



PREFEITURA DE MARACANAÚ

DECRETO Nº 2.494, DE 1º DE NOVEMBRO DE 2011.

**Regulamenta documentos fiscais e procedimentos a serem empregados no lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).**

O **PREFEITO DE MARACANAÚ, ROBERTO SOARES PESSOA**, no uso de suas atribuições legais, notadamente o que dispõe o art. 54, inciso IV da Lei Orgânica do Município;

**CONSIDERANDO** o disposto nos artigos 108 e 286 da Lei nº 932, de 1º de dezembro de 2003;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentar os documentos fiscais e os procedimentos a serem empregados no lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

**DECRETA:**

**Art. 1º.** O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI) será lançado de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo.

**Art. 2º.** O ITBI será lançado por declaração com base nas informações prestadas pelos sujeitos passivos através da Guia de Informação para Cálculo do ITBI, conforme modelo constante do Anexo I deste Decreto.

Parágrafo único. Nos casos em que os sujeitos passivos obrigados a declararem as informações para o lançamento do ITBI não cumprirem a sua obrigação, o imposto será lançado de ofício, com observância dos procedimentos previstos na legislação tributária do Município para este fim.

**Art. 3º.** A avaliação para determinação da base de cálculo do imposto será feita com base no valor de mercado do imóvel ou dos direitos a ele relativos, transmitidos ou cedidos, determinado pela Administração Tributária no mês em que houver a declaração do fato ocorrido ou a ocorrer.

§ 1º O valor venal para fins de ITBI será ser definido pelo(a):

I - avaliação efetuada com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário do Município de Maracanaú;

II - valor declarado pelo próprio sujeito passivo, se maior que o apurado em avaliação da Administração Tributária na forma deste artigo;

III - valor venal do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), se maior que o valor apurado em avaliação feita com base no inciso I deste artigo e o valor declarado pelo sujeito passivo.

**AFIXADO**

EM: 01/11/11

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará

CEP 61.905-430

Emanuela Batista Lima

MAT. 21498



ARQUIVO DA PGM



PREFEITURA DE MARACANAÚ

§ 2º Na avaliação efetuada com base nos incisos do § 1º deste artigo serão considerados os seguintes elementos relativos ao imóvel:

- I - a forma, dimensão, utilização e localização do imóvel;
- II - o padrão de construção e área construída;
- III - a idade do imóvel, padrão de acabamento e estado de conservação;
- IV - as características do terreno;
- V - o custo unitário básico da construção civil (CUB);
- VI - o valor do metro quadrado de terreno das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes, apurado com base em transações imobiliárias realizadas.

§ 3º O responsável pela avaliação deverá fazer a justificativa técnica dos critérios utilizados para a avaliação do imóvel, observando as normas técnicas para este fim.

**Art. 4º.** Após a avaliação do imóvel, será constituído o crédito tributário por meio de Notificação de Lançamento, conforme modelo constante do Anexo II, do qual será dada ciência ao sujeito passivo.

Parágrafo único. A Notificação de Lançamento será emitida em 3 (três) vias, sendo as vias destinadas ao cartório, ao contribuinte e à Administração Tributária.

**Art. 5º.** O sujeito passivo poderá contestar o valor da avaliação, desde que apresente justificativa devidamente comprovada dos fatos alegados, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da notificação do lançamento.

Parágrafo único. Na contestação do valor da avaliação o adquirente deverá utilizar o modelo de Requerimento de Reavaliação de Imóvel para fins de ITBI, constante do Anexo III deste Decreto.

**Art. 6º.** O ITBI lançado será pago em até 15 (quinze) dias, contados da ciência da Notificação de Lançamento, por meio de Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM), emitido pelo Sistema Tributário do Município.

Parágrafo único. O prazo para pagamento do ITBI disposto no *caput* deste artigo não poderá ultrapassar:

I - a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão da propriedade de bens imóveis ou de direitos reais a ele relativos, quando realizada neste Município;

II - o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura do instrumento referido no inciso I deste artigo, quanto à lavratura do ato base para a transmissão for realizada fora deste Município;

III - o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do trânsito em julgado da decisão judicial, se o título de transmissão tiver como base sentença ou acórdão judicial.

**Art. 7º.** O valor do ITBI poderá ser pago em até 06 (seis) parcelas.

§ 1º O valor de cada parcela não poderá ser inferior a:

I - R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) nos parcelamentos de pessoas físicas;

II - R\$ 50,00 (cinquenta reais) nos parcelamentos de pessoas jurídicas.

§ 2º Os valores mínimos dispostos nos incisos I e II deste artigo serão reajustados anualmente, no início de cada exercício, com base no IPCA acumulado no ano imediatamente anterior.

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará  
CEP 61.905-430

EM: 01/11/13

Emmanuela Galista Lima  
MAT. 21498







PREFEITURA DE MARACANAÚ

**Art. 8º.** O recolhimento da primeira parcela do Imposto no parcelamento previsto no artigo 7º deste Decreto, observado os prazos previstos no artigo 6º deste artigo, deverá ser efetuado no ato da assinatura do acordo, vencendo as parcelas seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes.

**Art. 9º.** O valor do crédito tributário sujeito a parcelamento será atualizado monetariamente, pela Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP).

**Art. 10.** O pedido administrativo de parcelamento do ITBI, no qual o devedor reconhece e confessa formalmente o imposto devido, será formalizado em requerimento próprio, assinado pelo adquirente/cessionário/permutante ou seu representante legalmente constituído.

§ 1º A Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças definirá o modelo de requerimento previsto no *caput* deste artigo.

§ 2º O requerimento deve ser preenchido de acordo com as instruções nele contidas e conterá o demonstrativo das parcelas objeto do parcelamento.

§ 3º O pedido de parcelamento deve ser acompanhado com cópia de documento de identificação do devedor e, no caso deste estar representado por procurador, do respectivo instrumento de procuração, com poderes específicos para reconhecer e confessar formalmente a existência do imposto devido, com firma reconhecida em cartório, além de cópias dos documentos de identificação de ambos, podendo ainda ser exigida outra documentação que a Administração considere necessária.

§ 4º Quando se tratar de pessoa jurídica, o pedido de parcelamento deve estar acompanhado de cópia de seu ato constitutivo, dos seus aditivos, se houver, além de cópia do documento de identificação do representante legal, devendo o requerimento ser assinado por este ou por procurador com poderes específicos para reconhecer e confessar formalmente a existência do imposto devido, hipótese esta em que será necessária a apresentação de cópias dos documentos de identificação de ambos, podendo ainda ser exigida outra documentação que a Administração considere necessária.

§ 5º Quando o vencimento de cada parcela coincidir com dia não útil, este será prorrogado ao primeiro dia útil subsequente.

§ 6º Somente após a quitação do parcelamento será possível a lavratura da escritura pública no tabelionato ou a transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis.

**Art. 11.** No caso de inadimplência superior a 30 (trinta) dias do parcelamento previsto no artigo 7º deste Decreto, consideram-se vencidas, imediata e antecipadamente, todas as parcelas não pagas, sendo automaticamente revogado o parcelamento.

**Parágrafo único.** No caso de revogação, conforme disposto no *caput* deste artigo, o saldo remanescente do crédito tributário será inscrito em Dívida Ativa e executado na forma da Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980.

**Art. 12.** Serão responsáveis pelo pagamento das parcelas remanescentes do Imposto, os adquirentes dos bens imóveis ou direitos transmitidos, nas transmissões "inter-vivos", os cedentes, nas cessões de direitos e cada um dos permutantes, nas permutas decorrentes de compromisso de compra e venda, que houverem requerido o parcelamento, mesmo que o bem venha a ser alienado posteriormente.

Palácio do Jenipapeiro, Rua 01, nº 652, Conjunto Novo Maracanaú, Maracanaú, Ceará  
CEP 61.905-430

EM: 01 / 11 / 11

Emanuella Valéria Lima  
MAT. 21498





**PREFEITURA DE MARACANAÚ**

**Art. 13.** O notário, o tabelião, ou oficial de registro, bem como seus serventuários, responsável pela lavratura de escritura ou outros instrumentos legais, em que seja devido ITBI, são obrigados a exigir a Notificação de Lançamento, acompanhada do respectivo Documento Único de Arrecadação Municipal, devidamente quitado, e a certificar-se de que os documentos são autênticos.

Parágrafo único. Quando a transmissão de bens imóveis ou de direitos reais a ele relativos for sujeita a imunidade, a isenção ou qualquer outro benefício fiscal que resulte na dispensa do pagamento integral do ITBI será emitida pela Diretoria de Tributação e Arrecadação da Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças do Município a Declaração de Exoneração de Pagamento do ITBI, na forma do Modelo constante do Anexo IV deste Decreto.

**Art. 14.** O crédito tributário do ITBI, regularmente constituído com base na declaração do sujeito passivo, não pago ou parcelado até o seu vencimento, será inscrito na Dívida Ativa do Município para fins de cobrança administrativa e judicial.

**Art. 15.** Ficam revogadas as demais normas contrárias às previstas neste Decreto.

**Art. 16.** Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

**PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, ao 1º de novembro de 2011.**

**Roberto Pessoa**  
**Prefeito de Maracanaú**

**AFIXADO**

EM: 01 / 11 / 11

*Manuela Batista Lima*  
MAT. 21498







**MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**  
**Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças**  
**Diretoria de Tributação e Arrecadação**

Nº

MAT. 21498

Emanuela Batista Lima

### Guia de Informações para o Cálculo do ITBI

DADOS DO (A) ADQUIRENTE(S)			
NOVE:			
CNPJ/CPF:			
ENDEFEÇO:			
CEP:	CIDADE:		ESTADO:
E-MAIL:			

DADOS DO(S) TRANSMITENTE(S)			
NOVE:			
CNPJ/CPF:			
ENDEFEÇO:			
CEP:	CIDADE:		
ESTADO:			

NATUREZA DA TRANSAÇÃO

#### DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO

Inscrição do IPTU:	Logradouro:	Nº	
Bairro:	Complemento:	Tipo de imóvel (Ap/Casa/Ter):	
Área do Terreno:	Fração Ideal:	Área Edificada Privada:	Área Edificada Total (privada+comum):
Imobiliária/Construtora/Corretor:			
Valor não Financiado:	Valor Financiado (SFFI):	Total Declarado:	

#### OBSERVAÇÕES

1. Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo mediante declaração falsa às autoridades fazendárias. Pena de reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa. (Art. 1º, I, Lei Federal nº 8.137/90)
2. A base de cálculo será determinada pela Administração Tributária, mediante avaliação feita no mês do pagamento do imposto, com base nos elementos que dispuser, ainda, pelos valores declarados pelo contribuinte. (Art. 104 da Lei 932/2003)
3. Poderá a autoridade responsável pela avaliação fazer as exigências que reputar cabíveis na complementação das informações e obter os documentos necessários para a correta avaliação do valor da base de cálculo.

#### DADOS DO RESPONSÁVEL AUTORIZADO (Se houver)

Nome:			CPF:	
Fone:	Identidade:	Data de Emissão da Identidade:	Órgão Expedidor:	UF:
E-mail:				

Declaro, sob as penas da lei, que as informações prestadas acima são verdadeiras.

Maracanaú-CE, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Assinatura do Adquirente ou Representante

#### CAMPO DE PREENCHIMENTO DA SEFIN

Selo ou servidor de destino:	Protocolado por:	Recebido em:
Nome Funcionário:	Assinatura Funcionário:	

#### DADOS DO APRESENTANTE (Responsável pela entrega)

NOVE:	CPF:	FONE:
Qualificação: <input type="checkbox"/> Contribuinte <input type="checkbox"/> Representante Legal <input type="checkbox"/> Despachante <input type="checkbox"/> Cartório/Imobiliária/Construtora		

#### AValiação DO IMÓVEL

Valor Venal do IPTU (R\$):	Valor Avaliado R\$:	Data da Avaliação:
Nome do Avaliador:	Matrícula do Avaliador:	Fone:
Justificativa da Avaliação (laudo anexo):		

Maracanaú-CE, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Carimbo e Assinatura do Avaliador





**MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**  
Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças  
Diretoria de Tributação e Arrecadação

NL N°	DATA
-------	------

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI**

DADOS DO SUJEITO PASSIVO	
NOME OU RAZÃO SOCIAL	CNPJ/CPF
ENDEREÇO	

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO			
INSCRIÇÃO DO IPTU:	LOGRADOURO	N°	
COMPLEMENTO	BARRIO	TIPO DE IMÓVEL (AP/ CASA/ TERRENO):	
ÁREA DO TERRENO	FRACÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA PRIVADA	ÁREA EDIFICADA TOTAL (PRIVADA+COMUM):

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DO VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO					
VALOR DECLARADO	TÍTULOS	VALOR BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	PERCENTUAL DA BASE	VALOR DO IMPOSTO
VALOR DA AVALIAÇÃO	VALOR FINANCIADO				
	VALOR FINANCIADO				
	TOTAL				

NOTIFICAÇÃO E INTIMAÇÃO
<p>Pela presente notificamos ao sujeito passivo acima identificado do lançamento do crédito tributário no valor de <b>R\$</b> ( ) oriundo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI), realizado com base nos dados declarados na Guia de Informações para o Cálculo do ITBI nº e no laudo de avaliação feito com base nas informações colhidas pela Administração Tributária, relativo à aquisição da propriedade do imóvel acima especificado, conforme demonstrativo de cálculo acima.</p> <p>O lançamento foi realizado com fundamento nos artigos 101 a 108; 194, II; 196, II; e 197 da Lei nº 932, de 1º de dezembro de 2003, combinado com os artigos 1º, 3º e 4º do Decreto nº 2.494 de 01 de novembro de 2011.</p> <p>Fica o sujeito passivo intimado a realizar o pagamento do mencionado débito no prazo de até <b>15 (quinze)</b> dias, contados da ciência desta Notificação.</p> <p>Caso o sujeito passivo deseje, por motivo devidamente justificado e comprovado, contestar a avaliação feita para o presente lançamento, poderá fazê-la no prazo de <b>15 (quinze)</b>, contados da ciência desta notificação.</p> <p>Transcorridos os prazos acima sem o pagamento ou a contestação, o crédito tributário ora constituído será inscrito na Dívida Ativa do Município para fins de controle e cobrança administrativa e/ou judicial.</p>

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELO LANÇAMENTO
<p>E para constar lavramos a presente Notificação de Lançamento em 03 (três) vias, ficando 02 (duas) vias em poder do sujeito passivo.</p> <p style="text-align: center;">Maracanaú – CE, ____ de ____ de ____</p> <p style="text-align: center;">_____ Responsável pelo Lançamento</p>

CIÊNCIA DO SUJEITO PASSIVO
<p>Declaro-me ciente do presente lançamento tributário, dos prazos para pagamento e para contestar a avaliação realizada e das consequências da inércia diante dela.</p> <p style="text-align: center;">Maracanaú – CE, ____ de ____ de ____</p> <p style="text-align: center;">_____ Assinatura do Sujeito Passivo ou do Representante Legal</p>

OBSERVAÇÕES
<ol style="list-style-type: none"> <li>O pagamento do crédito tributário lançado nesta Notificação de Lançamento deverá ser feito por meio de Documento Único de Arrecadação Municipal (DUAM).</li> <li>A presente Notificação de Lançamento de ITBI somente terá valor junto aos cartórios quando acompanhada de prova de pagamento do imposto.</li> <li>O notário, o tabelião, ou oficial de registro, bem como seus serventuários, responsável pela lavratura de escritura ou outros instrumentos legais, em que seja devido ITBI, são obrigados a exigir a Notificação de Lançamento, acompanhada do respectivo Documento Único de Arrecadação Municipal, devidamente quitado, e certificar-se que os documentos são autênticos.</li> </ol>

AFIXADO

FM: 01/10/11

Emmanuel Batista Lima  
MAT. 21498







## MUNICÍPIO DE MARACANAÚ

Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças

Diretoria de Tributação e Arrecadação

Formulário de Requerimento de Reavaliação de Imóvel para fins de  
**ITBI**

## REQUERIMENTO

À Diretoria de Tributação e Arrecadação.

Ref. Guia de Informação para Cálculo do ITBI nº \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_ CPF/ CNPJ: \_\_\_\_\_

Na qualidade de **ADQUIRENTE** do imóvel constante na Guia de Informação para Cálculo do ITBI, acima referenciada, venho, mui respeitosamente, requerer a avaliação do valor venal do imóvel, pelos motivos a seguir expostos.

O REQUERENTE fica ciente que a reavaliação poderá **DIMINUIR, MANTER INALTERADO** ou **AUMENTAR** o valor venal do imóvel, em relação ao valor constante na GUIA supracitada. E, caso, na vistoria, o imóvel estiver fechado ou não for permitido acesso interno do auditor/avaliador, será mantido o valor da avaliação.

Indicar ponto de referência para facilitar a localização do imóvel:




Motivos do requerimento:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

Nestes termos, pede deferimento.

Telefone para Contato



O imóvel encontra-se fechado.

Quero ser avisado da vistoria com antecedência pelo telefone informado.

Autorizo o uso de fotos para reavaliação:

SIM

NÃO

Maracanaú - CE, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura do Requerente

AFIXADO

EM: 02 / 02 / 08

Carminela Galvão Lima  
MAT. 21498





**MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**  
 Secretaria de Gestão, Orçamento e Finanças  
 Diretoria de Tributação e Arrecadação

DEPINº	DATA
--------	------

**DECLARAÇÃO DE EXONERAÇÃO DE PAGAMENTO DO ITBI**

DADOS DO SUJEITO PASSIVO			
NOME OU RAZÃO SOCIAL			CPF/CNPJ
ENDEREÇO			
DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO			
INSCRIÇÃO DO IPTU:	LOG/PROLADO:	Nº	
COMPLEMENTO:	BARRIO:	TIPO DE IMÓVEL (AP/CASA/TEFENDO):	
ÁREA DO TEFENDO:	FRAÇÃO IDEAL:	ÁREA DE EDIFICAÇÃO PRIVADA:	ÁREA DE EDIFICAÇÃO TOTAL (PRIVADA+COMUM):
DECLARAÇÃO			
<p>Pela presente, atestamos para os devidos fins, nos termos do <u>art. _____ da Lei nº 932/2003</u>, que o ato <u>aquisição da propriedade</u> do imóvel acima qualificado é <u>imune/isento</u> ao pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI).</p> <p>O exame da exoneração do pagamento do ITBI foi realizado com base nos autos do Processo Administrativo nº _____.</p> <p>E para constar lavramos a presente Declaração de Exoneração de Pagamento do ITBI em 03 (três) vias, ficando 02 (duas) vias em poder do sujeito passivo.</p> <p style="text-align: center;">Maracanaú – CE, ____ de _____ de _____</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Diretor de Tributação e Arrecadação</p>			

1ª Via - Cartório – 2ª Via - Contribuinte – 3ª Via - Administração Tributária

**AFIXADO**

EM: 01/11/11

*Emanuela Batista Lana*  
 MAT. 21498

