos bens ou direitos transmitidos, que será realizada no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da apresentação da Declaração para Lançamento do ITBI.

§ 1º A estimativa fiscal do valor de mercado do bem imóvel a ser transferido será realizada pela Divisão de ITBI, cuja mensuração terá como base:

I - as informações e os valores declaradores pelo contribuinte;

II - as características constantes do cadastro imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda;

III - a localização do imóvel;

IV - o padrão de acabamento e o estado de conservação observados em vistoria;

V - os valores de transações e ofertas de imóveis assemelhados aferidos no mercado imobiliário e dispostos na Declaração para Lançamento do ITBI a que se refere o art. 5º, § 2º;

VI - as estimativas fiscais históricas de valores de mercado de imóveis assemelhados realizadas nos últimos 12 (doze) meses;

VII - os valores do Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB, fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro - SINDUSCON – RJ.

§ 2º O prazo para determinação da estimativa fiscal e lançamento do ITBI será de até 5 (cinco) dias úteis, a contar do cadastramento do pedido de lançamento do ITBI, desde que este não apresente pendências de documentação ou informações necessárias, ressalvados os casos fortuitos e de força maior a serem analisados pela Administração Fazendária Municipal.

§ 3º Caso seja verificada alguma pendência no pedido inicial durante o fluxo das atividades, o contribuinte deverá ser informado, de acordo com os contatos fornecidos, sendo suspenso o prazo para lançamento do imposto desde o instante da pendência encontrada.

§ 4º A estimativa fiscal terá validade de 90 (noventa) dias a partir da data da avaliação, e caso não seja efetuado o pagamento do ITBI neste período, o adquirente deverá realizar novo pedido de lançamento referente ao mesmo fato gerador, sendo, em razão deste fato, procedida a uma nova estimativa fiscal.

§ 5º Caso seja comprovado erro na determinação da estimativa fiscal calculada na época do pedido de lançamento do imposto, distanciando-se mais de 30% (trinta por cento) do valor de mercado, a autoridade fazendária deverá desconsiderar o prazo de validade do § 4º, e proceder à revisão de ofício através de novo lançamento.

§ 6º O contribuinte do ITBI só poderá utilizar o Documento de Arrecadação Municipal (DAM) durante o período de validade da estimativa fiscal.

§ 7º A avaliação fiscal será realizada pela Administração Tributária com base em informações técnicas disponíveis na forma do § 2º do art. 9º deste Decreto.

## **Subseção II**

### **Do Procedimento de Arbitramento Fiscal**

Art. 11. Não concordando a Administração Fazendária com o valor declarado do bem ou direito transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

Parágrafo único. A critério da Administração Fazendária, os autos do processo de lançamento de ITBI poderão ser encaminhados ao avaliador imobiliário oficial ou à Comissão de Avaliação a ser criada por ato do Secretário Municipal de Fazenda, que deverá se pronunciar quanto ao valor pelo qual o bem imóvel poderia ser negociado à vista em condições normais de mercado.

Art. 12. Apurado o valor do imposto, será expedida Notificação de Lançamento e Guia de Recolhimento com vencimento em até 20 (vinte) dias.

## **CAPÍTULO II**

### **DO CONTENCIOSO FISCAL**

Art. 13. Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela fiscalização tributária, poderá o mesmo impugná-lo, na forma do art. 365-B, inc. II, “b” da Lei Complementar nº 2, de 2002 - CTM no prazo de 20 (vinte) dias da ciência do lançamento, apresentando os seguintes documentos:

I - qualificação do interessado contendo número do RG, número do registro no CPF/CNPJ, domicílio tributário, telefone de contato, e-mail e instrumento de procuração, no caso de representante legal ou preposto;

II - os dados do imóvel ou dos bens objeto do lançamento;

III - a guia do ITBI objeto da impugnação;

IV - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido;

V - no mínimo 2 (dois) dos seguintes documentos que fundamentem o valor contraditório declarado:

a) laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente até 6 (seis) meses antes do pedido de lançamento do ITBI;

b) anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas em transações de imóveis semelhantes;

c) cópia de página de internet de empresas do ramo imobiliário que contenha oferta de imóveis assemelhados;

d) fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento ou estado de conservação;

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

f) contrato de compra e venda ou cessão de direitos através de instrumentos públicos ou particulares, inclusive suas promessas;

VI - outros documentos que achar necessários à comprovação dos motivos alegados.

§ 1º O declarante deverá trazer ao processo novas informações ou documentos que comprovem os fatos alegados, sob pena de não ser o pedido apreciado pela autoridade julgadora.

§ 2º Em situações que julgar necessário, a fiscalização tributária poderá exigir laudo técnico de avaliação imobiliária, assinado por profissional regularmente habilitado, que contere os valores que o requerente julgar corretos para atribuição do valor venal do imóvel.

§ 3º Recebida a impugnação, o processo será encaminhado à autoridade fiscal que efetuou o lançamento para apresentação de contestação fiscal e, em seguida, para julgamento administrativo de 1ª instância.

Art. 14. O processo de impugnação ao lançamento do ITBI será arquivado sem análise de mérito caso apresente pagamento anterior à data de sua abertura.

Parágrafo único. Se o pagamento tiver ocorrido posteriormente à data de abertura do processo, o julgamento deverá ser precedido de ressalva informando as circunstâncias que motivaram o lançamento contestado.

Art. 15. A nova estimativa provocada pela impugnação ofertada será realizada por meio de vistoria no imóvel, a qual deverá ser previamente agendada e comunicada ao adquirente.

§ 1º No caso de vistoria no imóvel e se o mesmo estiver fechado ou não for permitido o acesso as suas dependências, será mantido o valor da estimativa fiscal inicial.

§ 2º Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao imóvel, admitir-se-á a adoção de uma situação de avaliação paradigma, a qual deve ser explicitada no laudo de reavaliação.

Art. 16. O processo de impugnação ao lançamento do ITBI implicará na elaboração de laudo técnico fundamentado referente ao valor da base de cálculo do imposto, resultando na manutenção, diminuição ou aumento do valor contestado.

Art. 17. O prazo para concluir o processo de impugnação do lançamento será de até 7 (sete) dias úteis contados da data de sua abertura, ressalvadas as situações que apresentarem pendências, ou na ocorrência de caso fortuito e de força maior a serem analisados pela Administração Fazendária.

Art. 18. Da decisão de 1ª instância administrativa caberá recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes ou outra autoridade que funcione como 2ª instância de revisão, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência do julgamento.

Art. 19. Comprovada a qualquer tempo pela fiscalização tributária a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo da multa fiscal cabível, calculada sobre o montante do débito atualizado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

Parágrafo único. Cabe aos notários e oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos, 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.

## **Seção Única Da Restituição**

Art. 20. O ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:

I - não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;

III - for declarada a não incidência ou reconhecida a isenção;

IV - houver sido recolhido a maior.

§ 1º O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido pelo mesmo índice aplicado aos demais tributos municipais.

§ 2º No caso do inciso I, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - certidão de matrícula do imóvel ou cópia autenticada da mesma, com prazo de validade de, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua expedição e com emissão posterior ao pagamento da guia de ITBI;

II - declaração do adquirente acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que motivou o lançamento do tributo.

Art. 21. Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição e cobrança em dívida ativa.

### **CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 22. Cabe aos notários e oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos, apresentar mensalmente na Divisão de ITBI, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relação completa de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados, ocorridos no mês anterior, que impliquem a incidência do imposto, compreendendo as mutações patrimoniais definidas no art. 51 da Lei Complementar nº 2, de 2002 - CTM.

Art. 23. As impugnações e os recursos administrativos contra os lançamentos de ITBI serão protocolados no Serviço de Protocolo da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 24. Fica aprovado o modelo de Declaração para Lançamento de ITBI, conforme o disposto no Anexo Único.

Art. 25. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, 24 de abril de 2015.

**ALAIR FRANCISCO CORRÊA**  
*Prefeito*

# ANEXO ÚNICO

DECRETO Nº 5.358, DE 24 DE ABRIL DE 2015.



PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO  
**SECFA** Secretaria Municipal  
 de Fazenda

RESERVADO APMCF

Nº DO PROTOCOLO

## DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO ITBI INTER-VIVOS

ESTE FORMULÁRIO DEVE SER PREENCHIDO SEM EMENDA OU RASURAS, POIS SERVIRÁ DE BASE AO LANÇAMENTO DE ITBI

01 - DADOS DO ADQUIRENTE			
NOME:		TELEFONE:	
CNPJ/ C.P.F.:	CART. IDENTIDADE:	ÓRGÃO EMISSOR:	DATA DE EMISSÃO:
FILIAÇÃO:	PAI:	<input type="checkbox"/> ESPÓLIO	
	MÃE:		
ENDEREÇO:		CEP:	
		BAIRRO:	
NOME:	CNPJ/ C.P.F.:	TELEFONE:	
NOME:	CNPJ/ C.P.F.:	TELEFONE:	
02 - DADOS DO TRANSMITENTE			
NOME:		TELEFONE:	
CPF/CNPJ			
ENDEREÇO:		CEP:	
		BAIRRO:	
03 - DADOS DA TRANSMISSÃO			
NATUREZA DA TRANSMISSÃO / CESSÃO			
<input type="checkbox"/> COMPRA E VENDA <input type="checkbox"/> PERMUTA <input type="checkbox"/> CESSÃO DE DIREITOS <input type="checkbox"/> OUTROS / ESPECIFICAR _____			
VALOR DA TRANSAÇÃO:	R\$		
04 - DADOS DO IMÓVEL			
INSCRIÇÃO CADASTRAL:		PERCENTUAL A SER AVALIADO:	
ÁREA DO TERRENO:	ÁREA CONSTRUÍDA:	FRAÇÃO IDEAL:	
ENDEREÇO (RUA, AV, PÇA, ETC)			Nº:
TIPO (SALA, APTO, BLOCO, ETC)	Nº DA UNIDADE:	BAIRRO:	
05 - TERMO DE RESPONSABILIDADE			
<b>ATENÇÃO:</b> NÃO ASSINE ESTE FORMULÁRIO ANTES DE SEU TOTAL PREENCHIMENTO, CONFIRA TODOS OS DADOS ANTES DE ASSINÁ-LO. A INFORMAÇÃO PRESTADA DE FORMA INCORRETA, INCOMPLETA OU INVERÍDICA SUJEITARÁ O INFRATOR À MULTA DE ATÉ 250% DO VALOR DO IMPOSTO DEVIDO. (Art. 73 - INCISO II - CTM).			
<b>DECLARO SOB AS PENAS DA LEI SEREM VERDADEIRAS TODAS AS INFORMAÇÕES PRESTADAS.</b>			
ASSINATURADO ADQUIRENTE OU REPRESENTANTE		DATA:	
		TELEFONE:	
06 - OBSERVAÇÕES			
Caso não haja o pagamento da mesma, o requerente tem até a data do vencimento do documento de arrecadação do ITBI, para o cancelamento junto a secretaria de fazenda.			
07 - ATENÇÃO			
Para registro do contrato no cartório do registro de imóveis, será necessário apresentar a Certidão de ITBI contendo Certidão de Quitação do IPTU. A Certidão de ITBI contendo a Certidão de Quitação, somente será expedida após a confirmação do crédito em nosso sistema.			
08 - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA PROCESSAMENTO DE ITBI			
- Preenchimento do formulário de ITBI - Inter-Vivos com os campos devidamente preenchidos; - Cópia de Ônus Reais do imóvel atualizada; - Cópia da Identidade e CPF do comprador, - Cópia do Contrato do Banco se for financiado.			