



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PORTARIA/SEMFI Nº007/2025 , DE 03 DE DEZEMBRO DE 2025

O SECRETÁRIO DE MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO, no uso das atribuições que lhe confere os incisos I e II do art. 64 da Lei Orgânica do Município de Fundão.

RESOLVE:

Art. 1º Aprovar a Instrução Normativa – IN/SEMFI n.º 001/2025, que Disciplina os procedimentos administrativos para apuração, lançamento, cobrança e fiscalização do imposto sobre a transmissão onerosa de bens imóveis *inter vivos* (ITBI) no Município de Fundão, Estado do Espírito Santo.

Parágrafo único. O documento de que trata o caput aplica-se a todos os servidores lotados na Secretaria Municipal de Finanças (SEMFI), especialmente aos Auditores Fiscais de Tributos Municipais, os quais detêm competência exclusiva para apuração da base de cálculo e lançamento do crédito tributário, e aos demais setores envolvidos no processo de administração do ITBI, bem como aos contribuintes e responsáveis tributários.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Registrado e Publicado nesta Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento
Em, 03 de dezembro de 2025

Uilliam Martins Torezani
Secretário Municipal de Finanças e Planejamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEMFI Nº 001/2025

Disciplina os procedimentos administrativos para apuração, lançamento, cobrança e fiscalização do imposto sobre a transmissão onerosa de bens imóveis *inter vivos* (ITBI), em conformidade com a lei complementar municipal nº 1.372/2022 e a jurisprudência consolidada dos tribunais superiores, notadamente o tema 1.113/STJ.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO, no uso das atribuições que lhe confere os incisos I e II do art. 64 Lei Orgânica Municipal, c.c art. 9º da Lei nº 1.575/2025, e pelo art. 349 e seguintes da Lei Complementar nº 1.372/2022 (Código Tributário Municipal – CTM), e

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar e uniformizar os procedimentos relativos ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), garantindo a aplicação correta da legislação tributária;

CONSIDERANDO a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP (Tema Repetitivo nº 1.113), que estabelece diretrizes para a apuração da base de cálculo do ITBI;

CONSIDERANDO a busca contínua por eficiência, transparência e justiça fiscal na administração tributária municipal,

RESOLVE:

CAPÍTULO I **DA FINALIDADE E DO ESCOPO DE APLICAÇÃO**

Art. 1º Esta Instrução Normativa estabelece os procedimentos para apuração da base de cálculo, lançamento, arrecadação, fiscalização e constituição do crédito tributário relativo ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em estrita observância ao Código Tributário Municipal - CTM (Lei Complementar nº 1.372/2022).

Art. 2º As disposições desta norma aplicam-se a todos os servidores lotados na Secretaria Municipal de Finanças (SEMTF), especialmente aos Auditores Fiscais de Tributos Municipais, os quais detêm competência exclusiva para apuração da base de cálculo e lançamento do crédito tributário, e aos demais setores envolvidos no processo de administração do ITBI, bem como aos contribuintes e responsáveis tributários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CAPÍTULO II DO FATO GERADOR, DA BASE DE CÁLCULO E DAS ALÍQUOTAS

Art. 3º O ITBI tem como fato gerador as hipóteses elencadas no art. 72 da Lei Complementar Municipal nº 1.372/2022, incluindo, mas não se limitando a, a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles.

Art. 4º A apuração da base de cálculo do ITBI é de competência exclusiva do Auditor Fiscal de Tributos Municipais, sendo esta o valor de mercado conforme art. 82 do CTM.

Parágrafo único. O valor declarado pelo contribuinte na Declaração de Transmissão Imobiliária (DTI) **goza de presunção relativa de veracidade**, podendo ser aceito ou rejeitado de forma fundamentada pela autoridade fiscal, conforme art. 84, § 2º, do CTM e de acordo com o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Art. 5º As alíquotas do ITBI são aquelas definidas no art. 89 da Lei Complementar nº 1.372/2022, devendo ser aplicadas conforme a natureza da transação.

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LANÇAMENTO

Art. 6º O procedimento para apuração e lançamento do ITBI terá início com a apresentação, pelo sujeito passivo, da **Declaração de Transmissão de Bens Imóveis (DTI)**, conforme exigido pelo art. 84, § 1º, do CTM, via protocolo físico ou sistema eletrônico disponibilizado pelo Município.

Art. 7º A DTI deverá ser instruída, obrigatoriamente, com os seguintes documentos:

I - Instrumento de transmissão, público ou particular, que formaliza o negócio jurídico (minuta da escritura, contrato de promessa de compra e venda, carta de arrematação, etc.);

II - Matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com data de emissão não superior a 30 (trinta) dias;

III - Documento de identidade civil e de inscrição no CPF ou CNPJ do adquirente e do transmitente;

IV - Procuração ou autorização específica com firma reconhecida em cartório, quando o requerente atuar em nome de terceiros;

V – Comprovante de quitação da respectiva taxa de avaliação;

VI - Comprovante de endereço atualizado do adquirente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Art. 8º Recebida a DTI, o processo será distribuído a um Auditor Fiscal de Tributos Municipais, que procederá à análise da conformidade do valor declarado.

§ 1º O Auditor Fiscal, ao analisar a declaração, deverá verificar se o valor da transação declarado pelo contribuinte é compatível com o valor de mercado.

§ 2º Estando o valor declarado em conformidade com os parâmetros de mercado, o Auditor Fiscal **homologará** a base de cálculo informada e efetuará o lançamento do imposto, emitindo a respectiva Guia de Arrecadação.

§ 3º A ação fiscal de avaliação e a respectiva guia de pagamento terão validade de 90 (noventa) dias, conforme art. 85 do CTM. Decorrido este prazo sem a quitação, o processo será arquivado, sendo necessária a abertura de novo requerimento.

§ 4º Quando, no curso da ação fiscal de avaliação, forem constatadas divergências, inconsistências ou omissões nos dados constantes do cadastro imobiliário municipal, o Auditor Fiscal deverá proceder da seguinte forma:

I – **retificar e atualizar de ofício** os dados cadastrais quando dispuser de informações e documentos suficientes que comprovem a correção necessária; ou

II – **encaminhar o processo** ao Setor de Cadastro Imobiliário, instruído com os elementos apurados, para que este promova a devida atualização no sistema.

§ 5º Em ambos os casos, a atualização cadastral deverá ser realizada com a devida fundamentação técnica e registro documental, assegurando-se a rastreabilidade e integridade das informações.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO DE APURAÇÃO E ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 9º Caso o Auditor Fiscal identifique fundados indícios de que o valor declarado na DTI é incompatível com o valor de mercado, deverá instaurar o Procedimento Administrativo para apuração da base de cálculo e arbitramento, conforme prevêm o art. 6º da Lei Municipal nº 1.575/2025 e art. 84, § 2º, do CTM.

Parágrafo único. A apuração do valor de mercado será realizada por meio de avaliação do imóvel, cujo resultado será formalizado em **Laudo de Avaliação** fundamentado, elaborado pelo Auditor Fiscal em conformidade com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653 e demais critérios técnicos.

Art. 10 Da conclusão do Laudo de Avaliação, o contribuinte será notificado e, caso discorde do valor arbitrado, terá o prazo de 20 (vinte) dias para apresentar **Pedido de Reavaliação**, devidamente fundamentado e instruído com as provas que amparam sua contestação, nos termos do art. 86, § 2º, do CTM.

CAPÍTULO V



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DA NÃO INCIDÊNCIA, DA IMUNIDADE E DA ISENÇÃO

Art. 11 Para o reconhecimento das hipóteses de não incidência, em especial a prevista no art. 77 do CTM, imunidade ou isenção, o interessado deverá protocolar requerimento específico.

Art. 12. A não incidência/imunidade de ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital (art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal) será analisada em conformidade com o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no Tema de Repercussão Geral nº 796, cabendo a exigência do imposto sobre o valor dos bens que exceder o capital social integralizado.

Art. 13 A análise do pedido será realizada por Auditor Fiscal, que emitirá parecer fundamentado, bem como proceder com a expedição da respectiva Certidão de Reconhecimento.

CAPÍTULO VI DA ARRECADAÇÃO E DA CERTIDÃO DE QUITAÇÃO

Art. 14 O pagamento do ITBI será realizado exclusivamente por meio de guia própria, não sendo passível de parcelamento, conforme art. 90, § 2º, do CTM.

Art. 15 Após a quitação do imposto será emitida a **Certidão de Quitação de ITBI**.

§ 1º. A emissão do Laudo de Quitação está condicionada à inexistência de outros débitos, mesmo que parcelados ou suspensos, lançados contra o imóvel objeto da transmissão, nos termos do art. 90, § 3º, do CTM.

§ 2º A referida Certidão de Quitação terá **validade de 30 (trinta) dias** a contar de sua emissão.

§ 3º No ato do registro da transmissão no Cartório de Registro de Imóveis, é **obrigatória a apresentação da Certidão de Quitação válida**, sendo vedada a prática de quaisquer atos de registro caso constem débitos tributários vinculados à inscrição imobiliária do bem, conforme art. 90, § 3º, do CTM.

Art. 16 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

Uilliam Martins Torezani
Secretário Municipal de Finanças e Planejamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPIRITO SANTO