

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

RESOLUÇÃO SEMFAZ Nº 006/2026

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:

- Certidão do Registro de Imóveis (RGI) do imóvel objeto da transação;
- Cópia xerográfica da cédula de identidade e CPF/MF da pessoa física e do representante legal da pessoa jurídica;
- 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;
- 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 Registro do Imóvel (RGI);
- 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;

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 70m² 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 da data de sua publicação.

Macaé, 01 de janeiro de 2026.

CARLOS WAGNER DE MORAES
Secretário Municipal de Fazenda

Publicado no Diário Oficial de Macaé, em 01 de janeiro de 2026. Edição 1361, página 04, Ano VI.
Disponível em: <https://do.macaе.rj.gov.br/index/visualizar?idmodel=1646&campo=txarquivo>