



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

DECRETO EXECUTIVO N.º 136/2025, DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

“REGULAMENTA O PROCEDIMENTO DE LANÇAMENTO DO ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DELFINÓPOLIS/MG, no uso das atribuições legais e;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o procedimento de lançamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITBI, de avaliação contraditória e arbitramento da base de cálculo do ITBI, de declaração de isenção ou de imunidade e de restituição do referido tributo;

DECRETA:

Capítulo I

Da base de cálculo

Art. 1º - Em conformidade com o Código Tributário Municipal, para fins de lançamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITBI, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos, no momento da transmissão ou da cessão, segundo a estimativa fiscal.

Capítulo II

Da Declaração De Transmissão Imobiliária

Art. 2º - Para fins de apuração do ITBI, o sujeito passivo deverá se dirigir ao à Divisão de Cadastramento do Município de Delfinópolis e apresentar o Formulário Informativo de Transmissão Imobiliária (Anexo I), devidamente preenchido e sem borrões, rasuras, erros ou entrelinhas.

§1º. O Formulário Informativo de Transmissão Imobiliária e seus anexos, serão enviados eletronicamente pelos cartórios de serviços notariais e registros públicos, através do e-mail cadastramento@delfinopolis.mg.gov.br quando o ato de transmissão for elaborado nos referidos órgãos.

§2º. O formulário, físico ou digitalizado, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – cópia do documento de identidade do requerente e de seu procurador, se for o caso, e do transmitente, cedente ou permutante;

II – certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto da transação, expedida com menos de 30 (trinta) dias;

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

III – contrato, documento de financiamento bancário ou outro instrumento legal;

IV – quando necessário e solicitado, cópia de mapa cartográfico ou documento que auxilie na localização do imóvel.

V - na aquisição parcial de imóvel, decorrente de dissolução da sociedade conjugal, o documento comprobatório do quantum adquirido;

VI - na arrematação, na adjudicação, na consolidação da propriedade decorrente de inadimplemento de financiamento imobiliário, na alienação extrajudicial e na venda com autorização judicial, o documento comprobatório do valor da aquisição;

VII - na cessão onerosa de direitos hereditários formalizada no curso do inventário, o instrumento de cessão;

§3º. As situações previstas neste artigo não excluem outras modalidades de transmissão de bens ou cessão de direitos, cuja ocorrência poderá demandar a apresentação de outros documentos.

§4º. Caso o valor da transação a ser realizada não conste expressamente no contrato, no documento de financiamento bancário ou em outro instrumento legal, conforme indicado no inc. III do §2º deste artigo, o interessado deverá apresentar avaliação imobiliária assinada por profissional regularmente habilitado.

§5º. Tratando-se de imóvel rural ou inexistindo inscrição cadastral municipal, para a identificação do imóvel no formulário, deverá ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), válido para o exercício.

Art. 3º - Somente poderá prestar declarações, receber guias e demais atos relativos ao ITBI o adquirente ou aquele que representa o adquirente através de procuração com poderes específicos.

Art. 4º - Para apuração da base de cálculo do imposto, a administração tributária realizará estimativa fiscal dos bens ou direitos transmitidos no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da apresentação do Formulário Informativo à Divisão de Cadastramento.

Capítulo III

Do Procedimento De Arbitramento Fiscal Ou Avaliação Contraditória

Art. 5º - Instaurar-se-á o procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo, mediante avaliação contraditória, quando:

I - a avaliação fiscal indicar base de cálculo do ITBI em valor superior ao declarado pelo sujeito passivo;

II - havendo discordância da administração tributária municipal com o valor declarado do bem ou direito transmitido, após prestados os esclarecimentos e apresentadas as declarações e os documentos pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

§1º. Instaurado o procedimento administrativo de arbitramento, o sujeito passivo poderá, no prazo de 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação de instauração, requerer a reavaliação fiscal, apresentando seus argumentos instruídos com a documentação comprobatória necessária e certidão atualizada da matrícula imobiliária, sob pena de não ser apreciado o pedido.

§2º. O pedido de reavaliação, deverá ser protocolado na Divisão de Cadastramento, fisicamente ou eletronicamente, conforme formulário do Anexo IV.

§3º. O pedido de reavaliação poderá vir acompanhado de avaliações do imóvel, emitidas por imobiliárias, por corretores imobiliários devidamente habilitados pelo órgão competente ou por laudo de avaliação assinado por engenheiro credenciado por instituição financeira.

§4º. A apresentação de avaliação imobiliária flagrantemente inverídica, com dados muito abaixo dos praticados no mercado, caracteriza falsidade de informações visando reduzir ou suprimir o valor do tributo, e estará sujeita às penalidades previstas em lei.

§5º. Decorrido o prazo de que trata o §1º do presente artigo, sem que seja apresentado pedido de reavaliação, a base de cálculo será arbitrada de acordo com a avaliação fiscal inicial.

Art. 6º - Arbitrada a base de cálculo e apurado o imposto, será expedida Notificação de Lançamento e Guia de Recolhimento com vencimento em até 30 (trinta) dias corridos.

Art. 7º - Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela fiscalização tributária, poderá impugná-lo, com prazo de 15 (quinze) dias corridos da ciência do lançamento, apresentando os seguintes documentos:

I - qualificação do sujeito passivo, contendo número da cédula de identidade (se pessoa física), ou número do registro no CPF/CNPJ, endereço de residência ou de correspondência, telefone, e-mail de contato e instrumento de procuração, no caso de procurador, representante legal ou preposto;

II - os dados do imóvel ou dos bens objeto do lançamento;

III - a guia do ITBI objeto da impugnação;

IV - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido;

V - outros documentos que entender necessários à comprovação das alegações.

§1º. Recebida a impugnação, o processo será encaminhado à autoridade fiscal que efetuou o lançamento para que apresente contestação fiscal e, em seguida, será encaminhado para julgamento administrativo conforme regulamento.

Art. 8º - Comprovada a qualquer tempo pela fiscalização tributária a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou a sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa fiscal cabível, calculada sobre o montante do débito atualizado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

Capítulo IV Da Ciência Do Lançamento

Art. 9º - O sujeito passivo do ITBI será cientificado do lançamento tributário:

- I - pessoalmente, por seu representante, mandatário ou preposto;
- II - por via postal, mediante envio carta simples, considerada entregue no endereço informado pelo interessado;
- III - por meio eletrônico, desde que comprovado o seu recebimento.

Parágrafo único - Os meios de intimação previstos nos incisos I, II e III do presente artigo não estão sujeitos a ordem de preferência.

Capítulo V Da Certidão Declaratória de Imunidade ou Isenção

Art. 10 - Quando a transação imobiliária for isenta ou não for sujeita à incidência de ITBI, o contribuinte poderá solicitar a emissão de Certidão Declaratória de tal fato, preenchendo e entregando no Departamento de Tributação e Arrecadação, física ou eletronicamente, o formulário do Anexo II, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Cópia do documento de identidade do requerente e de seu procurador, quando for o caso;
- II - Certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto da transação, expedida com menos de 30 (trinta) dias;

§1º. No requerimento de imunidade decorrente a incorporação de bens ou direitos ao patrimônio de pessoa jurídica em realização ou integralização de capital, deverá ser apresentado, ainda:

- I - o documento societário em que conste a promessa ou a efetivação da integralização de capital, indicando o valor pelo qual se dará a integralização;
- II - cópia do imposto de renda em que conste o imóvel objeto da incorporação;
- III - balanço patrimonial da empresa, dos últimos 02 anos, se houver;
- IV - declaração de Uso Futuro do Imóvel, conforme modelo constante no Anexo III deste Decreto;
- V - comprovante de situação cadastral da empresa;
- VI - declaração de ITR se o imóvel for rural.

§2º. A declaração de que trata o inciso IV do §1º deverá ser apresentada de forma individual para cada imóvel que componha a mesma transação, ainda que o uso futuro seja idêntico.

§3º. Na hipótese do §1º do presente artigo, os imóveis a serem integralizados ao capital social de sociedade serão submetidos à estimativa fiscal, de acordo com o procedimento regulado

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

pelo presente Decreto, para fins de se verificar a parcela da base de cálculo alcançada pela imunidade.

§4º. No requerimento de isenção por transmissão decorrente de fusão, incorporação, desincorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, deverá ser apresentado o documento societário em que conste a destinação do bem ou direito objeto da operação.

§5º. Também deverão ser apresentados os seguintes documentos, no caso de requerimento de isenção ou imunidade pela aquisição de bem imóvel:

I - por ente público:

a) contrato, se houver;

b) ato administrativo, normativo ou judicial que autoriza a aquisição;

II - por entidades imunes:

a) contrato, se houver;

b) ata de fundação da entidade;

c) estatuto atualizado;

d) ata de posse da atual diretoria;

e) ata da reunião autorizativa da aquisição do imóvel;

f) balanço patrimonial dos últimos três exercícios encerrados, quando se tratar de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos.

Capítulo VI Da Restituição

Art. 11 - O Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:

I - não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;

III - for declarada a imunidade ou reconhecida a isenção;

IV - houver sido recolhido a maior.

Parágrafo único - No caso do inciso I do caput, o requerente deverá apresentar pedido de restituição acompanhado dos seguintes documentos:

I - guia do ITBI a que se refere o pedido de restituição e o comprovante original de pagamento;

II - certidão atualizada da matrícula do imóvel ou cópia autenticada da mesma e com emissão posterior ao pagamento da guia de ITBI;

III - declaração do adquirente acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que motivou o lançamento do tributo.

5



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

Art. 12 - Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição em dívida ativa e cobrança.

Capítulo VII Das Disposições Finais

Art. 13 - Apresentados o requerimento e os documentos exigidos, se dará início a análise do pedido formulado pelo requerente.

Parágrafo único - Concluída a análise, a autoridade responsável elaborará, sempre que necessária, a estimativa do valor venal do imóvel objeto da transação, e emitirá:

I - documento de arrecadação do valor do imposto devido com prazo de pagamento ou impugnação, conforme art. 6º deste Decreto, nas operações tributadas;

II - termo reconhecendo a isenção ou imunidade, nas operações não tributadas;

III - despacho reconhecendo a isenção sob condição resolutória, nas operações sujeitas à verificação futura;

IV - despacho reconhecendo o direito de restituição e/ou compensação do imposto, contendo a apuração do valor a ser restituído/compensado;

V - parecer fiscal fundamentando, sempre que necessário, referente a incidência ou exoneração tributária de fato submetido à apreciação do Fisco.

Art. 14 - As impugnações e os recursos administrativos contra os lançamentos de ITBI serão protocolados na Divisão de Cadastramento.

Art. 15 - Ficam aprovados os modelos de Formulário Informativo de Transmissão Imobiliária, Formulário de Solicitação de Certidão Declaratória de Imunidade ou Isenção do ITBI, Declaração de Uso Futuro e Requerimento de Reavaliação na forma dos Anexos I, II, III e IV deste Decreto.

Art. 16 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Delfinópolis, 10 de outubro de 2025.


PEDRO PAULO PINTO
Prefeito Municipal de Delfinópolis



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 -- Delfinópolis – Minas Gerais

ANEXO I

FORMULÁRIO INFORMATIVO DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA - ITBI

TRANSMITENTE, CEDENTE OU PERMUTANTE:

Nome:
Endereço físico:
CPF:
Endereço eletrônico:
Telefone:

Nome:
Endereço físico:
CPF:
Endereço eletrônico:
Telefone:

CONTRIBUINTE:

Nome:
Endereço físico:
CPF:
Endereço eletrônico:
Telefone:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula:
Inscrição Municipal:
Valor do Imóvel: R\$
Valor da transação: R\$
Natureza da Transação: R\$ (ex. compra e venda, permuta, etc.)

DECLARAÇÃO

O requerente declara a operação e dados a ela relativos, estando ciente de que a omissão de informações ou a falsidade delas constitui infração à legislação tributária municipal, punida com as multas previstas no CTM e tipifica crime de falsidade ideológico (art. 299 do CP), além de ser crime contra a ordem tributária se resultar em supressão ou redução de tributo (art. 1º da Lei 8.137/1990).

Delfinópolis-MG, ____/____/____

Assinatura do Requerente/Procurador



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

PARA USO EXCLUSIVO DA REPARTIÇÃO

Impugnação: _____

Valor do Imóvel: _____

I.T.B.I.: (2%): R\$ _____

Em _____ / _____ / _____

Guia ITBI Nº: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

ANEXO II

FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE CERTIDÃO DECLARATÓRIA DE IMUNIDADE OU ISENÇÃO DO ITBI

Solicito a emissão de Certidão Declaratória de Imunidade/Isenção do ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, referente ao imóvel qualificado abaixo, por estar enquadrado no art. , inciso do Código Tributário Municipal.

CONTRIBUINTE:

Nome:

Endereço físico:

CPF:

Endereço eletrônico:

Telefone:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula:

Inscrição cad. Municipal:

Valor do Imóvel: R\$

Valor da transação: R\$

Valor da transação isenta ou imune: R\$

Natureza da Transação: R\$ (ex. integralização de capital, compra e venda, etc.)

Natureza da Transação

Delfinópolis-MG, ____/____/____

Assinatura do Requerente/Procurador

PARA USO EXCLUSIVO DA DIVISÃO DE CADASTRAMENTO

Parecer:

() Deferido

() Indeferido

Razões:

Assinatura do Servidor Responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

ANEXO III DECLARAÇÃO DE USO FUTURO DO IMÓVEL

DECLARANTE:

Nome:

CPF/CNPJ: I

MÓVEL:

Inscrição Municipal:

Matrícula Reg. Imóveis:

DECLARO, sob as penas da lei e para fins de RECONHECIMENTO DA ISENÇÃO OU IMUNIDADE TRIBUTÁRIA DO ITBI, prevista no art. ___, inciso ___ do CTM, que o imóvel identificado será usado, após a transferência, com a(s) seguinte(s) finalidade(s) (apontar uma ou mais das opções):

- ☐ () Templo religioso.
- ☐ () Instalação de sede/unidade de partidos políticos ou de suas fundações.
- ☐ () Instalação de sede/unidade de entidades sindicais de trabalhadores.
- ☐ () Instalação de sede/unidade de instituição de educação, sem fins lucrativos.
- ☐ () Instalação de sede/unidade de instituição de assistência social, sem fins lucrativos.
- ☐ () Instalação de órgão da União, Estado ou Município, suas fundações ou autarquias.
- ☐ () Exploração da seguinte atividade econômica:
- ☐ () Operações de venda, locação ou arrendamento mercantil.
- ☐ () Outra (especificar) : _____

☐ () Simples incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em integralização de capital.

() Finalidade não indicada acima
(especificar): _____

Declaro ainda estar ciente que:

Todas as informações prestadas estão sujeitas à verificação por parte da fiscalização fazendária que poderá, dentro do prazo decadencial de 05 (cinco) anos, lançar o imposto indevidamente reduzido ou suprimido por força desta declaração.

A omissão de informações ou a falsidade delas constitui infração à legislação tributária municipal, punida com as multas previstas no CTM; e tipifica crime de falsidade ideológica (art. 299 Código Penal), além de crime contra a ordem tributária se resultar em supressão ou redução de tributo (art. 1º da Lei 8.137/1990).

Delfinópolis-MG, ____ / ____ / ____

Assinatura do Requerente/Procurador



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 – Telefone (35) 3525-1522 – CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 – Delfinópolis – Minas Gerais

ANEXO IV

REQUERIMENTO DE REAVALIAÇÃO - ITBI

DADOS DO REQUERENTE:

Nome:

CPF/CNPJ:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal:

Matrícula Reg. Imóveis:

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal:

Matrícula Reg. Imóveis:

Elementos adicionais:

(quaisquer outras informações relevantes, se houver)

REQUERIMENTO:

Conforme previsão do §1º do art. 5º do Decreto nº136/2025, por DISCORDAR DA ESTIMATIVA FISCAL constante do processo, requer-se a REAVALIAÇÃO DO VALOR VENAL declarando os seguintes fatos e fundamentos:

DOCUMENTOS ANEXOS:

Obs.: Poderão ser apresentadas até três avaliações de cada imóvel, desde que emitidas por imobiliárias ou por corretores imobiliários devidamente habilitados pelo órgão competente e inscritos no Município ou por engenheiro ou perito avaliador credenciado por instituição financeira, sendo que a apresentação de avaliação flagrantemente inverídica, com dados muito abaixo dos praticados no mercado, caracteriza falsidade de informações visando reduzir ou suprimir o valor do tributo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DELFINÓPOLIS

Praça Manoel Leite Lemos, 115 -- Telefone (35) 3525-1522 -- CNPJ 17.894.064/0001-86
CEP: 37 910-000 -- Delfinópolis -- Minas Gerais

DECLARAÇÃO:

O requerente declara-se ciente de que a omissão de informações ou a falsidade delas constitui infração à legislação tributária municipal punida com as multas previstas e tipifica crime de Falsidade Ideológica (art. 299 Código Penal), além de crime contra a ordem tributária se resultar em supressão ou redução de tributo (art. 1º da Lei 8.137/1990).

Delfinópolis-MG, ____/____/____

Assinatura do Requerente/Procurador