

DOM/SC Prefeitura municipal de São João Batista**Data de Cadastro:** 12/05/2022 **Extrato do Ato Nº:** 3896713 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 13/05/2022 **Edição Nº:** [3854](#)**DECRETO 4467/2022**

Regulamenta disposições da Lei Complementar nº [23/2009](#) (Código Tributário Municipal) concernentes ao 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 a cessão de direitos à sua aquisição (ITBI), e dá outras providências.

CONSIDERANDO a Lei Complementar nº 23, de 22 de dezembro de 2009, que "Dispõe sobre o Código Tributário do Município de São João Batista/SC.";

CONSIDERANDO o disposto no artigo 3º, da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO que sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda: 1) A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; 2) O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional – CTN); 3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral;

O Prefeito Municipal de São João Batista, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pelo artigo 67, incisos IX e XII, da Lei Orgânica do Município, tendo em vista o disposto na Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988, na Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, e na Lei Complementar nº 23, de 22 de dezembro de 2009, **DECRETA:**

Art. 1º Fica aprovado, nos termos deste Decreto, o Regulamento 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, (ITBI), previsto pela Lei Complementar nº 23, de 22 de dezembro de 2009.

Art. 2º A base de cálculo do valor do imposto é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado declarado pelo contribuinte, exceto se a declaração não merecer fé.

§ 1º Para fins de determinação da base de cálculo do imposto, o valor venal do imóvel ou do direito



* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 3896713, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:

<https://dom.sc.gov.br/?q=id:3896713>

DOM/SC Prefeitura municipal de São João Batista**Data de Cadastro:** 12/05/2022 **Extrato do Ato Nº:** 3896713 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 13/05/2022 **Edição Nº:** [3854](#)

transmitido ou cedido será declarado pelo sujeito passivo à Secretaria Municipal de Finanças, através da Declaração de Transação Imobiliária – DTI.

Art. 3º A Declaração de Transação Imobiliária - DTI é o instrumento pelo qual o contribuinte ou responsável informa à Secretaria Municipal de Finanças a ocorrência da Hipótese de Incidência do ITBI.

§ 1º A Declaração deverá ser feita até a data em que se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide o imposto.

§ 2º A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na Declaração de Transação Imobiliária configuram hipóteses de crime contra a ordem tributária, previsto no art. 2º da Lei Federal nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 3º A Declaração de Transação Imobiliária - DTI será gerada e apresentada à Secretaria Municipal de Finanças através de sistema eletrônico, disponibilizado no site da Prefeitura Municipal de São João Batista, no endereço eletrônico www.sjbatista.sc.gov.br.

§ 4º Se em decorrência de problemas técnicos não for possível efetuar a Declaração de Transação Imobiliária - DTI por meio eletrônico, o contribuinte poderá apresentá-la diretamente no protocolo da Prefeitura Municipal de São João Batista.

§ 5º Para fins do disposto no § 4º deste artigo, a Secretaria Municipal de Finanças disponibilizará em formulário a Declaração de Transação Imobiliária – DTI, a ser preenchida pelo sujeito passivo.

§ 6º Entregue a Declaração de Transação Imobiliária – DTI, será imediatamente fornecida ao contribuinte a Guia para o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, o qual deverá ser cientificado de que o valor do imposto poderá ser revisto através do regular procedimento administrativo fiscal de que trata o art.4º do presente Regulamento.

Art. 4º O valor venal do imóvel declarado pelo sujeito passivo na forma do art. 2º deste Regulamento tem presunção de veracidade, a qual poderá ser afastada sempre que através de regular procedimento administrativo fiscal, instaurado com base em parecer fiscal devidamente fundamentado e instruído com os dados necessários para fundamentar a divergência apontada para a base de cálculo.

I – No parecer fiscal, o agente deverá justificar o valor apurado levando em consideração:

a) em relação à construção, a área construída da edificação, sua estrutura e o tipo da edificação;



* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 3896713, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:

<https://dom.sc.gov.br/?q=id:3896713>

DOM/SC Prefeitura municipal de São João Batista**Data de Cadastro:** 12/05/2022 **Extrato do Ato Nº:** 3896713 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 13/05/2022 **Edição Nº:** [3854](#)

b) em relação ao terreno, com base nos preços praticados no mercado imobiliário, avaliações obtidas em diligências fiscais, ou outras fontes fidedignas.

II – O procedimento administrativo obedecerá ao seguinte rito:

a) instaurado o procedimento, será imediatamente intimado o contribuinte pelo Departamento de Tributos para manifestação em 03 (três) dias úteis;

b) com a manifestação, ou certificada a ausência, os autos serão encaminhados à Procuradoria-Geral para manifestação, a qual poderá ouvir 03 (três) corretores de imóveis, devidamente credenciados no seu órgão de classe, indicados pelo conjunto de representantes formado por todas as imobiliárias do município ou por entidade que as represente, para emissão de avaliações do imóvel;

c) em seguida, o procedimento será encaminhado ao Secretário Municipal de Finanças para decisão

Art. 5º Na determinação da base de cálculo do imposto, prevalecerá:

I - o valor declarado pelo sujeito passivo, salvo decisão proferida no procedimento administrativo fiscal de que trata o art. 4º do presente Regulamento;

II - o valor apurado pela Secretaria Municipal de Finanças através do procedimento de que trata o art. 4º do presente Regulamento.

§ 1º Não se inclui no valor venal do imóvel o valor da construção comprovadamente custeada pelo contribuinte.

§ 2º A exclusão do valor da construção dar-se-á por meio de processo administrativo, no qual se juntará a documentação necessária para a comprovação em que deverá demonstrar a construção do imóvel após a efetiva aquisição do terreno.

§ 3º Serão considerados meios de prova idôneos para demonstrar a construção do imóvel após a aquisição do terreno, contrato de compra e venda devidamente registrado em cartório e o alvará de construção do imóvel em nome do contribuinte adquirente.

§ 4º Não serão deduzidos da base de cálculo do imposto os valores de quaisquer dívidas ou gravames, ainda que judiciais, que onerem o bem, nem os valores das dívidas do espólio.

Art. 6º Caberá ao titular da Secretaria Municipal de Finanças a análise e julgamento dos processos administrativos de revisão da base de cálculo do ITBI.

Art. 7º A DTI, a que se refere o art. 3º deste Regulamento, contendo os dados e informações relativos à transação imobiliária, deverá ser preenchida pelo sujeito passivo antes da lavratura ou do registro



* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 3896713, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:

<https://dom.sc.gov.br/?q=id:3896713>

DOM/SC Prefeitura municipal de São João Batista**Data de Cadastro:** 12/05/2022 **Extrato do Ato N°:** 3896713 **Status:** Publicado**Data de Publicação:** 13/05/2022 **Edição N°:** [3854](#)

dos atos sujeitos à incidência do imposto.

Art. 8º Os processos de revisão da base de cálculo do ITBI terão precedência sobre os demais.

Art. 9º Serão lançados de ofício:

I - o valor do imposto e dos acréscimos legais devidos, quando não tenha sido efetuado o recolhimento pelo sujeito passivo, ou, em caso de pagamento a menor; e

II - o valor do imposto e acréscimos legais devidos quando o lançamento seja decorrente da revisão da base decorrente do procedimento administrativo fiscal de que trata o art. 4º deste Regulamento.

Parágrafo Único. O lançamento do imposto efetuado segundo as disposições deste artigo poderá ser contestado no prazo de 30 (trinta) dias, mediante a protocolização de processo administrativo tributário, junto à Prefeitura Municipal de São João Batista, acompanhado dos documentos e informações indispensáveis à análise dos fatos.

Art. 10 Fica o titular da Secretaria Municipal de Finanças autorizado a editar atos complementares para a aplicação deste Regulamento, inclusive, disciplinando fatos omissos neste Decreto.

Art. 11 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Decretos 3073/2017 e 4293/2021.

São João Batista, 12 de maio de 2022.

Pedro Alfredo Ramos Prefeito Municipal



* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 3896713, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Confira o original em:

<https://dom.sc.gov.br/?q=id:3896713>