



**MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS**

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

**DECRETO MUNICIPAL Nº 015, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2024.**

Este documento foi publicado nos quadros de aviso da PMJ nos termos: da lei nº 1.493/2001

Janaúba 20/02/24

*apmo*

**DISPÕE ACERCA DA OBRIGATORIEDADE DA TRAMITAÇÃO DIGITAL DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA LANÇAMENTO DE IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS POR ATO ONEROSO "INTER - VIVOS" – ITBI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOSÉ APARECIDO MENDES SANTOS**, Prefeito do Município de Janaúba, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, e notadamente em razão da competência que lhe é atribuída pela Lei Orgânica do Município, especialmente no art. 77, VII, que confere ao Chefe do Poder Executivo a atribuição privativa de sancionar, promulgar e fazer publicar as leis, e para sua fiel execução, expedir **decretos** e regulamentos, e ainda,

**Considerando** os arts. 88 a 98, da Lei Complementar Municipal, nº 2.226, de 29 de setembro de 2017, (Código Tributário Municipal), que dispõem acerca do Lançamento, Arrecadação, Restituição, Fiscalização, Isenções e Infrações e Penalidades acerca do Procedimento do

**Considerando** o Decreto Municipal nº 033, de 15 de setembro de 2023, que *“Institui e organiza os sistemas de processos digitais e gestão eletrônica de documentos e a utilização de assinaturas eletrônicas em documentos nato-digitais e digitalizados no âmbito do “Poder Executivo Municipal.”*

**Considerando** a necessidade de estabelecer o procedimento digital para a tramitação do Processo Administrativo para lançamento de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "Inter - Vivos" - ITBI, na Secretaria de Fazenda, da Prefeitura Municipal de Janaúba,

**DECRETA**

**TÍTULO I - DO PEDIDO DE LANÇAMENTO DO ITBI**

**Art.1º** - O processo de ITBI deverá exclusivamente ser protocolado em plataforma digital no sítio eletrônico no município de Janaúba/MG, através do link: <https://janauba.sintsetecnologia.com.br/portalDeServicos/publica/ps/consultas/servico/indexServico.xhtml?id=2>.



## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

**§1º**- Os tabeliães de notas poderão requerer o processo de ITBI, desde que esteja acompanhado da documentação requerida por este Decreto.

**§2º**- O protocolo, excepcionalmente, poderá ser efetuado fisicamente pelo atendimento do Departamento de Cadastro Técnico em caso de eventuais dificuldades técnicas na operacionalização do sistema.

**Art.2º**- Todo processo deverá ser solicitado mediante Guia de Declaração de ITBI, nos termos do art. 88 da Lei 2.226/2017, não sendo admitida quando ausente qualquer informação da respectiva Declaração.

**Art.3º** - A Declaração de Transmissão Imobiliária é o documento próprio no qual o contribuinte ou seu representante legal declara a descrição do imóvel ou direito real, objeto de transmissão imobiliária, e os dados do adquirente e **transmitente** para avaliação do imóvel e cálculo do ITBI na Prefeitura Municipal de Janaúba, objetivando a emissão do Laudo de ITBI.

**Art.4º** - A Declaração de Transmissão Imobiliária deverá ser acompanhada com os seguintes documentos, anexados em formato PDF.

**I** - Cópias do CPF ou do CNPJ (dentro do prazo de validade), da identidade (RG) ou Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional (CREA, CRM, OAB, etc) do(s) **adquirente(s)**;

**II** - Cópias do CPF ou do CNPJ (dentro do prazo de validade), da identidade (RG) ou Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional (CREA, CRM, OAB, etc) do(s) **transmitente(s)**;

**III** - Cópia do CPF, da identidade (RG) ou Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional (CREA, CRM, OAB, etc) **do representante legalmente constituído**;

**IV** - Cópia da carteira de identidade profissional, no caso de **Corretores de Imóveis**;

**V** - Cópia da matrícula atualizada ou certidão de inteiro teor do imóvel objeto da transação imobiliária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, emitido dentro do prazo de 30 dias antes do protocolo.

**VI** - Autorização ou Procuração original e uma cópia simples, que ficará retida, nos casos de solicitação realizada por meio de terceiros;

**VII** - Cópia do comprovante de endereço do(s) adquirente(s), quando o imóvel adquirido for terreno;

**VIII** - Cópia do CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o(s) adquirente(s) for(em) menor(es);

**IX** - Cópia da certidão de casamento, se casado;





## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

**X** - Cópia do instrumento público que deu causa ao fato gerador do ITBI (se for o caso);

**XI** - Outros documentos que forem necessários à comprovação da Transação, a critério do Fisco.

**Parágrafo único** - Ressalta-se que 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.5º-** O pedido de Reconhecimento de Imunidade de ITBI deverá ser acompanhada com os seguintes documentos, anexados em formato PDF.

### **I- IMUNIDADE OBJETIVA (NÃO INCIDÊNCIA) DOCUMENTOS BÁSICOS:**

- a) Matrícula do imóvel autenticada e atualizada (até 30 dias);
- b) CI do responsável pela sociedade;
- c) Informações do contador responsável (nome, endereço, telefone, CRC);

### **II- INTEGRALIZAÇÃO AO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA EM REALIZAÇÃO DE CAPITAL:**

- a) Documento constitutivo (contrato ou ata da assembleia geral de constituição) da sociedade adquirente e suas alterações (alteração contratual ou ata de assembleia geral extraordinária) quando a integralização se der em momento posterior a sua constituição;
- b) Laudo de avaliação, se houver.

### **III- INCORPORAÇÃO, CISÃO E FUSÃO DE PESSOA JURÍDICA:**

- a) Documento Constitutivo (contrato ou ata da assembleia geral de constituição) da sociedade adquirente e suas alterações (alteração contratual ou ata de assembleia geral extraordinária) quando a integralização se der em momento posterior a sua constituição;
- b) Protocolo de intenções e justificção destas operações;
- c) Laudo de avaliação dos bens, se houver.

### **IV- EXTINÇÃO DE PESSOA JURÍDICA:**

- a) Documento extintivo (distrato social) da pessoa jurídica em que deverá constar a partir de quando a sociedade encerrou as atividades e como será dividido o acervo patrimonial;
- b) Laudo de avaliação, se houver.



## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

### V- DESINCORPORAÇÃO:

a) Documento (alteração ou ata de age) da sociedade no qual esteja ocorrendo a desincorporação; obs.: só haverá desincorporação se o imóvel, em operação anterior, houver sido incorporado ao patrimônio da pessoa jurídica transmitente, pelo sócio adquirente.

### VI- RETROVENDA, RETROCESSÃO E PACTO DE MELHOR COMPRADOR:

a) contrato de retrocessão, retrovenda ou com pacto de melhor comprador.

### VII- USUCAPIÃO

a) Sentença Judicial.

b) Mandado de Averbação

§1º- Outros documentos poderão ser solicitados durante a análise para solução do processo.

§2º- Todos os documentos solicitados deverão ser apresentados em cópia autenticada ou original e cópia para conferência.

## TÍTULO II - DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO E DO LANÇAMENTO DO IMPOSTO

**Art.6º-** A avaliação do imóvel para fins de tributação do ITBI compete privativamente ao Fiscal de Tributos, que requisitará à “Comissão de Avaliação para fins de ITBI” um laudo de avaliação, caso considere necessário.

**Art.7º-** O prazo para o Fiscal de Tributos determinar a estimativa fiscal e lançamento do ITBI será de até 10 (dez) dias, a contar da data do protocolo.

§1º- Caso seja verificada alguma pendência documental, o adquirente ou seu representante legal deverá ser informado, de acordo com os contatos disponibilizados, ficando suspenso o prazo previsto no caput, a contar da data em que foi realizada e certificada a comunicação ao contribuinte.

§2º- Também ocorrerá a suspensão do prazo na hipótese de surgimento de fatos supervenientes ao recebimento do Processo de ITBI, que demandem atos administrativos cuja competência não seja do Fiscal de Tributos responsável pelo processo.

§3º - 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 60 (sessenta) dias a





## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

contar da data da notificação.

### TÍTULO III - DA CIÊNCIA DO SUJEITO PASSIVO

**Art.8º-** Arbitrada a base de cálculo, o Fiscal de Tributos devolverá o processo para que seja dada ciência dos atos ao adquirente ou seu representante legal, o qual será notificado por meio dos contatos disponibilizados, via processo digital no prazo de 20 (vinte) dias, conforme art. 315 do CTM.

**Art.9º-** Formalizada a notificação do lançamento do ITBI ao adquirente ou seu representante legal, admitir-se-á:

I - Aceite da exigência fiscal;

II - Pedido de Reavaliação no prazo de 20 (vinte) dias corridos, nos moldes deste Decreto;

III - Impugnação da exigência fiscal dentro do prazo de 20 (vinte) dias corridos.

**§1º-** O pedido de reavaliação, bem como de impugnação somente poderão ser realizados dentro do prazo de validade da estimativa fiscal, respeitando os seus respectivos prazos.

**§2º-** A reavaliação não obsta a impugnação, entretanto, esta deverá ser solicitada primeiramente, não sendo dependentes uma da outra.

**§3º-** Ocorrendo o pedido de reavaliação, a interposição da impugnação será realizada sobre esta, e não da Avaliação inicial.

### TÍTULO IV – DA VALIDADE DA ESTIMATIVA FISCAL, DO PAGAMENTO E DO LAUDO DE ITBI

**Art.10** - A estimativa fiscal terá validade de 180 dias, a partir da data da avaliação, desde que não ocorra alterações imobiliárias cadastrais, e caso não seja efetuado o pagamento do ITBI neste período o processo será arquivado, devendo o adquirente ou seu representante legal realizar novo pedido de lançamento referente ao mesmo fato gerador, procedendo-se, desta forma, uma nova estimativa fiscal.

**Art.11** - O pagamento do ITBI somente será realizado por meio do Documento de Arrecadação Municipal (DAM), observando o prazo do seu vencimento.

**Art.12** - Após o reconhecimento do recolhimento do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) o contribuinte deverá emitir o boletim de ITBI no sítio eletrônico do



## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

município de Janaúba/MG, que será assinada digitalmente.

### TÍTULO V - DO PROCEDIMENTO DE REAVALIAÇÃO

**Art.13** - Discordando da estimativa fiscal, o adquirente ou seu representante legal poderá apresentar um pedido de Reavaliação no prazo de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da notificação do lançamento do ITBI.

**Art.14** - A reavaliação deverá ser efetuada em processo administrativo autônomo, com identificação do protocolo do ITBI, devendo conter a seguinte documentação, sob pena de indeferimento sem análise do mérito:

I - Formulário de Reavaliação constando expressamente o pedido com a assinatura do adquirente ou do seu representante legal, e deverá conter: sua qualificação; matéria em que se fundamenta o pedido, bem como a justificativa que enseja a reavaliação, de forma clara e precisa.

**Parágrafo único** - A fim de subsidiar seu pedido, ao requerente ou seu representante legal é facultado apresentar os seguintes documentos:

- a) Laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente até 06 meses antes do pedido de lançamento do ITBI;
- b) Anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas em transações de imóveis semelhantes;
- c) Cópia de página de internet de empresas do ramo imobiliário que contenha oferta de imóveis assemelhados;
- d) Fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e/ou estado de conservação;
- e) Pareceres de órgãos competentes sobre a localização do imóvel em área de preservação ambiental, área de interesse social ou de risco;
- f) Ou documento que julgar pertinente para a propositura da reavaliação.

**Art.15** - A revisão de lançamento do ITBI será arquivada sem análise de mérito caso apresente pagamento anterior à data de sua abertura.

**Art.16** - A revisão de lançamento do ITBI implicará na elaboração de Parecer, emitido pelo Fiscal de Tributos, referente ao valor da base de cálculo do imposto, resultando na manutenção, diminuição ou aumento do valor contestado, acompanhado de uma nova avaliação da base de cálculo do ITBI.

**Parágrafo único** - O prazo para concluir o processo de revisão do lançamento será





## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

de até 10 (dez) dias, a contar da data do protocolo do pedido de revisão.

### TÍTULO VI - DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

**Art.17** - A impugnação de exigência fiscal instaura a fase contenciosa na forma do Art. 315 e seguintes do Código Tributário Municipal, Lei Complementar 2.226/2017.

**Art.18** - Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

JOSE APARECIDO  
MENDES  
SANTOS:51799081672

Assinado de forma digital por JOSE  
APARECIDO MENDES  
SANTOS:51799081672  
Dados: 2024.02.20 17:19:49 -03'00'

**JOSÉ APARECIDO MENDES SANTOS**

Prefeito Municipal de Janaúba

NUBIA BRUNO DA  
SILVA:08245020605

Assinado de forma digital por  
NUBIA BRUNO DA  
SILVA:08245020605  
Dados: 2024.02.20 17:17:37  
-03'00'

**NÚBIA BRUNO DA SILVA – OAB/MG: 156.741**

Procuradora-Geral do Município de Janaúba



## MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

### TERMO DE DEVOLUÇÃO

Considerando a conclusão da Estimativa Fiscal para posterior lançamento do tributo, nos autos do **Processo de ITBI nº XXXX/20XX**, referente ao Imóvel sob **Inscrição Imobiliária nº XXXXXX**, faço a remessa destes autos, na presente data, para a Secretaria da Fazenda para ulteriores providências.

Janaúba, XX de XXXXX de 20XX.

---

**Fiscal de Tributos**

**Matrícula Funcional nº XXXX**





**MUNICÍPIO DE JANAÚBA - ESTADO DE MINAS GERAIS**

CNPJ 18.017.392/0001-67

Telefone: 38 3821-4009 – Fax: 38 3821-4393

Praça Dr. Rockert, n. 92 – Centro - CEP 39440-000 – Janaúba - MG.

Site: [www.janauba.mg.com.br](http://www.janauba.mg.com.br) - Email: [prefeitura@janauba.mg.com.br](mailto:prefeitura@janauba.mg.com.br)

**TERMO DE ARQUIVAMENTO**

O Processo de ITBI nº XXXX/20XX, referente ao Imóvel sob Inscrição Imobiliária nº XXXXXX, foi **ARQUIVADO** na presente data, pelo motivo  
XX.

Janaúba, XX de XXXXX de 20XX.

\_\_\_\_\_  
**Secretaria de Administração, Fazenda e Recursos Humanos**