



RESOLUÇÃO SEFAZ Nº 008, DE 07 DE ABRIL DE 2017

Interpreta regras atinentes aos elementos dos fatos geradores de ITBI que especifica, e dá outras providências.

O Secretário Municipal de Fazenda, usando de suas atribuições legais e constitucionais, resolve:

Art. 1º. Não integram a base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI as construções realizadas pelo adquirente posteriormente a aquisição do imóvel, desde que tal situação seja devidamente comprovada.

§1º - Considera-se data da aquisição do imóvel a data aposta no documento da transação imobiliária seja através de Instrumento Publico ou Instrumento Particular.

§2º- Considera-se devidamente comprovada pelo contribuinte a situação prevista no *caput*:

I – no tocante a imóveis inseridos em programas sociais de habitação e para adquirentes de baixa renda, com a apresentação de:

- a) Cópia autenticada do contrato original da aquisição do imóvel;
- b) declaração assinada, constando que a construção e/ou ampliação foi feita pelo próprio adquirente do imóvel, ou de notas fiscais dos materiais empregados e notas fiscais/recibos da mão de obra utilizada na obra;

II – para os demais casos, com a apresentação do projeto de ampliação/construção, aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, **ou o** alvará de construção, além dos documentos previstos nas alíneas *a* do inciso anterior.

Art. 2º. As transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ainda que os financiamentos se encontrem quitados, terão direito às alíquotas reduzidas previstas no art. 10 da Lei nº 2.996/1989.

Art. 3º. A base de cálculo nas transmissões relativas ao ITBI será o valor de mercado dos bens ou direitos transmitidos.

§ 1º. Tem-se por valor de mercado o valor venal utilizado para o lançamento do IPTU do exercício do registro imobiliário, o valor constante do documento de transmissão e o valor avaliado in loco pela Agente Fiscal, o que for maior, sem atualização monetária, aplicando-se sempre os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

§2º. Para os casos de vendas de unidades imobiliárias na planta que ainda não se encontrem individualizadas no Sistema Tributário, será adotado como base de cálculo do ITBI o valor previsto no contrato de venda de cada unidade.



§3º. Havendo impugnação do valor pelo contribuinte, caberá à Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis definir o valor de mercado para fins de lançamento do ITBI.

§4º. Em se tratando de arrematação ou adjudicação de imóveis, a base de cálculo do ITBI será o preço pelo qual o imóvel foi arrematado ou adjudicado, devidamente atualizado monetariamente caso o registro não seja efetuado no mesmo exercício da aquisição do imóvel.

Art. 4º. Será autorizada a individualização de empreendimentos ainda que existam lançamentos tributários sobre os respectivos lotes, nos termos das súmulas 70, 323 e 547 do STF.

Parágrafo único. Nos casos do *caput*, os créditos existentes serão direcionados ao CPF/CNPJ do responsável pelo empreendimento, que reconhecerá a dívida em termo devidamente assinado.

Art. 5º. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Naldir de Oliveira Mendonça
Secretário Municipal de Fazenda