

---

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS**

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VASSOURAS**  
**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 08/2020**

Sobre procedimentos administrativos e operacionais de apuração e emissão de guias de Imposto Sobre Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, e de direitos reais sobre imóveis – ITBI, pelos Auditores de Tributos Fiscais.

O Secretário de Fazenda do Município de Vassouras, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei,

**Considerando** o disposto no artigo 100, inciso I, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 que dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios;

**Considerando** o disposto na Lei Complementar nº 57/2017, que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Vassouras/RJ, e dá outras providências;

**Considerando** a necessidade de dar maior segurança, estabilidade e eficácia ao procedimento de lançamento do Imposto Sobre Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, e de direitos reais sobre imóveis - ITBI;

**Considerando** a necessidade de aperfeiçoar e normatizar os procedimentos administrativos para constituição do crédito tributário do Imposto Sobre Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, e de direitos reais sobre imóveis - ITBI;

Resolve:

**Do Pedido de Lançamento do ITBI**

**Art. 1º** O processo de ITBI será feito totalmente pela plataforma digital disponibilizada pela prefeitura de Vassouras, através do site oficial do município na rede mundial de computadores.

**Parágrafo único.** O contribuinte deverá requerer o processo de ITBI por meio de ofício devidamente protocolado junto à este município, desde que esteja acompanhado da documentação requerida por esta Instrução Normativa.

**Art. 2º** O requerimento de solicitação só é feito por meio da plataforma digital, colocada a disposição do requerente na página oficial do município, no ícone específico ITBI eletrônico.

**Parágrafo único.** O preenchimento do requerimento de guia de ITBI online instaura o processo de solicitação de avaliação por parte da prefeitura da transação imobiliária requerida.

**Art. 3º** O requerimento de guia de ITBI deverá ser acompanhada com os seguintes documentos:

- a)- Cópia da Identidade e CPF do Adquirente.
- b)- Cópia da Identidade e CPF do Transmitente.
- c)- Cópia da Escritura, Promessa de Compra e Venda e/ou qualquer outro documento que comprove a titularidade (propriedade) do imóvel.
- d) - Cópia do CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o(s) adquirente(s) for(em) menor(es);
- e) - Cópia do Contrato de Compra e Venda ou do Contrato de Financiamento ou qualquer outro instrumento de transmissão ou cessão do imóvel;
- f) - Outros documentos que forem necessários à comprovação da Transação.

§ 1º - Nas Transações referentes ao cálculo do ITBI de propriedade rural deverá apresentar:

I – O ITR e o VTN, valor da terra nua tributável, cuja alíquota aplicável depende do grau de utilização do imóvel;

II - O VTN representa o valor de mercado do imóvel menos às benfeitorias.

III) - Cópia do Imposto sobre a propriedade Territorial Rural (ITR);

IV) - Cópia do Título Definitivo ou do Título de Domínio emitido pelo INCRA, no caso de imóvel rural;

§ 2º Ressalta-se que é crime prestar declarações falsas à Administração Pública, inclusive quanto à informação do valor de mercado do imóvel a ser avaliado, conforme inciso I, do artigo 1º, da

Lei nº 8.137 de 27 de dezembro de 1990 (Crimes contra a ordem tributária).

#### **Da Apuração da Base de Cálculo e do Lançamento do Imposto**

**Art. 4º** A avaliação do imóvel para fins de tributação do ITBI compete privativamente ao Auditor de Tributos Fiscais.

§ 1º Para efeito de recolhimento do imposto deverá ser utilizado o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão, quando condizente com o valor de mercado.

§ 2º O Auditor de Tributos Fiscais para determinação do imposto, utilizará dados armazenados no sistema ou outras formas legais para a apuração da base de cálculo do ITBI - considerando o Método Comparativo Direto de dados do mercado, a Planta Genérica de valores do Município, e o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – IBGE e ainda o artigo 42 da LC 57/2017.

§ 3º Caso seja apurado erro na determinação da base de cálculo, aferida na época do pedido de lançamento do imposto, distanciando-se mais de 30% (trinta por cento) do valor médio de mercado, a autoridade administrativa deverá proceder com a revisão de ofício.

§ 4º Quando o contribuinte requerer revisão de dados cadastrais, somente será realizada a estimativa fiscal após a conclusão da solicitação efetuada, sendo que no caso de supressão de áreas ou alteração de qualquer outro dado cadastral que venha a diminuir a base de cálculo do imposto, o contribuinte deverá fazer prova que já adquiriu o imóvel nas condições de sua solicitação.

**Art. 5º** Levar-se-á em consideração na estimativa fiscal a incidência do ITBI em todas as transmissões ocorridas, sempre que verificadas no processo, em consonância com o que preconiza a legislação vigente.

**Art. 6º** O prazo para o Auditor de Tributos Fiscais realizar o lançamento do ITBI (emissão da guia para recolhimento será de no máximo 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento do requerimento.

§ 1º Caso seja verificada alguma pendência documental, o adquirente ou seu representante legal deverá ser informado exclusivamente pelo endereço eletrônico informado no requerimento, de acordo com os contatos disponibilizados, ficando suspenso o prazo previsto no caput, a contar da data em que foi realizada e certificada a comunicação ao contribuinte.

§ 2º Também ocorrerá a suspensão do prazo na hipótese de surgimento de fatos supervenientes ao recebimento do requerimento de guia de ITBI, que demandem atos administrativos cuja competência não seja do Auditor responsável pelo processo.

**Art. 7º** Os Processos de ITBI que, por inércia do adquirente ou do seu representante legal, estiverem pendentes em decorrência de ausência de documentos necessários ao seu andamento, serão arquivados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação.

#### **Da Ciência do Sujeito Passivo**

**Art. 8º** Arbitrada a base de cálculo, o Auditor instruirá o processo eletrônico e autorizando a emissão da guia do ITBI dando ciência dos atos ao adquirente ou seu representante legal, o qual será informado eletronicamente por meio dos contatos disponibilizados no momento do preenchimento do requerimento da guia do ITBI.

**Art. 9º** Formalizada a notificação do lançamento do ITBI ao adquirente ou seu representante legal, admitir-se-á:

I - Aceite da exigência fiscal ;

II - Pedido de Reavaliação no prazo de 10 (dez) dias corridos, nos moldes desta Instrução Normativa, por processo físico com entrada no protocolo geral da prefeitura;

III - Impugnação da exigência fiscal dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos.

§ 1º O pedido de reavaliação, bem como de impugnação somente poderão ser realizados dentro do prazo de validade da estimativa fiscal, respeitando os seus respectivos prazos.

§ 2º A reavaliação não obsta a impugnação, entretanto, esta deverá ser solicitada primeiramente, não sendo dependentes uma da outra.

§ 3º Ocorrendo o pedido de reavaliação, a interposição da impugnação será realizada sobre esta, e não da Avaliação inicial.

#### **Da Validade da Estimativa Fiscal, do Pagamento e do Laudo de ITBI**

**Art. 10.** A estimativa fiscal terá validade de 30 dias a partir da data da avaliação e liberação da guia, e caso não seja efetuado o pagamento

do ITBI neste período, o processo será arquivado, devendo o adquirente ou seu representante legal realizar novo pedido de lançamento referente ao mesmo fato gerador, procedendo-se, desta forma, uma nova estimativa fiscal.

**Art. 11.** O pagamento do ITBI somente será realizado por meio do Documento de Arrecadação Municipal (DAM), observando o prazo do seu vencimento.

§ 1º Após o vencimento do DAM, o crédito constituído será corrigido em conformidade com a legislação vigente, incidindo juros e multa, podendo ocorrer sua reemissão somente dentro do prazo de validade da Avaliação.

§ 2º Findo o prazo para pagamento a que se refere o parágrafo anterior, sem que este tenha ocorrido, o respectivo DAM será cancelado.

**Art. 12.** Nos casos em que o tributo for indevidamente recolhido, quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago, ou ainda quando exauridos os prazos de validade do Laudo de ITBI e/ou da 2ª Via, sem o uso a que se destina, o processo será arquivado, facultado ao sujeito passivo:

I - Compensação do crédito tributário, conforme LC 57/2017;

II - Restituição do tributo nos termos da LC 57/2017.

§ 1º A solicitação de Compensação ou Restituição do crédito tributário deverá ser instruída por processo administrativo e, quando for o caso, com documento hábil (com autenticação e firma reconhecida) que comprove que a transmissão imobiliária não foi concretizada.

§ 2º O direito de pleitear a restituição ou a compensação extingue-se com o decurso do prazo de 05 (cinco) anos, conforme disposto na legislação atual.

#### **Do Procedimento de Reavaliação**

**Art. 13.** Discordando da estimativa fiscal, o adquirente ou seu representante legal poderá apresentar um pedido de Reavaliação através de requerimento administrativo, por processo físico, junto ao protocolo geral da prefeitura.

**Art. 14.** A reavaliação deverá ser efetuada nos próprios autos do processo administrativo originário, devendo conter a seguinte documentação, sob pena de indeferimento sem análise do mérito:

I – requerimento solicitando a reavaliação constando expressamente o pedido com a assinatura do adquirente ou do seu representante legal, e deverá conter:

a) sua qualificação;

b) matéria em que se fundamenta o pedido, bem como a justificativa que enseja a reavaliação, de forma clara e precisa.

Parágrafo único. A fim de subsidiar seu pedido, ao requerente ou seu representante legal é facultado apresentar os seguintes documentos:

a) Laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente até 06 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 e/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;

g) Ou documento que julgar pertinente para a propositura da reavaliação.

**Art. 15.** A revisão de lançamento do ITBI será arquivado sem análise de mérito caso apresente pagamento anterior à data de sua abertura.

**Art. 16.** A revisão de lançamento do ITBI implicará na elaboração de Parecer Técnico, emitido pelo Auditor Fiscal de Tributos, referente ao valor da base de cálculo do imposto, resultando na manutenção, diminuição ou aumento do valor contestado, acompanhado de uma nova Planilha de Apuração da base de cálculo do ITBI.

**Parágrafo único.** O prazo para concluir o processo de revisão do lançamento será de até 10 (dez) dias, a contar da data de devolução do Processo de ITBI pelo responsável do setor tributário.

#### **Do Contencioso Administrativo**

**Art. 17.** A impugnação de exigência fiscal instaura a fase do contraditório.

**Art. 18.** O adquirente ou seu representante legal poderá impugnar a exigência fiscal, independentemente de prévio depósito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação do lançamento ou da intimação, mediante defesa escrita e juntado os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

**Art. 19.** A impugnação será dirigida à Diretoria de Administração Tributária para julgamento em primeira instância e deverá conter:

I - a qualificação do interessado, o número do contribuinte no cadastro respectivo e o endereço para receber a intimação;

II - matéria de fato ou de direito em que se fundamenta;

III - as provas do alegado e a indicação das diligências que pretende sejam efetuadas com os motivos que a justifiquem;

IV - o pedido formulado de modo claro e preciso.

**Parágrafo único.** O servidor que receber a impugnação dará recibo ao representante.

**Art. 20.** A impugnação terá efeito suspensivo da cobrança.

**Art. 21.** Juntada a impugnação ao processo, este será encaminhado ao autor do ato impugnado, que apresentará réplica às razões da impugnante, dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 22.** Recebido o processo com a réplica a autoridade julgadora poderá determinar de ofício a realização das diligências que entender necessária, fixando o prazo de 15 (quinze) dias para sua efetivação, e indeferirá as prescindíveis.

**Parágrafo único.** Se na diligência forem apurados fatos de que resulte crédito tributário maior do que o impugnado, será reaberto o prazo para nova impugnação, devendo do fato ser dada ciência ao interessado.

**Art. 23.** Completada a instrução do processo o mesmo será encaminhado à autoridade julgadora.

**Art. 24.** Recebido o processo pela autoridade julgadora esta decidirá, por escrito com redação clara e precisa, sobre a procedência ou improcedência da impugnação, dentro do prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º A autoridade julgadora não ficará adstrita às alegações da impugnação e da réplica, devendo decidir de acordo com sua convicção em face das provas produzidas no processo.

§ 2º No caso de a autoridade julgadora entender necessário poderá converter o julgamento em diligência, determinando as novas provas a serem produzidas e o prazo para sua produção.

**Art. 25.** A intimação da decisão será feita na forma da legislação em vigor.

**Art. 26.** Da decisão de primeira instância caberá recurso voluntário ao Secretário Municipal de Fazenda dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação.

**Parágrafo único.** O recurso poderá ser interposto contra a decisão ou parte dela.

**Art. 27.** O recurso voluntário terá efeito suspensivo da cobrança.

**Art. 28.** O Secretário Municipal de Fazenda poderá converter o julgamento em diligência e determinar a produção de novas provas ou do que julgar cabível para formar sua convicção.

**Art. 29.** Decidido pela improcedência ou procedência do recurso voluntário, o processo será remetido ao protocolo geral para que seja dada ciência da decisão ao adquirente ou seu representante legal.

#### **Do Arquivamento**

**Art. 30.** Os processos relativos ao lançamento do imposto Sobre Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, e de direitos reais sobre imóveis - ITBI, serão devidamente arquivados após o despacho do Chefe da Divisão de auditoria.

**Parágrafo único.** Os processos arquivados na divisão de ITBI ao longo do ano, deverão ser enviados ao Arquivo Geral da Prefeitura no início do ano subsequente, onde serão mantidos pela Administração, pelo prazo de 05 (cinco) anos da data do despacho de seu arquivamento.

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 31.** A produtividade do Auditor Tributos Fiscais, ordenado na Divisão respectiva, será aferida em função do cumprimento dos ritos e prazos estabelecidos nesta Instrução Normativa.

**Art. 32.** O disposto nesta Instrução Normativa aplica-se aos Processos de ITBI iniciados e distribuídos antes do início da sua vigência, no que couber.

**Art. 33.** O Secretário Municipal de Fazenda, por ato específico, poderá complementar as normas desta Instrução Normativa e aprovar alterações nos papéis de trabalho não previstos expressamente, que sejam necessários ao regular cumprimento das atribuições relacionadas com o Processo de ITBI.

**Art. 34.** Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação.

***LEONARDO FERNANDES DE ANDRADE***

Secretário de Fazenda

Mat. 500.089-0

**Publicado por:**

Ana Augusta Ferreira

**Código Identificador:**3626E1B2

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio de Janeiro no dia 24/09/2020. Edição 2729

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<http://www.diariomunicipal.com.br/aemerj/>