



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS  
CIRCULAR DE Nº 001/2022**

**DESTINATÁRIO:** Servidores (as) e Autoridades Fiscais Municipais.

**ASSUNTO:** Informações e procedimentos a serem adotados nos casos de análise e fiscalização de processos administrativos com possibilidade de incidência de ITBI.

Prezados (as) Servidores (as) e Autoridades Fiscais Municipais,

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI vem passando atualmente por diversas inovações no campo da doutrina e jurisprudência do nosso ordenamento jurídico. Estas atualizações refletem diretamente no aumento do número de requerimentos e processos administrativos desta natureza.

Sendo assim, visando sempre a qualidade no atendimento dos nossos contribuintes, esta Secretaria Municipal vem por meio desta apresentar as seguintes informações e procedimentos:

**INFORMAÇÕES PARA ANÁLISE E FISCALIZAÇÃO DE ITBI**

**PRAZOS:**

- Via de regra, os Códigos Tributários Municipais possuem artigos específicos sobre os prazos em casos de análise de pedidos e processos administrativos (geralmente são de 10 a 30 dias), de modo que, o município pode valer-se do prazo estipulado em lei, **independente da urgência e relevância do pedido afirmada pelo contribuinte**, principalmente nos casos de análise de incidência de ITBI;

**VERIFICAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO:**

- Conforme artigo 38 do Código Tributário Nacional a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Os Códigos Tributários Municipais também possuem disposição expressa sobre a composição da base de cálculo do ITBI podendo valer-se do preço imobiliário, de avaliações imobiliárias, de lançamentos por arbitramentos dentre outras técnicas previstas em lei para composição da base de cálculo. Nesse sentido é importante afirmar que o setor tributário deve sempre seguir



a lei, de modo que, qualquer ato que importe em composição de base de cálculo de ITBI incorreta estará sujeita às penalidades aplicáveis, a saber:

**Lei Federal de nº 8.137/90 - Define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências.**

**Art. 1º** Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas:

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

**Pena** - reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

**Art. 2º** Constitui crime da mesma natureza:

I - fazer declaração falsa ou omitir declaração sobre rendas, bens ou fatos, ou empregar outra fraude, para eximir-se, total ou parcialmente, de pagamento de tributo;

**Pena** - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

## **QUEM RESPONDE POR ESTES CRIMES?**

Todas as pessoas que participem do ato (compradores, vendedores etc.), ou que induzam as partes a informar o valor incorreto (corretores, cartorários, funcionários públicos municipais). Mesmo que não tenham assinado o documento (Código Penal, artigos 29 e 62).

## **ATUAÇÃO OU PARTICIPAÇÃO DOS CARTÓRIOS:**

- Via de regra os Códigos Tributários Municipais possuem disposição legal para que os cartorários e tabeliães forneçam informações e documentos para o município nos casos de fiscalização de ITBI. Caso haja disposição legal no CTM, esta competência fiscalizatória possui a força de “poder de polícia” de modo que, não pode o cartorário deixar de apresentar os documentos e informações sob pena de incorrer em penalidades legais. Além disso, é importante ressaltar que os cartorários não podem representar os contribuintes nos casos de pedidos de incidência (ou não) de ITBI, exceto nos casos de procuração com firma reconhecida. Os requerimentos só devem



ser aceitos quando apresentados diretamente pela parte interessada, devidamente qualificada, ou nos casos de representação por documento próprio (procuração com firma reconhecida ou por meio de advogados). Cumpre destacar também que os cartórios de registros de imóveis respondem solidariamente pelos tributos que deixam de fiscalizar. E caso percebam indícios de atos ilícitos, **são obrigados por lei a comunicar os órgãos públicos lesados e os órgãos policiais** (art. 320 do Código Penal).

### **LEGISLAÇÃO QUE AMPARA O MUNICÍPIO NOS CASOS DE FRAUDE OU FALSIDADES DE DECLARAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO DO ITBI:**

- Além das informações acima dispostas e também das sanções previstas nos Códigos Tributários Municipais é importante ressaltar também que existe uma gama de leis e normas que podem ser aplicadas quando constatados os casos de fraude ou falsidade na composição da base de cálculo do ITBI. Citamos algumas:
  - Artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional;
  - Declaração de ato nulo (Código Civil, artigos 157, §1º e 167, §1º, inciso II);
  - Direito de o Município adquirir o imóvel pelo mesmo valor declarado na escritura (artigo 25 da Lei nº 10.257/2001);
  - Juros de mora e multa de 75% até 225% do valor dos tributos que deixaram de ser pagos (art. 957 e 959 do Decreto Federal nº 3.000/99);
  - Declaração de ato ilícito de distribuição disfarçada de lucros se for celebrado com empresa (Decreto nº 3.000/1999, art. 464);
  - Enquadramento em dois tipos de crime: falsidade ideológica e crime contra a ordem tributária – sonegação fiscal (art. 1º e 2º da Lei Federal nº 8.137/90 e art. 299 do Código Penal);
  - Prisão de até 05 (cinco) anos (artigos 1º e 2º da Lei 8.137/1990 e 299 do Código Penal) do agente responsável.

### **DESACATO À FUNCIONÁRIO PÚBLICO:**

- O Servidor público no exercício das suas funções representa à Administração Pública Municipal e por ser assim não pode sofrer nenhum tipo de coação, ameaça ou desrespeito por parte dos contribuintes ou interessados no processo administrativo fiscal, sob pena de configuração do crime de desacato, previsto no artigo 331 do Código Penal. Vejamos:

#### **Código Penal Brasileiro – Desacato**



**Art. 331** - Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela:

**Pena** - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa.

Nesse sentido, citamos ainda que alguns Códigos Tributários possuem previsão legal para que a autoridade administrativa municipal possa requisitar o auxílio de força policial quando vítima de embaraço ou desacato no exercício de suas funções, ou quando necessário à efetivação de medida prevista na legislação tributária, ainda que não se configure fato definido em lei como crime ou contravenção

### **PROCEDIMENTOS DE INSTRUÇÃO - FISCALIZAÇÃO DE ITBI**

Fazem parte da rotina de atendimento do setor de tributos município requerimentos para emissão de guias de ITBI.

Dentre estes pedidos, temos as situações cotidianas, tais como: aquisições, permutas, adjudicações, integralização, incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, fusão, cisão, extinções etc.

Sendo assim, listamos alguns dos documentos que são obrigatórios para instrução e análise dos casos mais frequentes de análise de incidência de ITBI. A lista abaixo não é taxativa, pois pode haver a necessidade de apresentação de outros documentos, porém no mínimo devem ser apresentados os seguintes documentos:

#### **AQUISIÇÕES/TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS: Compra e venda, permuta, dação em pagamento, cessão de direitos, usufruto, concessão de uso, sub-rogações, cessões de quaisquer espécies.**

- Requerimento devidamente preenchido e assinado pela parte interessada;
- Procuração (quando for o caso de representação);
- Documentos pessoais de todos os envolvidos;
- Matrícula atualizada do imóvel (últimos 30 dias);
- Comprovante de endereço dos interessados;
- Contrato, compromisso ou qualquer outro documento devidamente registrado em cartório, que comprove a realização do negócio jurídico de aquisição do imóvel;
- Informações descritivas sobre o imóvel: local, descrição, valores, etc.

#### **INTEGRALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS AO CAPITAL SOCIAL DA EMPRESA**



- Cópia do ato societário (Ato Constitutivo, Contrato Social, Alteração Contratual, Ata de Reunião / Assembleia, entre outros) que dispõe sobre a transferência do imóvel;
- Última versão do Contrato / Estatuto Social consolidado;
- CNPJ da adquirente e da transmitente, se pessoa jurídica.
- Requerimento devidamente preenchido e assinado pela parte interessada;
- Procuração (quando for o caso de representação);
- Documentos pessoais de todos os envolvidos;
- Matrícula atualizada do imóvel (últimos 30 dias);
- Informações descritivas sobre o imóvel: local, descrição, valores, etc.

### **FUSÃO, INCORPORAÇÃO OU CISÃO**

- Cópia do ato societário (Ato Constitutivo, Contrato Social, Alteração Contratual, Ata de Reunião / Assembleia, entre outros) que dispõe sobre a transferência do imóvel;
- Última versão do Contrato / Estatuto Social consolidado;
- CNPJ da adquirente e da transmitente, se pessoa jurídica.
- Requerimento devidamente preenchido e assinado pela parte interessada;
- Procuração (quando for o caso de representação);
- Documentos pessoais de todos os envolvidos;
- Matrícula atualizada do imóvel (últimos 30 dias);
- Informações descritivas sobre o imóvel: local, descrição, valores, etc.

### **EXTINÇÃO DE PESSOA JURÍDICA**

- Última versão do Contrato / Estatuto Social consolidado;
- CNPJ da adquirente e da transmitente, se pessoa jurídica.
- Requerimento devidamente preenchido e assinado pela parte interessada;
- Procuração (quando for o caso de representação);
- Documentos pessoais de todos os envolvidos;
- Matrícula atualizada do imóvel (últimos 30 dias);
- Informações descritivas sobre o imóvel: local, descrição, valores, etc.
- Cópia do ato societário (Distrato Social, Ata de Reunião / Assembléia Geral, entre outros) que dispõe sobre a dissolução da sociedade (em caso de optar pela lavratura de escritura pública, deve ser apresentada minuta da escritura a ser expedida pelo Tabelionato de Notas);

### **ADJUDICAÇÕES, LEILÕES OU OUTROS ATOS DE AQUISIÇÃO JUDICIAL**

- Cópia do ato societário (Ato Constitutivo, Contrato Social, Alteração Contratual, Ata de Reunião / Assembleia, entre outros) que dispõe sobre a transferência do imóvel – se for pessoa jurídica;
- Última versão do Contrato / Estatuto Social consolidado- se for pessoa jurídica;



- CNPJ da adquirente e da transmitente, se pessoa jurídica.
- Requerimento devidamente preenchido e assinado pela parte interessada;
- Procuração (quando for o caso de representação);
- Documentos pessoais de todos os envolvidos;
- Matrícula atualizada do imóvel (últimos 30 dias);
- Sentença, carta de adjudicação, carta de arrematação ou qualquer outro documento que comprove a aquisição do bem imóvel pela via judicial;
- Avaliação imobiliária realizada no processo judicial ou outro documento que comprove o valor do imóvel declarado expressamente no processo judicial;
- Informações descritivas sobre o imóvel: local, descrição, valores, etc.

#### **OBSERVAÇÕES**

- Os documentos que tratem de atos societários deverão estar registrados no órgão competente (Junta comercial, Receita Federal, órgão de classe dentre outros);
- A autoridade competente poderá solicitar outros elementos que julgar necessários para a instrução do processo, inclusive visando à comprovação da veracidade das declarações apresentadas.

#### **ORDEM DE SERVIÇO**

Sendo essas as informações e os procedimentos a serem realizados pelo fisco municipal encaminho esta circular com ordem de serviço para o setor de tributos deste município a fim de que sejam cumpridas as ordens aqui determinadas.

Publique-se para que seja dada a devida publicidade.

Camapuã/MS, 14 de setembro de 2022.

**SECRETARIO DE ADMINISTRAÇÃO, FINANÇAS E PLANEJAMENTO**  
**Jean Carlos da Silva**