



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MIRACEMA  
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 050, DE 25 DE JULHO DE 2022

Regulamenta dispositivos da Lei Complementar nº 1.453, de 26 de setembro de 2013 (Código Tributário Municipal de Miracema), para dispor sobre os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, inter vivos.

289

Publicado no Boletim Oficial _____
Em 29 / 07 / 22
Ass. <i>[Assinatura]</i>

O Prefeito Municipal de Miracema, Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município e da Lei Complementar nº 1.453, de 26 de setembro de 2013 (Código Tributário do Município de Miracema - CTMM), **DECRETA:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, inter vivos, incidente sobre a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição.

**CAPÍTULO II**  
**DO FORMULÁRIO INFORMATIVO E DA AVALIAÇÃO E LANÇAMENTO DO ITBI**

**Art. 2º.** A pessoa interessada deve cadastrar-se previamente no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Miracema (miracema.rj.gov.br), inserindo os seus dados pessoais, concordar com o Termo de Adesão e confirmar o cadastro através do link enviado ao endereço de e-mail informado.

**Parágrafo único.** O usuário é responsável pela criação de sua senha, que é pessoal e intransferível para acesso ao Sistema ITBI Online.

**Art. 3º.** Somente poderá prestar declarações, receber guias e praticar demais atos relativos ao ITBI, terceiro, pessoa física ou jurídica, que detenha procuração ou autorização escrita do responsabilizando-se civil e criminalmente pelos atos praticados em seu nome pelo preposto no exercício de suas funções.

**Parágrafo único.** Exceto quando forem requeridas pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente.

*[Assinatura]*



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**MUNICÍPIO DE MIRACEMA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 4º.** O formulário de Declaração para Lançamento de ITBI é o documento próprio no qual o contribuinte ou seu representante legal declara a descrição do imóvel ou direito real objeto da transmissão imobiliária, e os dados do adquirente e transmitente para avaliação do imóvel e cálculo do ITBI perante Secretaria Municipal de Fazenda.

**Parágrafo único.** O cadastramento do referido formulário originará um código numérico que servirá para as consultas das informações sobre o pedido de lançamento do imposto.

**Art. 5º.** O formulário de Declaração para Lançamento de ITBI deverá ser instruído com os seguintes documentos:

**I** - Cópias do CPF ou do CNPJ e da identidade (RG) do adquirente;

**II** - Cópias do CPF ou do CNPJ e da identidade (RG) do transmitente;

**III** - Cópia da matrícula atualizada do imóvel objeto da transação imobiliária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de, no máximo, 90 (noventa dias) dias da data de sua expedição, exceto quando forem requeridas pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis competente;

**IV** - Autorização ou procuração, nos casos de abertura de processo, ou cadastramento do pedido de lançamento por meio de terceiros;

**V** - Cópia do comprovante de endereço do adquirente, quando o imóvel adquirido for terreno;

**VI** - Cópia do CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o adquirente for menor;

**VII** - Cópia da certidão de casamento, se casado;

**VIII** - Cópia do instrumento público que deu causa ao fato gerador do ITBI (se for o caso);

**IX** - Cópia do CPF do apresentante das informações, caso não seja o contribuinte e nem o seu representante legal;

**X** - Nos casos de financiamento imobiliário, deverá ser anexado, o contrato junto à instituição financeira e/ou a declaração da mesma com seu timbre, carimbo e assinatura, sendo que nesta deve constar, o enquadramento no Sistema Financeiro de Habitação - SFH ou Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, com o preenchimento obrigatório das seguintes informações:

**a)** nome da agência, endereço e telefone do agente financeiro;

**b)** nome, CPF e assinatura do preposto do agente financeiro, responsável pelas informações;

**c)** valor financiado pelo SFH ou SFI;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MIRACEMA  
GABINETE DO PREFEITO**

d) valor não financiado (recursos próprios);

e) valor da avaliação efetuada por profissional competente;

f) declaração, sob as penas da lei, de que as informações prestadas são verdadeiras, mencionando, expressamente, que os recursos relativos ao contrato de financiamento são provenientes do SFH ou SFI, observado o disposto na Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sem qualquer vinculação ou associação com qualquer outra fonte de financiamento;

**XI** - Nas cessões de posse, obrigatoriamente, deve ser anexado, a escritura pública de cessão de posse, onde consta o transmitente do imóvel como cessionário.

**XII** - Na transmissão de imóveis rurais, para identificação do imóvel, deverá ser anexado o CCIR, o ITR e o CAR.

**XIII** - Foto da frente do imóvel ou terreno.

**XIV** - Outros documentos que forem necessários à comprovação da transação.

**Parágrafo único.** Nos termos do art. 2º da Lei Federal nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, constitui crime prestar declarações falsas à Administração Pública, inclusive quanto à informação do valor de mercado do imóvel a ser avaliado.

**Art. 6º.** Realizado o protocolo com os documentos exigidos, terá início a análise do pedido formulado pelo requerente pela Administração Fazendária.

**Art. 7º.** Os autos do processo de lançamento de ITBI serão encaminhados à Comissão de Avaliação de Imóveis, que deverá se pronunciar quanto ao valor pelo qual o bem imóvel poderia ser negociado à vista em condições normais de mercado.

**Art. 8º.** Concluída a avaliação, a Administração Fazendária emitirá, preferencialmente pelo Sistema ITBI Online:

**I** - Documento de Arrecadação Municipal (DAM) do valor do imposto devido com prazo de pagamento ou impugnação, nas operações tributadas;

**II** - Termo reconhecendo a exoneração, nas operações não tributadas; e

**III** - Despacho reconhecendo a exoneração sob condição resolutória, nas operações sujeitas à verificação futura.

9



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**MUNICÍPIO DE MIRACEMA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. O imposto será lançado com prazo de vencimento de 30 (trinta) dias corridos após a data de homologação. A Notificação de Lançamento e o Documento de Arrecadação Municipal (DAM), serão emitidos eletronicamente no próprio sistema.

§ 2º. O documento de arrecadação deverá ser emitido pelo responsável cadastrado junto ao Sistema ITBI Online, o qual solicitou o protocolo.

§ 3º. A conferência dos dados constantes na Guia Eletrônica de ITBI é de responsabilidade do usuário requerente ou do sujeito passivo.

§ 4º. Expirado o prazo para recolhimento do documento de arrecadação o contribuinte deverá realizar nova solicitação do ITBI para avaliação.

**Art. 9º.** A Guia Informativa e de Avaliação do ITBI, somente estará disponível para impressão, após a quitação do documento de arrecadação junto ao sistema informatizado do município.

§ 1º. O prazo para processamento da arrecadação será de 03 (três) dias úteis após o pagamento realizado junto às agências bancárias credenciadas.

§ 2º. Nos casos de agendamento de pagamento o prazo estabelecido no §1º será contado a partir da data do efetivo pagamento do mesmo.

§ 3º. A autenticidade da Guia Informativa e de Avaliação do ITBI pode ser consultada no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Miracema(miracema.gov.br) por meio do código verificador.

**CAPÍTULO III**  
**DO CONTENCIOSO FISCAL**

**Art. 10.** Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela fiscalização tributária, poderá o mesmo impugná-lo, na forma do art. 399 da Lei Complementar nº 1.453, de 26 de setembro de 2013 - CTMM no prazo de 20 (vinte) dias da ciência do lançamento, apresentando os seguintes documentos:

I - qualificação do interessado contendo número do RG, número do registro no CPF/CNPJ, domicílio tributário, telefone de contato, e-mail e instrumento de procuração, no caso de representante legal ou preposto;

II - os dados do imóvel ou dos bens objeto do lançamento;

III - a guia do ITBI objeto da impugnação;

IV - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MIRACEMA  
GABINETE DO PREFEITO**

V - no mínimo 2 (dois) dos seguintes documentos que fundamentem o valor contraditório declarado:

- a) laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente até 6 (seis) 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 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;

VI - outros documentos que achar necessários à comprovação dos motivos alegados.

§ 1º. O declarante deverá trazer ao processo novas informações ou documentos que comprovem os fatos alegados, sob pena de não ser o pedido apreciado pela autoridade julgadora.

§ 2º. Em situações que julgar necessário, a fiscalização tributária poderá exigir laudo técnico de avaliação imobiliária, assinado por profissional regularmente habilitado.

§ 3º. Recebida a impugnação, o processo será encaminhado à autoridade fiscal que efetuou o lançamento para apresentação de contestação fiscal e, em seguida, para julgamento administrativo de 1ª instância.

**Art. 11.** O processo de impugnação ao lançamento do ITBI será arquivado sem análise de mérito caso apresente pagamento anterior à data de sua abertura.

**Parágrafo único.** Se o pagamento tiver ocorrido posteriormente à data de abertura do processo, o julgamento deverá ser precedido de ressalva informando as circunstâncias que motivaram o lançamento contestado.

**CAPÍTULO IV  
DA RESTITUIÇÃO**

**Art. 12.** O ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MIRACEMA  
GABINETE DO PREFEITO**

I - não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;

III - for declarada a não incidência ou reconhecida a isenção;

IV - houver sido recolhido a maior.

§ 1º. O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido pelo mesmo índice aplicado aos demais tributos municipais.

§ 2º. No caso do inciso I, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

I - certidão de matrícula do imóvel ou cópia autenticada da mesma, com prazo de validade de, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua expedição e com emissão posterior ao pagamento da guia de ITBI;

II - declaração do adquirente, ou declaração expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que motivou o lançamento do tributo.

**CAPÍTULO V  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 13.** Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição e cobrança em dívida ativa.

**Art. 14.** Pode a Administração Fazendária proceder a revisão do lançamento, para efeito de corrigir eventuais falhas ou omissões e exigir diferenças apuradas, sem prejuízo da aplicação das penalidades aplicáveis e demais sanções cabíveis.

**Art. 15.** Os casos omissos neste decreto devem ser decididos pela Secretaria de Fazenda por meio de Portaria.

**Art. 16.** A falta ou a inexatidão das informações constantes na Declaração de ITBI pode configurar infração e acarretar nas penalidades previstas no Código Tributário Municipal, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**MUNICÍPIO DE MIRACEMA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 17.** A Secretaria Municipal de Fazenda disponibilizará o Manual do Usuário do Sistema ITBI Online.

**Art. 18.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Miracema, 25 de julho de 2022.

CLOVIS TOSTES DE BARROS  
Prefeito Municipal de Miracema