

DECRETO Nº 36.516

DISPÕE SOBRE AS NORMAS APLICÁVEIS E PROCEDIMENTOS GERAIS A SEREM ADOTADOS PARA PEDIDO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E CESSÕES DE DIREITOS A ELES RELATIVOS (ITBI), PARA PREENCHIMENTO DA GUIA DE TRANSMISSÃO, PARA PROTOCOLO POR PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO E PARA EMISSÃO DO DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO DO MUNICÍPIO (DAM) NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO FAZENDÁRIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas nos incisos IV, VI e XIV do art. 69 da Lei Orgânica do Município de Cachoeiro de Itapemirim e;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos visando normatizar e dar mais segurança e eficiência na sistemática da apuração da base cálculo e do lançamento do Imposto sobre a Transmissão Inter vivos, por ato oneroso, de Bens Imóveis e cessões de direitos a eles relativos (ITBI);

CONSIDERANDO o Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça;

CONSIDERANDO que o ITBI está previsto nos arts. 65 e seguintes da Lei 5.394/2002 – Código Tributário do Município de Cachoeiro de Itapemirim (CTM),

DECRETA:

Art. 1º Para que o setor tributário municipal proceda à avaliação do imóvel, emita DAM com valor correspondente ao tributo devido em razão da transmissão onerosa de imóveis ou direitos a ele relativos, o requerente deverá apresentar a Guia de transmissão, por meio de processo eletrônico, acompanhada de documentação exigida para cada caso, nos termos deste Decreto.

Parágrafo único. Não serão aceitos processos de forma física no balcão de atendimento, por e-mail ou quaisquer outros meios, senão o indicado no *caput* deste artigo.

Art. 2º Para abertura de processo eletrônico, com vistas ao recolhimento do ITBI, será instruído o pedido inicial pelo contribuinte com os seguintes documentos, quando aplicável:

- I - guia de transmissão inter vivos - para lançamento do tributo devidamente preenchida, obtida em sítio oficial da Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim, assinada eletronicamente pelo(s) adquirente(s), ou responsável legal mediante procuração específica com firma reconhecida;
- II - DAM pago, correspondente a Preço Público referente à avaliação de imóveis (ITBI), sendo gerado através de sítio oficial da Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim;
- III - contrato social e último aditivo, em caso de pessoa jurídica;

- IV - certidão de ônus atualizada do imóvel - podendo ser do tipo "simples consulta";
- V - o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR (ou outro que o substitua) do ano em que foi emitido o documento de transmissão ou do ano anterior, se a transação ocorrer antes de setembro do respectivo ano; e a localização do imóvel através de imagem com um ponto georreferenciado em formato google maps, quando referir-se a imóvel rural.
- VI - CNH ou do CPF, da identidade (RG), ou documento de identificação com foto do(s) adquirente(s) no caso de pessoa física, e ainda cartão de CNPJ no caso de pessoa jurídica;
- VII - CNH ou do CPF, da identidade (RG), ou documento de identificação com foto do(s) transmitente(s) no caso de pessoa física, e ainda cartão de CNPJ no caso de pessoa jurídica;
- VIII - CNH ou do CPF, da identidade (RG), ou documento de identificação com foto do(s) do representante legal (terceiro) e ainda cartão de CNPJ no caso de pessoa jurídica;
- IX - E-mail do adquirente ou responsável legal;
- X - CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o(s) adquirente(s) for(em) menor(es);
- XI - instrumento público que deu causa ao fato gerador do ITBI (contrato de compra e venda, escritura pública, carta de adjudicação ou outros), devidamente assinados;
- XII - contrato de compra e venda, caso o imóvel seja financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação ou qualquer outro tipo de financiamento, devidamente assinados;
- XIII - Outros documentos que comprovem a Transação, ou que a administração pública entender necessários;
- XIV - Nos casos de extinção de condomínio em razão de inventário, o termo de homologação da partilha e sentença integral que ensejou a emissão do formal de partilha;
- XV - Nos casos envolvendo divórcio na esfera judicial, a referida sentença e formal de partilha e sentença integral que ensejou a emissão do formal de partilha, ou, documento equivalente, em se tratando de divórcio extrajudicial;
- XVI - Certidão Negativa de Débito relativa ao imóvel ou Declaração do Adquirente de que está ciente dos débitos do imóvel;
- XVII - dados em relação à natureza da transmissão:
- preencher campo referente a qual forma se deu a relação de aquisição do imóvel, se por compra e venda ou outro meio que deverá ser especificado;
 - declarar valor da transação;
- XVIII - dados do imóvel:
- área do terreno;
 - área de construção;
 - fração ideal;
 - endereço (Rua, Av. Pça, etc.);
 - número da unidade imobiliária, de acordo com o ordenamento urbano;
 - nome do bairro;
 - na hipótese de unidade imobiliária tipo (apto, sala, etc.) há que se informar também o número de localização em relação ao condomínio;
 - informar no caso de lote, dados de confrontações com respectiva metragem de testada, ao lado direito, lado esquerdo, frente e fundos;
 - número de inscrição no cadastro imobiliário do município, área urbana;
 - se o imóvel for aforado, INFORMAR Domínio útil, no campo informação complementar;
 - número do cadastro de imóvel rural, conforme o caso.

§ 1º. As solicitações para avaliação de imóveis para fins de ITBI deverão ser encaminhadas diretamente ao Setor de Fiscalização Tributária, através do sistema de protocolo eletrônico, instruído com os documentos definidos neste artigo.

§ 2º. Ressalta-se que, prestar declarações falsas a Administração Pública, inclusive quanto à informação do valor de mercado do imóvel a ser avaliado, constitui crime contra a ordem tributária, conforme inciso I, do art. 1º, da lei 8.137/1990.

§ 3º. Os documentos anexados ao processo deverão ser digitalizados a partir dos seus originais, não sendo admitidas digitalizações de fotocópias. Deverão constar das digitalizações os códigos de autenticidade ou QR Code dos referidos documentos, quando existentes.

Art. 3º No ato do protocolo o requerente receberá um número de referência para o acompanhamento do serviço que deverá ser feito por meio de processo administrativo eletrônico;

Art. 4º. Quando houver dúvida da autenticidade do documento, a administração fazendária municipal solicitará a via original ao contribuinte, por meio de requerimento devidamente justificado.

Art. 5º Os casos de solicitação de reconhecimento de isenção, imunidade ou não incidência do ITBI não são regidos por este Decreto, devendo observar procedimento próprio.

Art. 6º Quando o imóvel informado possuir mais de um número de inscrição fiscal imobiliária (IPTU) no mesmo imóvel, deverá ser informado na mesma Guia de transmissão, todos os números de inscrições fiscais imobiliárias, que sejam objeto do pedido da transmissão de propriedade, sob pena de arquivamento do feito, caso não retifique a guia após devidamente notificado, sem prejuízo do contribuinte para ingressar com novo processo.

Art. 7º Realizado o protocolo, o processo será devidamente distribuído pela Gerência de Fiscalização Tributária ao Auditor Fiscal de Tributos Municipais competente, momento em que irá recebê-lo e fará análise prévia da juntada da documentação pertinente.

Art. 8º A avaliação do Auditor Fiscal será apresentada dentro dos autos do próprio processo, por meio do qual o contribuinte terá acesso, tendo o prazo de 30 (trinta) dias para impugnar de maneira justificada, a contar da sua ciência da avaliação.

§ 1º. Presume-se que o contribuinte estará ciente da avaliação após 10 (dez) dias do envio eletrônico do laudo de avaliação no processo, momento ao qual será contado o prazo do *caput* deste artigo para fins de impugnação.

§ 2º. A avaliação de imóveis para fins de lançamento do ITBI terá validade de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da avaliação constante no laudo de avaliação anexado pelo Auditor Fiscal, caso em que, não havendo o recolhimento do imposto dentro deste prazo, a avaliação realizada perderá seu efeito, não havendo devolução do preço público recolhido.

§ 3º. Nos casos de solicitação de nova avaliação deverá ser recolhido o preço público correspondente.

§ 4º. Os prazos desse decreto serão contados nos termos da Lei 5.394/2002.

Art. 9º O contribuinte que discordar do valor atribuído pela Secretaria Municipal de Fazenda poderá impugná-lo administrativamente, no prazo do art. 8º, observado o seguinte:

- I** - a impugnação, formalizada por escrito, deverá ser apresentada no mesmo processo;
- II** - no requerimento, deverão constar o valor da base de cálculo apurada pela autoridade fiscal e o valor atribuído pelo contribuinte, consubstanciado em laudo expedido por perito habilitado para tal fim e inscrito no respectivo órgão de classe; e
- III** - formalizado o processo, os valores serão submetidos à apreciação da Gerência de Fiscalização Tributária, da Subsecretaria Tributária ou da comissão técnica específica criada para esse fim, para que decida, no prazo de 30 (trinta) dias, optando por um ou outro, ou, ainda, fixando, em caráter definitivo, um terceiro valor.

Art. 10. A emissão do Documento de Arrecadação Municipal para que seja efetuado o pagamento do ITBI ocorrerá após a homologação do valor declarado, por parte da Fiscalização Tributária e anuência do contribuinte.

Art. 11. Quando o imóvel informado possuir mais de um número de registro de matrícula, os mesmos deverão ser apresentados em Guias de transmissão distintas, ou seja, para cada Guia de transmissão deverá ser informado somente 01 (um) número de registro de matrícula.

Parágrafo único. Nos casos de imóveis que ocupam a mesma localização, de mesmos proprietários, os processos referentes a lançamento de ITBI serão apensados pela Administração Tributária Municipal e correrão em conjunto.

Art. 12. Os processos eletrônicos deverão ser abertos, individualizados por adquirente, devendo conter apenas 01 (uma) Guia de transmissão, e respectivos documentos conforme relacionados no art. 2º.

Art. 13. Quaisquer outras solicitações pertinentes a lançamento de ITBI, deverão ser protocolizadas por meio de processo eletrônico.

Art. 14. Aplicam-se as disposições cabíveis da Lei 5.394/2002 e do Decreto nº 30.390/2021 ao processo disciplinado neste Decreto.

Art. 15. Fica revogada a Portaria nº 647 de 10 de setembro de 2010.

Art. 16. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação e começa a produzir efeitos em 15 de dezembro de 2025.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 11 de dezembro de 2025.

JOSÉ CARLOS CORRÊA CARDOSO JÚNIOR
Prefeito Municipal em Exercício