



CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA
"Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER"
GABINETE DO PREFEITO

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.
www.piracaia.sp.gov.br
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

DECRETO Nº. 5.309 DE 13 DE SETEMBRO DE 2.023.

Dispõe sobre: "Regulamenta os procedimentos adotados para emissão de guia de ITBI - Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis no Município de Piracaia e dá outras providências."

DR. JOSÉ SILVINO CINTRA, Prefeito Municipal de Piracaia, Estado de São Paulo, no uso das atribuições constitucionais de seu cargo e nos termos da Lei,

DECRETA:

Art. 1º Fica regulamentado no Município de Piracaia o procedimento a ser adotado para emissão de guia de ITBI – Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis.

Art. 2º Fica autorizada a emissão de guias pelo Tabelião de Notas, que deverá observar o disposto no Art. 88, P. Único da Lc 25/2001 (Código Tributário Municipal - CTM).

§ 1º - As informações contidas nas guias emitidas pelo Tabelião de Notas são de responsabilidade do usuário que a inseriu.

§ 2º - O sistema será operado a partir de autenticação de usuário, por meio de login e senha de acesso.

§ 3º - Em caso de emissão indevida, erro de preenchimento, desistência do prosseguimento à lavratura da escritura e afins, deverá ser informado ao Fisco o número da guia para que seja realizado o cancelamento do lançamento em aberto.

§ 4º - Fica proibida a emissão de guias pelo Tabelião de Notas quando não for lavrada a escritura na presença dos escreventes autorizados.

§ 5º - Após a assinatura da escritura, a guia não poderá mais ser emitida pelo Tabelião, devendo o contribuinte requerer a emissão diretamente na Prefeitura.

§ 6º - Deverá ser informado de imediato e antes da finalização da lavratura da escritura, aos vendedores e compradores, da possibilidade de emissão da guia diretamente pelo Tabelião, cientificando ainda do procedimento a ser adotado caso não seja emitida no ato da lavratura.

§ 7º - Deverá ser enviado relatório mensal das escrituras lavradas constando aquelas em que foram emitidas as guias, bem como destacando as quais não foram emitidas.



CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA
"Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER"
GABINETE DO PREFEITO

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.
www.piracaia.sp.gov.br
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

§ 8º - O prazo para homologação dos lançamentos efetuados pelo Tabelião será de cinco anos contados da data do fato gerador. Expirado esse prazo sem que a Fazenda Pública se tenha pronunciado, considera-se homologado o lançamento e definitivamente extinto o crédito, salvo se comprovada a ocorrência de dolo, fraude ou simulação.

Art. 3º - Quando não houver a emissão da guia pelo Tabelião de Notas, deverá o contribuinte solicitar a emissão da guia seguindo os procedimentos deste decreto.

§ 1º - Os requerimentos serão através de protocolo online que receberá um número de distribuição a ser divididos internamente entre os fiscais.

§ 2º - Os contribuintes deverão apresentar toda documentação necessária à emissão de guia de ITBI.

§ 3º - O contribuinte que comparecer pessoalmente será atendido pelo setor de protocolo que recepcionará os documentos e procederá à abertura do protocolo, cientificando o requerente do prazo para emissão.

§ 4º - As guias serão enviadas no e-mail informado pelo requerente ou, caso não possua e-mail, entregue pessoalmente mediante assinatura de recebimento.

Art. 4º - Somente poderão dar início à solicitação para emissão de guias o transmitente, o adquirente ou os representantes legais.

§ 1º - Os corretores de imóveis poderão representar seus clientes, desde que devidamente registrados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, devendo apresentar registro ativo e válido.

§ 2º - Os parentes e consanguíneos, bem como os afins em linha reta, podem representar os transmitentes ou adquirentes, devendo comprovar o parentesco com documentos válidos.

§ 3º - As pessoas jurídicas deverão apresentar documentação que comprove os poderes de representação.

§ 4º - Os contadores e advogados, devidamente inscritos, e com registros ativos no conselho de classe, poderão representar seus clientes, sendo dispensada procuração.

§ 5º - Os demais representantes deverão apresentar procuração simples com poderes de representação.

Art. 5º - Deverá ser apresentado, para emissão de guias de ITBI, além dos documentos já citados, os seguintes documentos originais:

I – Escritura Pública lavrada e assinada ou;

II – Instrumento Particular com força de escritura pública devidamente assinada ou;

III – Termo de Quitação devidamente assinado, em caso de Loteamento;

IV – Sentença judicial com trânsito em julgado;

§ 1º - Em caso de imóveis rurais deverá ser apresentada a declaração completa do ITR válido no exercício vigente e a matrícula registrada atual do imóvel.

§ 2º - Em caso de arrematação, deverá ser apresentada auto de arrematação. Na adjudicação deverá ser apresentado também o auto de avaliação.

§ 3º - Os protocolos serão instruídos com toda documentação necessária, devendo o Fisco solicitar a complementação necessária através do e-mail cadastrado no protocolo aberto pelo requerente, devendo ser apresentado no prazo de 10 dias sob pena de arquivamento por inércia. Caso o requerente não possua e-mail, terá o prazo de 10 dias para comparecimento pessoalmente ao setor, esgotando-se o prazo, arquivar-se-á o protocolo correspondente.

§ 4º - As minutas de escritura pública somente serão aceitos quando enviado pelo Tabelião de Notas através de e-mail oficial, devendo os Notários se responsabilizarem pelos dados contidos na minuta e se comprometerem a não realizar alterações da base de cálculo. Os Notários ainda deverão enviar a Escritura após a assinatura para confronto com a minuta anterior.

§ 5º - Fica autorizado ao Fisco solicitar documentos complementares a fim de esclarecer as dúvidas pertinentes, devendo, no entanto, entrar em contato com o requerente e informar do prazo para apresentação.

§ 6º - As guias serão emitidas com vencimento de até 5 (cinco) dias após a data de emissão. Em caso de não pagamento, deverá o requerente provocar à atualização da data de vencimento ciente da atualização monetária disposta no Art. 80 do CTM.

Art. 6º - Em caso do adquirente ter construído, ampliado ou realizado qualquer acréscimo de valor venal que influencie na base de cálculo do imposto, deverá ser apresentado cópias de projetos aprovados pela municipalidade em nome do adquirente.

Parágrafo único. Somente serão aceitos documentos originais, protocolados e arquivados junto ao setor responsável pela autorização das obras ou acréscimos.



CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA
"Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER"
GABINETE DO PREFEITO

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.
www.piracaia.sp.gov.br
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

Art. 7º - Para concessão de isenção e reconhecimento de imunidade deverá ser apresentado os documentos que comprovem o requerente estar enquadrado na condição de isento ou imune.

§ 1º - Para templos de qualquer culto deverá ser apresentado estatuto e atas registrados nos órgãos competentes.

§ 2º - Para instituição de assistência social sem fins lucrativos deverá ser apresentado estatuto e atas registrados nos órgãos competentes, escrituração contábil dos últimos dois anos da data da solicitação e imposto de renda ou comprovação da dispensa de entrega.

§ 3º - Em caso de aquisição efetuada em incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, ou para retomada por sócio proprietário de pessoa jurídica, de imóvel anteriormente destinado à realização de capital deverá ser apresentado a alteração do contrato social destacando o imóvel objeto de integralização, escrituração contábil dos últimos dois anos da data da solicitação, bem como se comprometer a apresentar a escrituração contábil dos dois anos seguintes à data de aquisição. Em caso de empresa em início de atividade, a requerente comprometer-se-á a apresentar a escrituração contábil dos 3 anos seguintes à data da aquisição e apresentar declaração do imposto de renda para confronto com os valores declarados.

§ 4º - Caso não seja apresentado a documentação do parágrafo anterior, será revogado o benefício concedido e lançado o imposto com a devida atualização monetária.

§ 5º - A escrituração contábil referida nos parágrafos anteriores deverá ser assinada pelo contabilista responsável e pelo representante da empresa, do templo ou associação.

Art. 8º - Fica estabelecido o procedimento para arbitramento da base de cálculo nos casos disposto no Art. 91 do CTM.

§ 1º - Considera-se base de cálculo do ITBI o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

§ 2º - O valor informado pelo contribuinte tem presunção de boa-fé, que somente poderá ser afastada pelo Fisco na apuração da base de cálculo conforme disposto no processo de arbitramento.

Art. 9º - Quando forem omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos, deverá ser instaurado procedimento para arbitrar a base de cálculo.

§ 1º - Entende-se que seja omissos ou não mereçam fé àqueles valores que, de pronto, perceba ser inferior aos valores praticados em uma transação normal não forçada entre as partes.



CIDADE TURÍSTICA DE PIRACAIA
"Paço Municipal DR. CÉLIO GAYER"
GABINETE DO PREFEITO

Av. Dr. Candido Rodrigues, nº 120 - Fone: (011) 4036-2040.
www.piracaia.sp.gov.br
e-mail: gabinete@piracaia.sp.gov.br

§ 2º - A guia de ITBI solicitada no valor declarado deverá ser emitida, não podendo ser recusada sua emissão sob o argumento de valor inferior. Entretanto, deverá ser informado ao contribuinte da suspeita constatada e do procedimento que será instaurado.

§ 3º - A apresentação do comprovante de transferência ou qualquer comprovante bancário, não exime da abertura do procedimento para arbitramento da base de cálculo.

Art. 10º - Quando o fiscal tributário se deparar com valores inferiores ao normal de mercado, deverá ser instaurado procedimento apartado para apuração.

§ 1º - O fiscal poderá se valer de pesquisas imobiliárias, parecer técnico ou opiniões de terceiros independentes com embasamento técnico para decidir sobre a abertura do processo de arbitramento.

§ 2º - Poderá ainda se valer de documentação arquivada nos registros dos imóveis já transferidos anteriormente para decidir sobre a abertura do processo de arbitramento.

§ 3º - Poderá o fiscal consultar a documentação arquivada em outros departamentos a fim de verificar contratos e instrumentos particulares constando valores e outros indícios que constatem os possíveis valores divergentes.

Art. 11º - O procedimento terá início com o Termo de Início de Ação Fiscal, o qual constará o número do requerimento interno, o imóvel objeto da transmissão com os dados qualificativos de número de registro de matrícula, número de inscrição municipal e endereço.

Art. 12º - O requerimento será encaminhado à Comissão de Avaliação de Imóveis que lavrará parecer técnico avaliatório em, no máximo, 90 dias, constando os critérios e conclusões acerca do valor mercadológico praticado à época da transmissão.

§ 1º - A Comissão possui caráter independente e seu parecer será considerado imparcial, devendo o valor avaliado ser objeto de contestação em ampla defesa ao requerente.

§ 2º - Deverá ser dado conhecimento da avaliação a todos os interessados e partes no protocolo inicial do requerimento de emissão da guia de ITBI no mesmo e-mail que se deu o protocolo inicial.

§ 3º - Será de 20 dias o prazo para que se apresente contraditório da avaliação ou que se apresentem as peculiaridades que amparam a diferença do valor inicialmente informado.

§ 4º - O requerente que não responda o e-mail será intimado pela via postal e, em caso de negativa do AR, será intimado por edital.

§ 5º - Os valores apurados pela Comissão deverão ser lançados como base de cálculo em guia de ITBI complementar.

§ 6º - O lançamento complementar, bem como a multa aplicada, será notificado ao contribuinte nos termos do CTM.

§ 7º - Em caso de impugnação, suspender-se-á a cobrança.

§ 8º - A impugnação deverá ser instruída com parecer técnico de avaliação mercadológica contratada pelo particular, devendo ser encaminhada à Comissão de Avaliação para análise do cálculo elaborado.

§ 9º - Decido a favor do contribuinte, será cancelada a guia complementar. Sendo decidido em desfavor do contribuinte, este poderá recorrer à segunda instância, nos termos do CTM.

§ 10º - Decorrido o prazo e não pago, será encaminhado à Dívida Ativa para que seja proposta a cobrança.

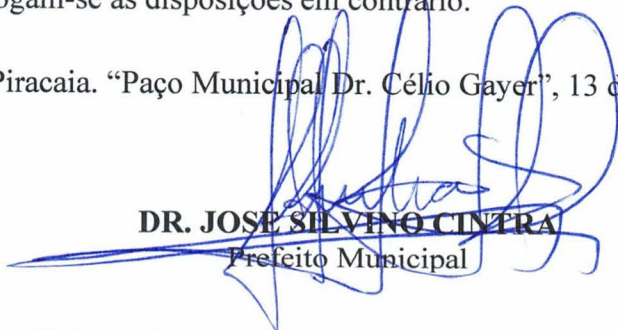
Art. 13 - O Departamento de Finanças e Orçamento poderá criar modelos dos documentos fiscais disciplinados neste Decreto.

Art. 14 - Os casos omissos serão disciplinados pelo Prefeito Municipal.

Art. 15 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

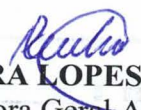
Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário.

Município de Piracaia. "Paço Municipal Dr. Célio Gayer", 13 de setembro de 2023.



DR. JOSE SILVINO CINTRA
Prefeito Municipal

Publicado e afixado em lugar público de costume. Departamento de Administração, em 13 de setembro de 2023.



KRISTIANI PEREIRA LOPES RIBEIRO PINHEIRO
Coordenadora Geral Administrativa