

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**RESOLUÇÃO SEMFAZ Nº 007/2024**

Dispõe sobre a documentação necessária aos pedidos de Imunidade, Isenção, Remissão e de Não Incidência de ITBI.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA, no uso de suas atribuições legais e nos termos do art. 429, inciso II, da Lei Complementar nº 282/2018;

**Considerando** que os benefícios da Não Incidência, Imunidade, Remissão e Isenção de ITBI são concedidos em caráter específico, havendo necessidade de apresentação de documentos probatórios para o enquadramento legal;

**Considerando** que a documentação hábil para fins de instrução dos requerimentos de Não Incidência, Imunidade e Isenção de ITBI previstas na LC nº 282/2018 (Código Tributário Municipal) necessita de regulamentação;

**Considerando** que a Lei Complementar nº 104/2008 concede Remissão de ITBI na aquisição de imóveis da CEHAB/RJ e para aqueles localizados no Loteamento Novo Eldorado, cujos fatos geradores tenham ocorrido até 31/12/2007;

**Considerando** que o artigo 135, I, II, III e IV, da LC nº 282/2018 disciplinam sobre as hipóteses de Não Incidência de ITBI por incorporação, fusão, cisão e extinção da pessoa jurídica e extinção de usufruto e aquisição de usucapião, e que o § 1º regulamenta a desincorporação patrimonial, porém, sem especificar a documentação hábil para obtê-las;

**Considerando** que o art. 144 da LC nº 282/2018 menciona a Imunidade condicionando-a à apresentação de documentos, porém, sem defini-los;

**Considerando** que o Art. 145, I, II, III e IV, da LC nº 282/2018 dispõem sobre a Isenção de ITBI;

**Considerando** que a Secretaria Municipal de Fazenda precisa se organizar para atender a real finalidade de tais benefícios;

RESOLVE:

**Art. 1º:** Os pedidos de Não Incidência de ITBI deverão ser instruídos com os seguintes documentos, nas hipóteses abaixo:

I. Documentos básicos para imóveis urbanos e rurais:

- Solicitação/Declaração de ITBI com assinatura manual ou digital, com respectivo comprovante;
- Certidão Inteiro Teor Registro de Imóveis (RGI) do imóvel, objeto da transação, atualizada à data do pedido junto ao Município;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF da pessoa física, bem como cópia do Cartão de CNPJ da pessoa jurídica, procuração e cédula de identidade e CPF/MF de seu representante legal;
- Documento da Transação – Escritura, Contrato Particular ou Declaração de Cartório;
- Certidão Fiscal (IPTU/TSP);
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- Imposto Territorial Rural (ITR);
- Fotos do Google Maps com a devida marcação da área ou Planta de Situação da Localidade que possibilite a localização e discriminação do imóvel objeto do pedido;
- Preço público do Certificado de Não Incidência (DAM).
- Telefone e endereço eletrônico do requerente.

II. Integralização ao patrimônio da Pessoa Jurídica em realização de capital:

- Declaração do Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor atribuído;
- Alteração contratual com o bem incorporado ao patrimônio da pessoa jurídica e com o valor atribuído ao bem;
- CNPJ da sociedade adquirente.

III. Incorporação, Cisão e Fusão da Pessoa Jurídica:

- Declaração do Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor atribuído;
- Ata da Assembleia que aprovou a respectiva operação societária, do Protocolo de Justificação;
- Protocolo de intenções e justificação destas operações;
- Petição informando a destinação que vem sendo dada ao (s) imóvel (is) objeto (s) do pedido.

§1º: No que se refere ao disposto nos incisos I e II, a fiscalização tributária verificará se a pessoa jurídica teve como atividade preponderante a venda ou locação imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

a) Se a pessoa jurídica adquirente já exercia suas atividades antes da aquisição do bem, deverá apresentar os seguintes documentos:

- Balanço Patrimonial dos 02 (dois) anos anteriores e dos 02 (dois) seguintes à aquisição;
- Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ).

b) Se a pessoa jurídica adquirente iniciou as suas atividades após a aquisição do bem, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, deverá anexar:

- Balanço Patrimonial dos 03 (três) primeiros anos subsequentes à aquisição;
- Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ).

IV. Usucapião

- Declaração do Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor atribuído;- Sentença judicial.

V. Desincorporação

- Declaração do Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor atribuído;

- Documento (Alteração ou Ata da Assembleia) da sociedade no qual esteja ocorrendo a desincorporação.

#### VI. Extinção da Pessoa Jurídica

- Declaração do Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor atribuído;
- Documento extintivo (distrato social) da Pessoa Jurídica em que deverá constar a partir de quando a sociedade encerrou suas atividades e como será dividido o acervo patrimonial;

**Art.2º:** Para os pedidos de Imunidade de ITBI, deverão ser anexados os seguintes documentos comprobatórios:

- Declaração de Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor declarado atribuído;
- Contrato Social ou Estatuto Social do requerente;
- Certidão de Inteiro Teor Registro de Imóveis (RGI) atualizada à data do pedido junto ao Município;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF do representante legal do transmitente e do adquirente;
- Última Ata da Assembleia;
- Certidão Fiscal (IPTU/TSP);
- CNPJ;
- Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ);
- Balancete Patrimonial;
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- Imposto Territorial Rural (ITR);
- Fotos do Google Maps com a devida marcação da área ou Planta de Situação da Localidade que possibilite a localização e discriminação do imóvel objeto do pedido;

**Art. 3º:** Os Pedidos de Isenção deverão ser instruídos com os seguintes documentos, nas hipóteses abaixo:

I – A aquisição de bem ou direito é resultante da declaração de utilidade pública ou de necessidade social, para fins de desapropriação – art. 145, inciso II, da LC nº 282/2018:

- Declaração de Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor declarado atribuído;
- Decreto de Desapropriação editado pelo Poder Executivo Municipal;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF do representante legal do adquirente;
- Contrato Imobiliário ou Contrato de Financiamento Imobiliário;
- Certidão Fiscal (IPTU/TSP).

II – Transmissões de bens e direitos a eles relativos para imóvel de uso exclusivamente residencial, cujo valor venal do imóvel seja igual ou inferior a 16.000URM– art. 145, inciso III, da LC nº 282/2018:

- Declaração de Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor declarado atribuído;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF do representante legal do adquirente;
- Certidão de Valor Venal emitido pela SEMFAZ (Coordenadoria de Lançamento Imobiliário);
- Contrato Imobiliário ou Contrato de Financiamento Imobiliário;
- Certidão Fiscal (IPTU/TSP).

III – Imóvel de uso exclusivamente residencial, com até 70m<sup>2</sup> de construção, desde que único e utilizado de seu proprietário ou possuidor a qualquer título e que se localize em Zona Especial de Interesse Social

(ZEIS), desde que atestada a hipossuficiência do titular pelo órgão municipal competente – art. 145, inciso IV, da LC nº 282/2018:

- Declaração de Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor declarado atribuído;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF do representante legal do adquirente;
- Certidão de Habite-se ou Certidão de Lançamento Imobiliário;
- Declaração de Hipossuficiência pela Assistência Social da SEMFAZ;
- Contrato Imobiliário ou Contrato de Financiamento Imobiliário;
- Certidão Fiscal (IPTU/TSP).

**Art. 4º:** Os Pedidos de Remissão deverão ser instruídos com os documentos elencados abaixo:

- Declaração de Lançamento de ITBI informando a natureza da transação e o valor declarado atribuído;
- Termo de Ocupação ou Termo de Transferência ou Promessa de Compra e Venda;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF do adquirente;
- CNPJ do transmitente;
- Preço Público do Certificado Declaratório de Remissão de ITBI.

**Art. 5º:** Outros documentos poderão ser solicitados durante a análise do pedido de Imunidade, Isenção, Remissão e de Não Incidência de ITBI.

**Art.6º:** É facultado à Administração Municipal a concessão de prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da convocação do contribuinte, para apresentação de documentos que julgar necessários para análise do pedido, sob pena de indeferimento do pedido da concessão do benefício fiscal e arquivamento do processo.

**Art.7º:** Deferidas a Isenção, Remissão e Imunidade de ITBI, deverá ser emitido o devido Certificado Declaratório, assinado pelo servidor responsável pela análise, por um Fiscal de Tributos e pelo Coordenador do Lançamento Imobiliário.

**Art. 8º:** Concedida a Não Incidência de ITBI, deverá ser emitido o Certificado Declaratório de Não Incidência que será assinado pelo Fiscal de Tributos, pelo Coordenador do Lançamento Imobiliário e pelo Secretário Municipal de Fazenda.

**Art. 9º:** Esta Resolução entra em vigor a partir do dia 1º de janeiro de 2024, revogadas as disposições em contrário.

Macaé, 02 de janeiro de 2024.

CARLOS WAGNER DE MORAES  
Secretário Municipal da Fazenda