



DIÁRIO OFICIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASA NOVA - BA

TERÇA-FEIRA – 23 DE JANEIRO DE 2024 - ANO VI – EDIÇÃO Nº 09

Edição eletrônica disponível no site www.pmcasanova.transparenciaoficialba.com.br e garantido sua autenticidade por certificado digital ICP-BRASIL

PREFEITURA DE CASA NOVA PUBLICA:

- **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2024:** NORMATIZA O PROCESSO DE EMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMVEIS PARA O LANCAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS A QUALQUER TITULO POR ATO ONEROSO DE BENS IMOVEIS POR NATUREZA OU ACESSÃO FISICA E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMOVEIS EXETO OS DE GARANTIA BEM COMO CESSÃO DE DIREITOS A AQUISIÇÃO ITBI.

**IMPrensa OFICIAL
UMA GESTÃO LEGAL
E TRANSPARENTE**

- Gestor(a): Wilker Oliveira
- Praça Dr. Gilson Viana de Castro, S/N, Casa Nova - Bahia
- Tel: (74) 3536-2264



Edição eletrônica disponível no site www.pmcasanova.transparenciaoficialba.com.br e garantido sua autenticidade por certificado digital ICP-BRASIL



INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2024

Normatiza o processo de emissão do Laudo de Avaliação de Imóveis para lançamento do Imposto sobre a 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

O Secretário de Finanças do Município de Casa Nova, Estado da Bahia, no uso das suas atribuições e de acordo com o artigo 17 da Lei Complementar Municipal nº 001, de 24 de janeiro de 2017;

RESOLVE:

Art. 1º Ficam regulamentados por esta Portaria os procedimentos necessários à emissão do Laudo de Avaliação de Imóveis para o lançamento do Imposto sobre a 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.

DOS DOCUMENTOS

Art. 2º Para emissão do Documento de Arrecadação Municipal – DAM, relativo ao recolhimento do ITBI, nas situações previstas no Art. 31 da Lei Complementar Municipal n.º 009, de 17 de dezembro de 2021 (CTM), o interessado deverá comparecer à Unidade de Atendimento do Setor de Tributos, apresentando CÓPIAS dos seguintes documentos:

I – Para a hipótese de compra e a venda, pura ou condicional, de imóveis e de atos equivalentes

- a) CPF e RG do adquirente para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- b) Comprovante de residência/domicílio do adquirente;
- c) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- d) Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida do vendedor ou autorização do vendedor para transferência;
- e) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro do imóvel, atualizada, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- f) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

II – Para a hipótese dos compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusulas de arrependimento, ou a cessão de direitos dele decorrentes

- a) CPF e RG do adquirente para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- b) Comprovante de residência/domicílio do adquirente;
- c) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- d) Contrato de Compromisso de Compra e Venda com firma reconhecida do vendedor ou autorização do vendedor para transferência;



- e) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro do imóvel, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- f) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

III – Para a hipótese de reserva e registro de contratos uso, de usufruto e de habitação

- a) CPF e RG do usufrutuário e do cedente;
- b) Comprovante de residência usufrutuário e do cedente;
- c) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- d) Contrato de Cessão de Usufruto/Usou/Habitação com firma reconhecida do vendedor ou autorização do vendedor para transferência;
- e) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro do imóvel, atualizada, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- f) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

IV – Para a hipótese de Dação em pagamento

- a) CPF e RG do adquirente para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- b) Comprovante de residência/domicílio do adquirente;
- c) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- d) Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida do vendedor ou autorização do vendedor para transferência;
- e) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro do imóvel, atualizada, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- f) Comprovante de propriedade dos bens oferecidos como forma de pagamento ou declaração do adquirente de que tais bens lhe pertencem;
- g) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

V – Para a hipótese a permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos (DAM's de acordo com o número de imóveis)

- a) CPF e RG dos signatários do contrato para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- b) Comprovante de residência/domicílio dos signatários do contrato;
- c) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- d) Contrato de Permuta dos bens imóveis com firma reconhecida das partes ou autorização das partes para Permuta;
- e) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro dos imóveis permutados, atualizadas, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- f) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for Rural.

VI – Para a hipótese de arrematação e a remição

- a) CPF e RG do arrematante para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- b) Comprovante de residência/domicílio do arrematante;
- c) Carta de Arrematação ou documento similar;
- d) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros.



VII – Para a hipótese de incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos dos incisos I, II e III do art. 33, da Lei nº 017/2013, Código Tributário Municipal

- a) Documento de Constituição da pessoa jurídica, com a última alteração;
- b) Instrumento jurídico de incorporação dos bens imóveis;
- c) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- d) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro dos imóveis incorporados atualizada, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- e) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

VIII – Para a hipótese de transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores

- a) Documento de Constituição da pessoa jurídica com a última alteração;
- b) CPF e RG do sócio beneficiário para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- c) Comprovante de residência/domicílio do beneficiário;
- d) Instrumento jurídico de transferência ou Ato Societário de transferência;
- e) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- f) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro dos imóveis transferidos, atualizada, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo na Setor de Tributos;
- g) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

IX – Nas hipóteses que ocorram torna ou reposições como:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiros receberem, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhes caberiam na totalidade desses imóveis; e

- 1) Termo de Partilha
- 2) Comprovante de residência do beneficiário;
- 3) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros.

b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material, cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte final:

- 1) Instrumento jurídico de extinção do condomínio;
- 2) CPF e RG do beneficiário para pessoa física e/ou CNPJ e documento de constituição para pessoa jurídica;
- 3) Comprovante de residência/domicílio do beneficiário;
- 4) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;
- 5) Certidão de Inteiro Teor ou Certidão de Registro dos imóveis transferidos, atualizada, com tempo máximo de 90 (noventa) dias da data de protocolo no Setor de Tributos;
- 6) Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, se este for o caso.

X – Para a hipótese de compra e a venda de imóveis financiados por instituição financeira

- a) Procuração, com firma reconhecida, em caso de solicitação por terceiros;



Art. 7º Na avaliação do imóvel serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos:

- I – situação, topografia e pedologia do terreno;
- II – localização do imóvel;
- III – estado e conservação;
- IV – características internas e externas;
- V – valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;
- VI – custo unitário de construção; e
- VII – valores aferidos no mercado imobiliário.

Parágrafo Único. Caberá aos "avaliadores" "ad-hoc", nomeados pelo Prefeito Municipal, e na falta destes, ao Setor de Tributos, proceder a avaliação dos bens imóveis ou direitos transmitidos.

Art. 8º Concluída a avaliação será emitido o DAM (Documento de Arrecadação Municipal) e a Notificação de Lançamento de ITBI para ser entregue ao contribuinte ou seu procurador.

Art. 9º. O valor do Lançamento do Imposto prevalecerá pelo prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual apenas poderá ser recolhido após nova avaliação por parte do setor competente.

§ 1º Para o Cancelamento do Documento de Arrecadação – DAM, na condição descrita no *caput* deste artigo, será necessário que seja feito um pleito de cancelamento.

Art. 10. Para os casos de isenção e/ou imunidade o Setor de Tributos deverá observar se a Taxa de Expediente relativa à Certidão de reconhecimento de isenção e imunidade, no valor de 4,80 UFM's, foi recolhida no momento de protocolização da solicitação de Lançamento do ITBI.

DA REAVALIAÇÃO

Art. 11. Todo pedido de reavaliação deverá ser precedido de um requerimento com os motivos do pedido de reavaliação, bem como documentos e outras provas necessárias para amparem os motivos alegados.

Parágrafo Único. O pedido de reavaliação deverá ser realizado pelo contribuinte do ITBI ou por procurador, devendo a procuração conferir poderes específicos para realização do pedido de reavaliação.

Art. 12. O pedido de reavaliação será analisado por um dos avaliadores que não tenha participado do processo de avaliação inicial, ou por algum dos seguintes cargos: Secretário de Finanças ou Diretor de Tributos.



DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. Comprovado o pagamento, será emitido o Laudo de Avaliação em até 48 (quarenta e oito) horas sempre em assinatura conjunta dos avaliadores e por algum dos seguintes cargos: Secretário de Finanças ou Diretor de Tributos.

Parágrafo Único. O processo de Lançamento do ITBI, contendo os documentos com elementos de titularidade e com poderes para transferência, tem o condão, na emissão do Laudo, de alterar o Cadastro imobiliário do Contribuinte na Prefeitura, mesmo que o contribuinte anterior no Cadastro Imobiliário seja diverso da parte alienante do imóvel no processo de Lançamento do ITBI.

Art. 14. O Laudo de Avaliação impresso pelo contribuinte diretamente através do site da Prefeitura Municipal de Petrolina dispensa as assinaturas dos representantes do Fisco Municipal.

Art. 15. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 16. Revogam-se às disposições em contrário.

Gabinete do Secretário de Finanças do Município de Casa Nova BA, em 02 de janeiro de 2024.


JOZIMAR DA SILVA SANTOS
Secretário Municipal de Finanças