



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RESENDE  
Gabinete do Prefeito

Publicado em 14/11/24  
Edição n°: Ano VIII - 085  
Jornal: Boletim Oficial

  
Assinatura

## DECRETO Nº 16.521 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2024.

**EMENTA: Regulamenta os procedimentos de declaração, avaliação, emissão de guias de recolhimento, processo de arbitramento e a instauração do contencioso fiscal do Imposto sobre transmissão “Inter Vivos”, 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 – ITBI e dá outras providências.**

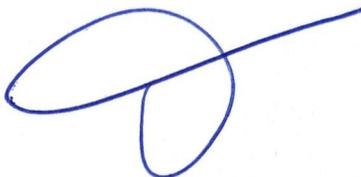
**O Prefeito Municipal de Resende, no exercício das atribuições, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, em seu artigo 74, incisos II e XV e seu parágrafo único.**

**Considerando** as atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Complementar 001 de 2013-Código Tributário Municipal;

**Considerando** que a base de cálculo do ITBI deve ser definida pela autoridade fiscal do Departamento de Fiscalização Tributária, através de avaliação com critérios objetivos, nos termos do artigo 56 da Lei Complementar 001 de 2013;

**Considerando** a necessidade de dar maior segurança, estabilidade e eficácia ao procedimento de lançamento do Imposto de Transmissão inter vivos, 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 a sua aquisição - ITBI;

**Considerando** a necessidade de implementação de medidas para maximização da Receita Tributária, nos termos das determinações da Lei de Responsabilidade Fiscal e TCE - RJ;





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RESENDE  
Gabinete do Prefeito

**DECRETA:**

**Da base de cálculo do ITBI**

**Art. 1º** - Para fins de lançamento do ITBI, a base de cálculo é o maior entre os valores real da venda e o valor venal do imóvel e dos bens ou direitos transmitidos, apurados na data do efetivo recolhimento do tributo.

**§ 1º** - Para fins deste artigo, considera-se valor venal o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

**§ 2º** - Os valores venais dos imóveis poderão ser atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive com a participação da sociedade, representada na Comissão de Avaliação Imobiliária - CAI, responsável pela elaboração da **MGV - Mapa Genérico de Valores**.

**Da Declaração de Transação Imobiliária**

**Art. 2º** - Para fins de apuração do ITBI, o sujeito passivo deverá se dirigir ao Departamento de Fiscalização Tributária da Secretaria Municipal de Fazenda e apresentar formulário próprio de Declaração de Transação Imobiliária, devidamente preenchido e sem borrões, rasuras, erros ou entrelinhas, **acostados os devidos documentos:**

**I** - Adquirente Pessoa Física: cópia RG e CPF de todos os adquirentes, RGI ou instrumento público ou particular se houver. No caso de representação do requerente, anexar autorização em favor de terceiro disponibilizada no departamento, além das cópias de RG e CPF deste;

**II** - Adquirente Pessoa Jurídica: cópia do CNPJ, contrato social e última alteração contratual, Estatuto e Ata da Assembleia registradas no órgão competente. No caso de representação do requerente, anexar autorização em favor de terceiro disponibilizada no departamento, além das cópias de RG e CPF deste;

**§ 1º** - Em casos de permuta ou compra e venda com instituição de usufruto: deverá ser apresentada uma declaração para cada transação.

**Art. 3º** - Somente poderá prestar declarações, receber guias e demais atos relativos ao ITBI aquele que seja devidamente representado pelo adquirente através de autorização por escrito, devendo preencher formulário



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
**Gabinete do Prefeito**

próprio e se responsabilizando civil e criminalmente pelos atos praticados no exercício de suas funções.

**Parágrafo único.** 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).

**Art. 4º** - Para apuração da base de cálculo do imposto, a autoridade fiscal procederá à avaliação do valor venal dos bens ou direitos transmitidos, que será realizada no prazo de até **20 (vinte) dias**, contados da apresentação da Declaração da Transação Imobiliária.

**Parágrafo único** - A avaliação será realizada com base em informações técnicas disponíveis na forma do § 2º do artigo 1º deste decreto e como também pelos parâmetros existentes no sistema próprio das últimas transações imobiliárias ocorridas, que devem ser acostados ao requerimento.

### **Do procedimento de arbitramento fiscal**

**Art. 5º** - Não concordando a autoridade fiscal com o valor declarado do bem ou direito transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais, abrindo-se processo individual, permitindo, assim, o devido processo legal com direito ao contraditório e ampla defesa e abrindo prazo para impugnação nos moldes do artigo 367, XII da LC 001/2013.

**§ 1º** - A critério da Fiscalização Tributária, a Declaração de Transações Imobiliárias poderá ser encaminhada à Comissão de Avaliação Imobiliária - CAI, que deverá se pronunciar quanto ao valor pelo qual o bem imóvel poderia ser negociado a vista em condições normais de mercado, observados os critérios da NBR - 14653-1 e 14.653-2, utilizando conforme o caso, os métodos comparativo, involutivo e evolutivo.

**§ 2º** - O declarante poderá, no prazo de 10 (dez) dias, requerer revisão do valor avaliado, devendo trazer ao processo novas informações e/ou documentos que comprovem os fatos alegados, sob pena de não ser o pedido apreciado por aquela comissão.

**§ 3º** - Em situações que julgar necessário, a autoridade fiscal poderá exigir laudo técnico de avaliação imobiliária, assinado por



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RESENDE  
Gabinete do Prefeito

profissional regularmente habilitado, que conterà os valores que o requerente julgar corretos para atribuição do valor venal do imóvel.

**Art. 6º** - Apurado o imposto, será expedida Notificação de Lançamento e Guia de Recolhimento com vencimento **em 60 (sessenta) dias**.

**Parágrafo único.** Se o pagamento não for efetuado no prazo, o documento de arrecadação de ITBI será automaticamente cancelado, tornando sem efeito o requerimento que lhe serviu de base.

### Do Contencioso Fiscal

**Art. 7º** - Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela autoridade fiscal, poderá o mesmo impugná-lo, na forma do artigo 367, XII da LC 001/2013 no prazo de 30 (trinta) 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, email 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;

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

**Parágrafo único** - Recebida a impugnação, o processo será encaminhado a autoridade fiscal que efetuou o lançamento para apresentação de contestação fiscal e, em seguida o mesmo para julgamento administrativo de 1ª instância.

**Art. 8º** - Da decisão de 1ª instância administrativa caberá recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência do julgamento.

**Art. 9º** - Comprovada a qualquer tempo pela Fiscalização Tributária a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa fiscal cabível, calculada sobre o montante do débito atualizado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RESENDE  
Gabinete do Prefeito

**Parágrafo único** – Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

### **Da Ciência do Lançamento**

**Art. 10** – O sujeito passivo do ITBI será cientificado do lançamento tributário:

**I** – pessoalmente, ao próprio sujeito passivo, a seu representante, mandatário ou preposto;

**II** – por via postal, com aviso de recebimento, a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;

**III** – por meio eletrônico, desde que comprovado o seu recebimento;

**IV** – por edital, publicado no **Boletim Oficial do município**, quando improficuos quaisquer dos meios previstos nos incisos anteriores.

**Parágrafo único** – Os meios de intimação previstos nos incisos I, II e III não estão sujeitos a ordem de preferência.

### **Da Certidão Declaratória de Imunidade e de Suspensão de Pagamento e Isenção**

**Art. 11** – Quando na transação Imobiliária não incidir ITBI, a Fiscalização Tributária emitirá **Certidão de Imunidade Condicionada**, na forma que determina o artigo 51 da Lei Complementar Municipal nº 001/13, ficando o pagamento do imposto nas transações referidas neste artigo suspenso por 02 (dois) anos.

**§1º** - A imunidade será reconhecida independente das atividades constantes no objeto do contrato social da requerente, sob condição resolutória, observadas as regras contidas nos artigos 52 e 53 da LC 001/13.

**§ 2º** - Findo o prazo da suspensão de que trata o caput deste artigo, o Fiscal de Tributos intimará a parte interessada para comprovação da preponderância das atividades operacionais da pessoa jurídica, mediante apresentação dos registros contábeis.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
**Gabinete do Prefeito**

**§ 3º** - Se não houver aproveitamento do imóvel nas finalidades previstas na lei, caberá o pagamento total do tributo com os acréscimos legais devidos.

**Art. 12** - Quando a transação imobiliária estiver isenta do ITBI, nos casos elencados do artigo 66 da LC 001/2013, a Fiscalização Tributária emitirá **Certidão de Isenção**.

**Da Restituição**

**Art. 13** - O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Intervivos - ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:

**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** - Na análise do pedido de restituição, a autoridade fiscal remeterá os autos ao setor de Contabilidade para que informe a existência de valores já restituídos à título de ITBI sobre a mesma transação imobiliária para o mesmo contribuinte, informando o número do processo administrativo, se houver.

**§ 2º** O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido pelo mesmo índice aplicado aos demais tributos municipais.

**§ 3º** - No caso do inciso I, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

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

**b)** Declaração do adquirente acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que motivou o lançamento do tributo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE RESENDE  
Gabinete do Prefeito

### Das Disposições Finais

**Art. 14** – As impugnações e os recursos administrativos contra os lançamentos de ITBI serão protocolados no Departamento de Fiscalização Tributária da Secretaria Municipal de Fazenda.

**Art. 15** – Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição e cobrança em dívida ativa.

**Art. 16** - 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 .

**Art. 17** - O Secretário Municipal de Fazenda, por ato específico, poderá complementar as normas 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. 18** – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 19** - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 5218 de 09 de novembro de 2011.

  
**Diogo Gonçalves Balieiro Diniz**  
Prefeito Municipal