DECRETO Nº 293/2017 - SEMGOF, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2017.

DISPÕE SOBRE AS NORMAS E OS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS AO CÁLCULO E LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS* DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS (ITBI) E DO LAUDÊMIO SOBRE OS TERRENOS AFORADOS PELO MUNICÍPIO.

O Prefeito de Santarém, no uso de suas atribuições legais,

Considerando o disposto no art. 34 da Lei Complementar nº 4, de 29 de dezembro de 2011, Código Tributário Municipal – CTM;

Considerando o disposto no art. 100, I, e art. 148, da Lei nº 5.172/1966, Código Tributário Nacional – CTN;

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As normas e procedimentos aplicáveis ao cálculo e ao lançamento do Imposto sobre Transmissão *inter vivos* de Bens Imóveis e direitos reais sobre imóveis - ITBI, administrado pela Central de Atendimento ao Contribuinte - CAC, bem como ao cálculo da cobrança do laudêmio sobre os terrenos aforados do município, obedecerá ao disposto neste Decreto.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI

Art. 2º A base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem transmitido declarado pelo contribuinte, que será constituída pela soma do valor do terreno e da construção, que é a obra de construção civil incorporada ao solo.

§ 1º A base de cálculo do ITBI será arbitrada, nos termos do art. 148 da Lei nº 5.172/1966, Código Tributário Nacional, quando o valor declarado for inferior ao apurado na forma deste Decreto.

§ 2º O valor do bem transmitido poderá ser arbitrado com base nos valores de outros imóveis com situação e condições semelhantes ao imóvel objeto da avaliação, bem como pelo valor informado pela imobiliária, corretor, loteador ou vendedor.

§ 3º Se o valor do terreno declarado pelo contribuinte e/ou o valor da construção apurada na forma deste Decreto for diferente do valor da base de cálculo do IPTU

constante da Planta de Valores Imobiliários, prevista na Lei nº 17.943, de 9 de dezembro de 2005, considerar-se-á, sempre, o maior valor.

§ 4º Não sendo possível aplicar o disposto no § 2º, o valor do terreno será calculado tomando-se como base a Planta de Valores Imobiliários, atualizando-se o valor do módulo fiscal pelo índice aplicado à Unidade Fiscal do Município de Santarém - UFMS.

§ 5º Em todo caso, prevalecerá o maior valor.

Art. 3º A apuração do valor da construção mencionada no *caput* do art. 2º será efetuada por servidor competente, com a utilização das tabelas do Custo Unitário Básico da construção civil - CUB, divulgadas mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará - Sinduscon-Pa.

Parágrafo único. O CUB aplicável no cálculo é o DESONERADO, que deverá corresponder ao enquadramento de cada obra, na forma dos arts. 4º a 8º deste Decreto.

CAPÍTULO III
DO ENQUADRAMENTO DA OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 4º O enquadramento da obra de construção civil tem por finalidade definir o CUB aplicável à edificação, sendo realizado de ofício, de acordo com:
I – a destinação do imóvel;
II – o número de pavimentos;
III – o padrão da obra;
IV – o estado de conservação da edificação.

§ 1º O projeto que servir de base para o enquadramento será considerado integralmente, não podendo ser fracionado para alterar o resultado do enquadramento, salvo exceções previstas neste Decreto.

§ 2º As áreas comuns do conjunto habitacional horizontal serão enquadradas em um único projeto, ainda que nele constem edificações independentes entre si.

Seção I
Do Enquadramento Quanto à Destinação do Imóvel

Art. 5º O enquadramento da obra levará em conta as seguintes destinações:
I – PROJETO RESIDENCIAL (R), para os imóveis que se destinam a:
a) residência unifamiliar;
b) residência multifamiliar - edifício residencial;
c) hotel, motel, *spa* e hospital;
d) áreas comuns de conjunto habitacional horizontal;
II – PROJETO COMERCIAL - ANDAR LIVRE (CAL), para os imóveis cujo pavimento-tipo seja composto de *hall* de circulação, escada, elevador e andar corrido sem a existência de pilares ou qualquer elemento de sustentação no vão, com sanitários privativos por andar;

III – PROJETO COMERCIAL - SALAS E LOJAS (CSL), para os imóveis cujo pavimento-tipo seja composto de *hall* de circulação, escada, elevador, andar com pilares ou paredes divisórias de alvenaria e sanitários privativos por andar ou por sala;
IV – PROJETO GALPÃO INDUSTRIAL (GI), para os imóveis compostos de galpão com ou sem área administrativa, banheiros, vestiário e depósito, tais como:
a) pavilhão industrial;
b) oficina mecânica;
c) posto de gasolina;
d) pavilhão para feiras, eventos ou exposições;
e) depósito fechado;
f) telheiro;
g) silo, tanque ou reservatório;
h) barracão;
i) hangar;
j) ginásio de esportes e estádio de futebol;
k) estacionamento térreo;
l) estábulo;
V – PROJETO DE INTERESSE SOCIAL (PIS), para os imóveis que se destinam a:
a) casa popular, que é a construção residencial unifamiliar, com área total de até 70m² (setenta metros quadrados), classificada como econômica, popular ou outra denominação equivalente nas posturas sobre obras do Município;
b) conjunto habitacional popular, que é o complexo constituído por unidades habitacionais com área de uso privativo não superior a 70m² (setenta metros quadrados), classificada como econômica, popular ou outra denominação equivalente nas posturas sobre obras do Município.

§ 1º Quando, no mesmo projeto, constarem áreas com as características das obras mencionadas nas destinações mencionadas nos incisos I (R), II (CAL) ou III (CSL) do *caput*, efetuar-se-á o enquadramento conforme a área construída preponderante, sendo que, se houver coincidência de áreas, a destinação projeto residencial (R) prevalecerá sobre a destinação projeto comercial - andar livre (CAL), que, por sua vez, prevalecerá sobre a destinação projeto comercial - salas e lojas (CSL), que, por sua vez, prevalecerá sobre a destinação projeto de interesse social (PIS), que, por sua vez, prevalecerá sobre a destinação projeto galpão industrial (GI).

§ 2º O enquadramento de obra não prevista nas tabelas dos incisos I a V do *caput* deverá ser feito com aquela que mais se aproxime de suas características, seja pela destinação do imóvel ou por sua semelhança com as construções constantes do rol das mencionadas destinações.

§ 3º Não são consideradas unidades autônomas, para fins de enquadramento da obra destinada à residência, a unidade do zelador, os boxes, as garagens, bem como depósitos, áreas de recepção, áreas de circulação, banheiros e outras áreas de uso comum.

§ 4º O edifício de garagens será sempre enquadrado como projeto comercial - salas e lojas (CSL).

Seção II
Do Enquadramento Quanto ao Número de Pavimentos

Art. 6º O enquadramento, conforme o número de pavimentos da edificação, será efetuado de acordo com as seguintes faixas:
I – R1, para projeto residencial unifamiliar, independentemente do número de pavimentos;
II – R8, para projeto residencial multifamiliar até 10 (dez) pavimentos, incluídos os pavimentos de garagem e pilotis, se existirem;
III – R16, para projeto residencial multifamiliar acima de 10 (dez) pavimentos;
IV – CAL-8, para projeto comercial - andar livre, para edificações com mais de 1 (um) pavimento superposto;
V – CSL-8, para projeto comercial - salas e lojas até 10 (dez) pavimentos, incluídos os pavimentos de garagem e pilotis, se existirem;
VI – CSL-16, para projeto comercial - salas e lojas acima de 10 (dez) pavimentos;
VII – GI, para projeto galpão industrial;
VIII – PIS, para casa popular e conjunto habitacional popular, independentemente do número de pavimentos.

Seção III
Do Enquadramento Quanto ao Padrão da Construção

Art. 7º Quanto ao padrão da construção, a obra será enquadrada como:
I – projetos residenciais:
a) PADRÃO BAIXO, para unidades autônomas com até 2 (dois) banheiros;
b) PADRÃO NORMAL, para unidades autônomas com 3 (três) banheiros;
c) PADRÃO ALTO, para unidades autônomas com 4 (quatro) banheiros ou mais;
II – projeto comercial - andar livre: PADRÃO NORMAL;
III – projeto comercial - salas e lojas: PADRÃO NORMAL.

§ 1º O enquadramento previsto neste artigo será efetuado unicamente em função do número de banheiros para os projetos residenciais, incluindo lavabos, e no padrão normal ou alto, para os projetos comerciais.

§ 2º As edificações destinadas a hotel, motel, *spa*, hospital e áreas comuns do conjunto habitacional horizontal serão enquadradas como uma unidade autônoma nos padrões normais, independentemente do número de banheiros.

§ 3º A casa popular e o conjunto habitacional popular serão enquadrados como padrão baixo.

§ 4º Para fins de enquadramento no padrão da construção de que trata o inciso I (R) do *caput*, na impossibilidade de identificação do número de banheiros, será considerado o padrão alto.

§ 5º No caso das edificações enquadradas como residencial multifamiliar, para fins de enquadramento quanto ao padrão da obra, levar-se em conta o número de banheiros existentes em cada unidade autônoma tomada individualmente.

Seção IV
Do Enquadramento Quanto à Conservação da Construção

Art. 8º Quanto à conservação da edificação, a obra será enquadrada como:
I – ÓTIMA;
II – BOA;
III – REGULAR;
IV – RUIM.

CAPÍTULO IV
DO VALOR DO ITBI

Art. 9º O valor da construção será determinado a partir do enquadramento da obra, conforme procedimento previsto neste Decreto, mediante a multiplicação do CUB correspondente ao padrão da obra pela sua área total, submetida, quando for o caso, à aplicação de redutores previstos no art. 10.

Art. 10. Ao valor da construção, calculado na forma do art. 9º, serão aplicados os seguintes percentuais de redução:
I – 0 % (zero por cento), para a obra enquadrada como ÓTIMA;
II – 10 % (dez por cento), para a obra enquadrada como BOA;
III – 25 % (vinte e cinco por cento), para a obra enquadrada como REGUALAR;
IV – 50 % (cinquenta por cento), para a obra enquadrada como RUIM.

Art. 11. No caso de obra inacabada, deverá ser declarado pelo responsável técnico o percentual da construção já realizada, em relação à obra total, por meio do laudo de avaliação técnica de profissional habilitado pelo CREA ou pelo CAU, acompanhado, respectivamente, da ART ou do RRT, anexando-se fotocópias da obra.

Parágrafo único. O percentual declarado:
I – ficará sujeito à comprovação pela Administração Tributária Municipal;
II – será utilizado para determinação da base de cálculo do ITBI, efetuando-se o enquadramento de acordo com a área total do projeto, e apurando-se o imposto proporcionalmente à área correspondente à obra inacabada.

Art. 12. O valor do ITBI é o produto da multiplicação da base de cálculo pela alíquota legal correspondente.

CAPÍTULO V
DA DECLARAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ITBI

Art. 13. Para fins de cálculo do valor venal do ITBI, o adquirente do bem imóvel deverá informar à Administração Tributária Municipal as informações relativas ao terreno e à obra, constantes da Declaração Tributária de ITBI, conforme modelo do Anexo I.

Art. 14. A apresentação da declaração será feita na forma do art. 13, acompanhada dos seguintes documentos, conforme o caso:
I – obrigatoriamente:
a) cópia simples do instrumento de transmissão do bem imóvel ou dos direitos reais a ele relativos;
b) RG e CPF do contribuinte, ou outro documento legal equivalente;
c) outros documentos exigidos neste Decreto.
II – facultativamente:
a) projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Santarém, ou outro documento que permita o correto enquadramento da obra, desde que assinado pelo responsável técnico e o projeto esteja aprovado pelo órgão competente;
b) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);
c) outros documentos relativos ao imóvel que possam comprovar o valor de transmissão.

§ 1º As informações declaradas são de inteira responsabilidade do contribuinte, que responderá civil e penalmente pelas declarações falsas que fornecer, devendo a Central de Atendimento ao Contribuinte encaminhar o processo, após a entrega da declaração pelo contribuinte, para a Divisão de Cadastro Imobiliário, que fará a revisão no respectivo cadastro do imóvel para fins.

§ 2º Se houver fundada suspeita ou comprovação de que as informações prestadas pelo contribuinte são falsas ou inverídicas, o processo será encaminhado à Divisão de Fiscalização Tributária, que deverá dar início à ação fiscal, respeitado o prazo decadencial.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo quando houver mero erro ou imprecisão das informações prestadas pelo contribuinte, o que será corrigido ou sanado, de ofício, pela própria Administração Tributária Municipal.

CAPÍTULO VI
DA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI

Art. 15. A partir das informações prestadas na declaração de que tratam os arts. 13 e 14 e após o exame dos dados nela declarados com os documentos apresentados, será emitida a Notificação de Lançamento do ITBI, conforme modelo do Anexo II, em 2 (duas) vias, na qual constará o prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência da notificação, para que o contribuinte possa impugnar o lançamento.

§ 1º A notificação de que trata o *caput* deste artigo observará o disposto no art. 212 da Lei Complementar nº 4, de 29 de dezembro de 2011.

§ 2º Havendo impugnação, esta será dirigida ao Coordenador da Receita Municipal, para decisão de primeira instância, acompanhado de todos os elementos que instruam o processo administrativo.

Art. 16. Quando a notificação for reconhecida e assinada pelo contribuinte, o crédito relativo ao ITBI nela apurado, encontra-se devidamente constituído, configurando-se em confissão de dívida e instrumento hábil e suficiente para a exigência fiscal.

Art. 17. Caso o contribuinte se recuse a pagar o imposto devido, o servidor competente certificará do fato, encaminhando os autos do processo para que seja efetuado o lançamento de ofício, por meio da lavratura do respectivo auto de infração pela Divisão de Fiscalização Tributária.

Art. 18. Será entregue ao contribuinte uma via do demonstrativo de cálculo, juntamente com o Documento de Arrecadação Municipal - DAM do ITBI, sempre que o valor da base de cálculo apurada, na forma deste Decreto, for superior ao valor declarado pelo contribuinte.

CAPÍTULO VII
DA CERTIDÃO NEGATIVA DE ITBI

Art. 19. A prova da regularidade fiscal do ITBI dar-se-á por meio de certidão negativa de débito, que será expedida pela:
I – Central de Atendimento ao Contribuinte, no caso de lançamento por declaração.
II – Divisão de Fiscalização Tributária, no caso de lançamento de ofício.

Parágrafo único. A certidão de que trata este artigo poderá ser emitida conjuntamente com os demais tributos relativos ao imóvel.

Art. 20. O cartório de imóveis, quando do registro da transmissão imobiliária, deverá exigir, além da notificação de lançamento referida no art. 15, a certidão negativa de débito de que trata o art. 19.

CAPÍTULO VIII
DA COBRANÇA DO LAUDÊMIO

Art. 21. A base de cálculo do laudêmio é o valor atualizado, excluída a sua edificação em conformidade com o fixado no art. 2º, Parágrafo único dos Atos das Disposições Transitórios da Lei nº 17. 775/2003, específico do terreno pelo índice aplicado à Unidade Fiscal do Município de Santarém (UFMS), sendo apurada a partir das informações constantes da declaração de que tratam os artigos 13 e 14, ou arbitrada na forma dos §§ (parágrafos) do art. 2º deste Decreto.

§ 1º A cada transação onerosa do domínio útil do terreno é devido um laudêmio.

§ 2º O valor do laudêmio não pago estará sujeito, além da atualização monetária, ao acréscimo de multa e juros aplicáveis aos tributos municipais.

Art. 22. O valor do laudêmio será obtido pela multiplicação do percentual fixado no título de aforamento sobre a base de cálculo apurada na forma do art. 21.

Parágrafo único. Se o título de aforamento não fixar o percentual, será aplicada a alíquota de 2,5 % (dois e meio por cento).

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Nos termos do art. 197, IV e VII, do Código Tributário Nacional, a Administração Tributária Municipal notificará, a fim de atender ao disposto no § 2º do art. 2º deste Decreto, as imobiliárias, os corretores, os loteadores ou os vendedores para que prestem as informações acerca dos valores dos imóveis vendidos ou postos à venda.

Art. 24. Este Decreto aplica-se, no que couber, à transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis e a cessão de direitos a sua aquisição, exceto os de garantia.

Art. 25. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Santarém, em 09 de fevereiro de 2017.

FRANCISCO NÉLIO AGUIAR DA SILVA
Prefeito de Santarém

Publicado na Secretaria Municipal de Gestão, Orçamento e Finanças, aos nove dias do mês de fevereiro de dois mil e dezessete.

MARIA JOSILENE LIRA PINTO
Secretária Municipal de Gestão, Orçamento e Finanças
Dec. nº 001/2017-SEMGOF

ANEXO II DO DECRETO Nº 239, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2017

PREFEITURA DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DA RECEITA MUNICIPAL
Central de Atendimento ao Contribuinte

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE ITBI Nº: 0001/9999

TIPO DE TRANSMISSÃO

COMPRA E VENDA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

00.00.000.0000.000
ENDEREÇO TESTE

Adquirente: *ADQUIRENTE TESTE* CPF/CNPJ: *000.000.000-00*
Transmitente: *TRANSMITENTE TESTE* CPF/CNPJ: *000.000.000-00*

Valor da Avaliação da Transmissão: 135.000,00
Recurso(s) utilizado(s) para Aquisição do Bem ou Direito: PRÓPRIO E FINANCIAMENTO

VALORES

Recurso	Valor	Alíquota	Desconto	Imposto
PRÓPRIO	19.800,00	[illegible]		[illegible]
FINANCIAMENTO - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	115.200,00	1,00 %		[illegible]

Total Recolhido: 1.548,00

Informações de Pagamento
DAM: 6008300537 Banco: BB Data: 02/01/17 Valor R$: 1.562,70

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

TRIBUTO: Art. 25 da Lei Complementar nº 4/2011 (Código Tributário Municipal)
ALÍQUOTA: Art. 35 da Lei Complementar nº 4/2011 (Código Tributário Municipal)

INTIMAÇÃO

O contribuinte, acima identificado, poderá impugnar o presente lançamento no prazo de 30 (trinta) dias, contados desta ciência, nos termos dos arts. 218 a 221 da Lei Complementar Municipal nº 4/2011.

Caso haja impugnação, esta deverá ser dirigida ao Coordenador da Receita Municipal e protocolada na Central de Atendimento ao Contribuinte (CAC), situada na Av Crisantemo nº 828, Aeroporto Velho, CEP 68.020 660, de segunda a sexta-feira, das 8h as 14h.

Notificação emitida em:
Santarem, _____ _____

_____
SECRETÁRIO(A) DE GESTÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS

_____
CHEFE DA CAC

Observações:
[illegible]

ANEXO I DO DECRETO Nº 239, DE 09 DE FEVEREIRO DE 2017

PREFEITURA DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
COORDENADORIA DA RECEITA MUNICIPAL

DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVES E DIREITOS REAIS

1 - Dados do Imóvel:

[illegible] (Número do IPTU): | Cartório (Número da Matrícula):

[illegible] | Nº

[illegible] | Quadra(s) | Complemento

[illegible] Santarém | Bairro | CEP

2 - Dados do Contribuinte (Adquirente/Comprador)

[illegible] | CPF/CNPJ

[illegible] | Nº

[illegible] Santarém | Bairro | CEP | Telefone

3 - Dados do Transmitente (Vendedor)

[illegible] | CPF/CNPJ

[illegible] | Nº

[illegible] Santarém | Bairro | CEP | Telefone

4 - Dados da Construção / Edificação

[illegible] | Conservação da Obra ☐ Ótima ☐ Boa ☐ Regular ☐ Ruim

Destinação da Construção	Nº Unidades	Nº Pavimentos	Até 2 Banheiros	3 Banheiros	4 ou mais Banheiros
[illegible]					
[illegible]					
[illegible] Hospital					
[illegible]					
[illegible]					
[illegible]					
[illegible]					
[illegible]					
[illegible] Habitacional Popular					

5 - Dados da Transmissão

[illegible] | Data: | Instrumento ☐ Particular ☐ Público

[illegible] ☐ Compra e venda ☐ Dação em pagamento ☐ Permuta ☐ Arrematação/Adjudicação ☐ [illegible]

☐ [illegible] ☐ Cessão de Direitos Reais ☐ Procuração em causa própria ☐ Enfitense ☐ Outros

[illegible] informações expressam a verdade. Estou ciente de que o não pagamento do valor do imposto, se houver, [illegible] DAM, provocará a incidência da atualização monetária e dos encargos moratórios e de que, a qualquer tempo, a [illegible] Municipal poderá cobrar o valor do crédito tributário apurado.

[illegible] de _____ de _____

[illegible] contribuinte | Servidor responsável