



PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

Volta Redonda – Sede do Governo do antigo Povoado de Santo Antônio, inicialmente Distrito de Paz, emancipada aos 17 dias do mês de Julho de 1954, berço da Siderurgia no Brasil.

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 17779	01	C.

DECRETO Nº 17.779

Regulamenta o Banco de Dados Imobiliário – BDI, dispõe sobre o Pedido de Avaliação Especial – PAE para fins de ITBI, vinculada à Secretaria Municipal de Fazenda – SMF, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Volta Redonda, no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

Do processamento do Imposto de Transmissão “Inter Vivos”

Art. 1º - Ficam instituídos o Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI e o Livro de Averbação e Registro do Imposto de Transmissão – “Inter-Vivos” – LARI.

Art. 2º - O Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI será numerado pelo Departamento de Impostos Imobiliários, de 00.001 a 99.999, reiniciando-se a numeração ao final.

§1º - Efetuado o cálculo do Imposto pelo órgão de Fiscalização Tributária, será o respectivo Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI numerado e assinado pela Autoridade Fiscal, promovendo-se o necessário registro no Livro de Averbação e Registro do Imposto de Transmissão – “Inter-Vivos” – LARI.

§2º - Far-se-á a averbação no Livro de Averbação e Registro do Imposto de Transmissão – “Inter-Vivos” – LARI, após a comprovação do pagamento do Imposto por meio da via do Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI encaminhada pela Instituição Bancária à Secretaria Municipal de Fazenda.

§3º - Feita a averbação, será liberado o Documento de Arrecadação – “Inter Vivos” – DARI para os efeitos de registro público, pelo preenchimento do quadro próprio do documento.

Art. 3º - Serão emitidos Documentos de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI separados para imóveis com edificações regulares e irregulares.

§1º - O Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI emitido para pagamento do Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI de imóveis irregulares não será liberado para qualquer transmissão ou registro público.

§2º - É obrigatório o pagamento do Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI de imóveis irregulares.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 17779	02	C

DECRETO Nº 17.779

.02

§3º - Não será liberado o Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI, para imóveis regulares se para o mesmo terreno constar cadastrada edificação irregular, sem que se pague também o Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI relativamente à edificação irregular.

§4º - O Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI relativo ao Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI de imóvel irregular registrará no quadro referente a informações complementares à observação de “obra irregular”.

§5º - Após o pagamento do Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI de imóvel irregular e no ato da averbação pelo órgão fazendário competente, será apostado no campo próprio do respectivo Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI carimbo com a seguinte observação: “Vedado o registro, transcrição ou averbação públicos”.

Art. 4º - O Departamento de Impostos Imobiliários manterá arquivo organizado dos Documentos de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI pagos e o controle atualizado do Livro de Averbação e Registro do Imposto de Transmissão – “Inter-Vivos” – LARI.

Art. 5º - O Departamento de Impostos Imobiliários promoverá a elaboração de relatórios estatísticos, mensalmente, nos quais informará as transações do mês e as acumuladas, contendo no mínimo:

- I - Número de imóveis transacionados, distinguindo-se terrenos e edificações;
- II - Área total de imóveis transacionados, distinguindo-se terrenos e edificações;
- III - Valor total das transações;
- IV - Valor total do Imposto Arrecadado.

Art. 6º - O contribuinte que não concordar com o valor fixado como base de cálculo do ITBI poderá, antes de efetuar seu pagamento pedir revisão do valor da base de cálculo utilizada mediante apresentação de requerimento à Junta de Recursos Fiscais – JRF, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da ciência do lançamento.

§1º - É facultativa a apresentação de laudo técnico particular de avaliação, entretanto, o requerente deverá indicar o valor que reputar justo, apresentando para tanto documentação hábil que ampare seu pedido, sendo vedado o pedido genérico.

§2º - O requerimento de revisão de base de cálculo deverá ser assinado pelo adquirente, cedente ou representante legal e instruído com os seguintes elementos:

- I - Instrumento que deu origem à transação, se houver;
- II - Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI;
- III - Laudo técnico assinado por profissional competente e legalmente habilitado, nos casos em que o contribuinte optar pela apresentação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 17779	03	C

DECRETO Nº 17.779

.03

§3º - Recebido o pedido de revisão com laudo técnico particular do contribuinte, a JRF pode formular Pedido de Avaliação Especial - PAE ao servidor avaliador designado, que emitirá laudo técnico para instruir os autos do processo, na forma da legislação específica.

Art. 7º - Deferido o requerimento de revisão de base de cálculo o órgão responsável providenciará a emissão do Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI, anotando no referido documento o número do processo que deu origem à revisão e, conforme o caso, o número do acórdão proferido pela Junta de Recursos Fiscais.

Art. 8º - A isenção, imunidade, não incidência ou suspensão do Imposto deverá ser reconhecida, em cada caso, por despacho da Autoridade Fiscal competente e homologação do Diretor do Departamento de Impostos Imobiliários, em processo iniciado pelo interessado, devidamente instruído com os documentos comprobatórios da sua situação fiscal.

§1º - Reconhecido o benefício fiscal, será expedido o respectivo certificado declaratório assinado pelo Secretário Municipal de Fazenda.

§2º - Os recursos interpostos em razão de indeferimento dos requerimentos de isenção, imunidade, não incidência ou suspensão, referentes ao Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI, seguirão o procedimento indicado no artigo 43 e seguintes da Lei Municipal nº 1.415/1976, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 8667/2000.

§3º - O prazo para interposição do recurso administrativo é de 30 (trinta) dias corridos a contar da ciência da decisão de 1ª instância.

Art. 9º - Os pedidos de cálculo, isenção, imunidade e não incidência, referentes ao Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI, deverão ser formalizados por requerimento próprio, no protocolo da Secretaria Municipal de Administração, para iniciar o respectivo processo administrativo, ressalvados os pedidos de revisão de base de cálculo que deverão ser protocolizados na Junta de Recursos Fiscais.

Art. 10 - O crédito de ITBI regularmente constituído, mediante comprovação do registro do fato translativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, cujo lançamento tenha ocorrido até 31 de outubro de cada ano, sem o devido pagamento ou que não tenha sido objeto de pedido de revisão da base de cálculo, será inscrito em Dívida Ativa a partir do dia 02 de janeiro do ano subsequente.

Parágrafo único. O termo de inscrição da Dívida Ativa, nos moldes do artigo 202 do Código Tributário Nacional – CTN, será individualizado por Documento de Arrecadação – “Inter-Vivos” – DARI, devendo constar na Certidão de Dívida Ativa a data da declaração como data do Fato Gerador.

Art. 11 - Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos deverão informar à Secretaria Municipal de Fazenda até o dia 10 do mês subsequente a ocorrência das lavraturas dos atos, registros ou averbações que impliquem em transferência de titularidade imobiliária ou que configurem Fato Gerador de ITBI.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 17779	04	C

DECRETO Nº 17.779

.04

Parágrafo único. As informações deverão ser fornecidas por meio físico, digital, ou até mesmo por sistemas de informação compartilhados via website.

CAPÍTULO II Do Banco de Dados Imobiliário - BDI

Art. 12 – O Banco de Dados Imobiliários – BDI, ferramenta de gestão pública auxiliar na determinação da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI, será utilizado pela Administração Tributária Municipal para o arbitramento da base de cálculo do ITBI quando os valores declarados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado forem considerados irrisórios, não merecerem fé, ou apresentarem qualquer omissão, ou ainda quando houver latente discrepância entre o valor declarado e o valor de mercado do bem.

Art. 13 - O Banco de Dados Imobiliários – BDI será alimentado com os seguintes dados:

I – Valores das transações imobiliárias homologados pelo Fisco Municipal como base de cálculo do ITBI;

II – Valores das garantias fiduciárias anotadas nos contratos de financiamento firmados com Agentes Financeiros homologados pelo Fisco Municipal como base de cálculo do ITBI;

III – Valores das avaliações imobiliárias homologados pelo Fisco Municipal como base de cálculo do ITBI;

IV – Valores das avaliações imobiliárias realizadas no âmbito do Pedido de Avaliação Especial – PAE e homologados pelo Fisco como base de cálculo do ITBI;

V – Valores arbitrados pelo Fisco com base no BDI, ou por meio dos valores obtidos em classificados de vendas online, classificados de jornais impressos ou digitais, redes sociais de corretoras de imóveis e de particulares que ponham a venda imóveis similares.

Parágrafo único. O Banco de Dados Imobiliários – BDI será alimentado também com os valores das avaliações imobiliárias realizadas em períodos anteriores à vigência do presente Decreto e homologados pelo Fisco Municipal como base de cálculo do ITBI.

Art. 14 - A unidade de referência do BDI será o valor do metro quadrado apurado por zoneamento, região, bairro ou logradouro, a critério da Administração Tributária.

Art. 15 - O método a ser utilizado para o cálculo médio do valor do metro quadrado será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devendo ser considerado no mínimo 03 (três) amostras para a utilização do BDI.

Parágrafo único. Na impossibilidade de lançamento imediato do ITBI, por ausência de amostra no Banco de Dados Imobiliários, far-se-á Pedido de Avaliação Especial – PAE e, após a emissão de laudo técnico pelo servidor do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Volta Redonda



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 1779	05	C

DECRETO Nº 17.779

.05

– IPPU/VR, o Auditor Fiscal, não discordando do valor de mercado do imóvel, arbitrará o valor do imposto e emitirá o respectivo DARI/ITBI.

CAPÍTULO III Do Pedido de Avaliação Especial -PAE

SEÇÃO I Da Caracterização e das finalidades

Art. 16- O Pedido de Avaliação Especial - PAE é um instrumento auxiliar, vinculado à Secretaria Municipal de Fazenda, que tem por atribuição proceder à avaliação dos imóveis, para fins de determinação da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI, e atuará sempre nos casos excepcionais, assim entendidos quando a Autoridade Fiscal não puder determinar o valor venal do imóvel com base no Banco de Dados Imobiliários – BDI, bem como na hipótese de apresentação de laudo técnico particular pelo contribuinte no momento do pedido de revisão, emitindo laudo de avaliação técnico profissional do imóvel objeto de transmissão, de acordo com a metodologia estabelecida nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT/NBR 14653 ou qualquer outra que venha substituí-la.

Art. 17 - Compete ao servidor avaliador do PAE:

I – Realizar os trabalhos pertinentes às avaliações de imóveis urbanos ou rurais, emitindo laudos de avaliação;

II – Definir metodologias de avaliação, nível de rigor, padrões de apresentação, fontes de consulta e formas de vistoria de imóveis;

III – Promover a coleta de dados estatísticos e informações, e elaboração de estudos e pesquisas, quando solicitado;

IV – Cumprir outras atribuições compatíveis com a natureza de suas funções e que lhe forem delegadas pelo Secretário Municipal de Fazenda, por ato próprio;

Parágrafo único. Não havendo servidor que tenha especialização em agrimensura, a contratação de profissional habilitado deverá ser requerida ao Secretário (a) Municipal de Fazenda, obedecido o procedimento previsto na legislação em vigor.

SEÇÃO II Do Processamento do Pedido de Avaliação Especial – PAE

Art. 18 - Os processos de lançamento de ITBI, que forem objeto de Pedido de Avaliação Especial – PAE, serão encaminhados ao responsável pelo servidor auxiliar onde serão registrados em livro próprio.

Art. 19 - Compete ao Secretário Municipal de Fazenda nomear servidor lotado nesse órgão para auxiliar os trabalhos de elaboração do laudo técnico do PAE.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 17779	06	C

DECRETO Nº 17.779

.06

§1º – A ordem de revezamento dos servidores avaliadores indicados na forma do caput deste artigo será estabelecida pelo servidor auxiliar, que ficará responsável pela comunicação do servidor para a atividade.

§2º - O servidor auxiliar organizará os processos para emissão de laudo com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

§3º - No mesmo prazo do parágrafo anterior, o servidor auxiliar notificará o servidor avaliador responsável para emissão de laudo.

Art. 20 – Os laudos emitidos serão registrados em processo administrativo que reunirá os laudos elaborados por exercício, os quais conterão assinatura do servidor avaliador, bem como a do servidor auxiliar, que mencionarão resumidamente tudo o que ocorrer durante os trabalhos.

SEÇÃO IV Dos Laudos

Art. 21 - Os laudos de avaliação elaborados no âmbito do Pedido de Avaliação Especial - PAE deverão obedecer, rigorosamente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT/NBR 14653 ou qualquer outra que venha substituí-la, os quais constarão, na sua apresentação, no mínimo os seguintes tópicos:

I – Interessado, assim definido como a pessoa física ou jurídica que solicitou a avaliação;

II – Nome do proprietário do imóvel, quando possível;

III – Objetivo da avaliação, segundo informação de quem a solicitou;

IV – Nível de precisão de avaliação, com a indicação da categoria em que o imóvel se enquadra;

V – Pressupostos;

VI – Vistoria, contendo as informações necessárias, bem como a data de sua realização;

VII – Pesquisa de valores com a indicação das fontes de consulta;

VIII – Métodos e critérios utilizados, com a justificativa da escolha;

IX – Homogeneização dos elementos pesquisados, com o atendimento das prescrições referentes ao nível de precisão da avaliação;

X – Determinação do valor final, com indicação da data e referência;

XI – Conclusões, com os fundamentos resultantes da análise final;

XII – Data do laudo, contendo nome, assinatura e número do registro no conselho ou matrícula dos membros signatários.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA		
Divisão de Documentação e Arquivo		
DECRETO	FLS	
Nº 17779	07	C.

DECRETO Nº 17.779

.07

Art. 22 - O servidor avaliador devolverá os processos administrativos que lhe forem distribuídos com os respectivos laudos, no prazo de 10 (dez) dias úteis quando imóvel urbano e 30 (trinta) dias úteis quando imóvel rural, a contar do seu recebimento, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa prévia.

§1º - O servidor avaliador não poderá reter processos além dos prazos regulamentares, salvo por motivo justificado por escrito e aceito pelo Secretário Municipal de Fazenda antes do vencimento do prazo.

§2º - O descumprimento do prazo estabelecido no *caput* deste artigo poderá acarretar a substituição imediata do servidor avaliador designado, salvo justificativa fundamentada para a prorrogação do prazo.

§3º - Após registro de entrada com o servidor auxiliar, os autos retornarão imediatamente ao Auditor Fiscal de Tributos responsável pelo caso, exceto se tiver afastado das funções.

CAPÍTULO IV Disposições Finais

Art. 23 - O Secretário Municipal de Fazenda baixará os atos necessários ao fiel cumprimento deste Decreto, podendo aprovar novos modelos de documentos e normas de procedimentos relativos ao Imposto Sobre a Transmissão "Inter-Vivos", por ato oneroso, de Bens Imóveis e direitos a eles relativos – ITBI.

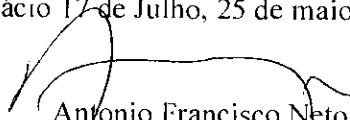
Art. 24 - As repartições e funcionários fiscais deverão atender prontamente a requisição de papéis, documentos e processos, bem como prestar informações e tomar as providências que forem solicitadas no bojo do Pedido de Avaliação Especial - PAE.

Parágrafo único. O servidor avaliador do Pedido de Avaliação Especial - PAE poderá convidar, para esclarecimentos, servidores relacionados nos autos do processo, quando as informações escritas não forem suficientes.

Art. 25 - Revogam-se os Decretos Municipais nº 15.080/2018, nº 15.033/2018 e nº 17.490/2022.

Art. 26 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a contar de 18/05/23, da publicação da Lei Municipal 6190.

Palácio 17 de Julho, 25 de maio de 2023.


Antonio Francisco Neto
Prefeito Municipal