ITBI

O que é?

O ITBI (*Imposto Sobre Transmissão "Inter-vivos" de Bens Imóveis*) é o imposto devido, pelo Comprador ou pelo Vendedor, no ato de aquisição de um Imóvel, ou ainda quando ocorre transferência de direitos reais a ele relativos.

Sobre quais operações o Imposto incide?

O Imposto incide em operações onde há transmissão **onerosa**, ou seja: quando há valores ou bens envolvidos na negociação.

Quando a transmissão é feita por Doação ou Cessão Hereditária (tais como *herança, inventário* ou *partilha*), há a incidência do **Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação – ITCD**, de atribuição da **esfera Estadual**, o qual deve ser apurado e recolhido pela **Secretaria Estadual da Fazenda**.

Desta forma, as operações mais correntes onde há incidência do ITBI são:

- Compra e Venda simples (*negociação direta entre as partes*);
- Compra e Venda através de Financiamento Bancário (*mediante apresentação obrigatória do Contrato de Financiamento da Instituição Bancária cedente e devidamente assinado pelas partes compradora, vendedora e credora fiduciária*);
- Compra e Venda mediante Consórcio/Carta Contemplada;
- Dação em Pagamento;
- Permuta, seja ela Simples (*sem valores envolvidos*) ou com Torna, onde há complementação de valores;
- Incorporação com Permuta de Fração Ideal por Torna em Área Construída (*apenas sobre a Área Construída pela Incorporadora e cedida ao permutante como Contraprestação*);
- Contraprestação resultante de Permuta de Fração Ideal por Torna em Área Construída;
- Cessão de Direitos Reais sobre Imóveis (*Ex.: Usufruto, Nua Propriedade, Domínio Útil*);
- Instituição de Servidão de Passagem;
- Arrematação, seja via Leilão Judicial ou Pregão Público;
- Adjudicação, seja por Licitação ou Compulsória;
- Cessão de Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- Purgação da Mora mediante Alienação Fiduciária;

- Hipotecação Compulsória;
- Transmissão de Direitos Possessórios;
- Cessão de Direitos Hereditários;
- Procuração em Causa Própria;
- Dissolução de Sociedade Conjugal, sobre o que exceder a cota-parte (*meação*) de cada cônjuge;
- Divisão e Extinção de Condomínio, sobre o que exceder a cota-parte de cada condômino;
- Extinção ou Renúncia de Usufruto, quando a instituição e/ou a transmissão direta da Nua Propriedade deste não for anteriormente tributada;
- Cessão ou Pagamento de Cotas de Participação Societárias por Retirada ou Saída da Sociedade, sobre o que for transferido a um sócio que não integralizou o(s) mesmo(s) imóvel(is) ao capital da Sociedade;
- Aquisição de Índice Construtivo (*Direito de Construir*).

Sobre quais operações o Imposto não incide?

O Imposto não incide em operações de:

- Usucapião;
- Promessa de Compra e Venda;
- Distrato de Promessa de Compra e Venda;
- Divisão e Extinção de Condomínio, quando a fração transmitida não exceder a cota-parte correspondente de cada condômino;
- Extinção ou Renúncia de Usufruto, quando a instituição e/ou a transmissão direta da Nua Propriedade deste for anteriormente tributada;
- Incorporação de Bens Imóveis por Fusão, Incorporação, Cisão ou Extinção de Pessoa Jurídica, mediante Baixa de Pessoa Jurídica registrada na Junta Comercial;
- Desincorporação de Bens por Extinção de Pessoa Jurídica, mediante Baixa de Pessoa Jurídica registrada na Junta Comercial;
- Cessão ou Pagamento de Cotas de Participação Societárias por Retirada ou Saída da Sociedade, sobre o que for transferido ao respectivo sócio que integralizou o(s) mesmo(s) imóvel(is) ao capital da Sociedade;
- Transferência para Integralização de cota de Capital Social, mediante Contrato de Constituição Societária e/ou posterior Alteração devidamente registrados na Junta Comercial, desde que o Objeto Social e as Atividades Econômicas da Pessoa Jurídica não

estejam relacionadas a atividades imobiliárias (*conforme Art. 40 §2º e §3º do Código Tributário Municipal – Lei Municipal 2.158/2003*), acompanhado de comprovação de regularização operacional (*alvará*) da pessoa jurídica junto ao município sede da matriz.

OBS.: O aumento ou diminuição de imóvel por retificação de área (Gleba Legal) não configura ato oneroso e, portanto, **não é fato gerador** para a incidência de ITBI, conforme regulamenta o **artigo 156 Inciso II** da **Constituição Federal de 1988**.

- ➔ Situações de Não Incidência do Imposto **não** implicam automaticamente em Isenção, muito menos em Imunidade Tributária para transmissões futuras. Ou seja: a certificação de Não Incidência para uma transferência não configura Direito Adquirido, tampouco implica em obrigatória Não Incidência para transmissões futuras.
- ➔ Situações de Não Incidência por Imunidade Tributária são passíveis de concessão a órgãos públicos, entidades filantrópicas e instituições religiosas de qualquer culto somente mediante análise prévia por parte dos auditores tributários da Secretaria Municipal da Fazenda, com emissão de laudo específico mediante prévia análise e emissão de parecer próprio de forma específica, conforme o que determina o **Art. 150** da Constituição Federal.
- ➔ Da mesma forma, situações de Isenção Fiscal somente são concedidas mediante publicação de Lei regulamentar específica.

Quanto é a Alíquota do Imposto?

A alíquota do ITBI, no município de Gramado, é **2,3%** sobre o valor da Avaliação Fiscal. A Avaliação Fiscal é apurada pelos Técnicos e Fiscais Tributários da Secretaria Municipal da Fazenda. A alíquota incide em todos os casos onde há tributação simples.

Há também o benefício da **Alíquota Diferenciada** para imóveis financiados por instituições bancárias conveniadas ao Sistema Financeiro da Habitação (**SFH**) e ao Sistema de Financiamento Imobiliário (**SFI**) ou que operam no **Programa Minha Casa, Minha Vida**, desde que a fonte dos recursos financiados seja o **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo** (**SBPE**) e as condições do financiamento estejam em acordo com as regras estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CC-FGTS).

Nestes casos, quando há Compra e Venda mediante Contrato de Financiamento Bancário devidamente assinado entre as partes, a alíquota sobre o valor do imóvel financiado é de **1%** para Contratos que estejam enquadrados nas regras dos programas Minha Casa, Minha Vida, Minha Casa

Verde e Amarela, do Sistema Financeiro da Habitação (**SFH**) ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (**SFI**), cujos recursos sejam originários do **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo** (**SBPE**).

Exemplo:

- Para imóveis localizados em Gramado, o Programa Minha Casa, Minha Vida financia valores de venda até **R$ 100.000,00**, financiando efetivamente até 90% do valor.
- Já o **Sistema Financeiro da Habitação** (**SFH**) financia, para imóveis em Gramado, valores de venda até **R$ 1.500.000,00**, financiando efetivamente até 80% do valor, incluindo despesas acessórias, ou até 90% do valor, caso seja utilizado o Sistema de Amortização Constante (**SAC**).
- Já o **Sistema de Financiamento Imobiliário** (**SFI**) financia, para imóveis em Gramado, quaisquer valores de venda, financiando efetivamente até 90% do valor.

O que é SFH?

O **SFH** é o Sistema Financeiro da Habitação, o qual foi criado e regulamentado pela Lei Federal Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. A maioria dos financiamentos imobiliários que ocorrem no país são regidos por esta lei. O SFH permite às instituições bancárias a ele credenciadas o emprego de recursos das contas de poupança (**SBPE**) ou repassados pelo FGTS do comprador para financiar a aquisição e construção de imóveis residenciais.

Quais são as características do SFH?

As principais características dos financiamentos obtidos dentro do **SFH** são:

- O valor máximo de avaliação do imóvel é, para municípios do porte de Gramado (de 20 mil a 50 mil habitantes), de **R$ 1.500.000,00**.
- O limite máximo de financiamento, incluindo as despesas acessórias, é de 80% do valor do imóvel. Caso seja utilizado o Sistema de Amortização Constante (**SAC**), o limite passa a ser de 90%.
- O Custo Efetivo Máximo permitido para o contratante é de 12% ao ano.
- A tarifa de administração mensal cobrada ao cliente não pode ultrapassar R$ 25.

É importante ressaltar que o Custo Efetivo Máximo é diferente do Custo Efetivo Total (CET). No primeiro, não estão incluídos os custos referentes ao seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP), o seguro de Danos Físicos do Imóvel (DIF) e a taxa de administração mensal.

E o que é SFI?

O **SFI** é o Sistema de Financiamento Imobiliário, criado e regulamentado pela Lei Federal Nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Todos os financiamentos imobiliários que ocorrem **fora das regras do SFH** no país são regidos por esta lei — ou seja: financiamentos de imóveis **acima do limite de R$ 1.500.000,00** imposto pelas regras do SFH. A principal fonte de recursos do SFI são, ao contrário do SFH que se utiliza dos recursos das cadernetas de poupança (**SBPE**) e do FGTS, os **grandes investidores institucionais**, que possuem expressivos ativos, não só no Brasil, como em outros países: fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras, bancos de investimento, entre outros. Em suma: fontes de recursos que operam com as **taxas praticadas pelo mercado financeiro**.

A própria Lei 9.514/1997 descreve o SFI da seguinte forma:

> *"Os princípios básicos do SFI são a implementação da economia de mercado, a desregulamentação e a desoneração dos cofres públicos. As operações do SFI são efetuadas segundo as "condições de mercado", isto é, as condições livremente praticadas no mercado de financiamento imobiliário. O mercado define, Inclusive, a taxa de juros."*

Qual é a diferença entre SFH e SFI?

A diferença entre o SFH e o SFI está no fato de que para uma operação ocorrer no SFH ela tem de atender à série de pré-requisitos mencionados anteriormente, regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional (**CMN**) e pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (**CC-FGTS**). Os contratos que não cumprem algum dos requisitos estabelecidos pelas resoluções destes conselhos passam automaticamente a ser regidos pelo SFI.

Além disso, **a utilização do FGTS para o financiamento imobiliário só pode ser feito para contratos dentro do SFH** (*conforme resolução Nº 542, de 30 de outubro de 2007 do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço*) com algumas restrições adicionais, como:

- O contratante deve ter, no mínimo, 3 anos de trabalho sob o regime de FGTS;
- Possuir Contrato de Trabalho ativo no FGTS na data de concessão do financiamento, ou com saldo na conta vinculada do FGTS correspondente a, no mínimo, 10% do valor de avaliação do imóvel;
- Os proponentes (contratantes) não podem ter outro financiamento concedido no âmbito do SFH ou ser proprietário de imóvel no município de residência ou onde exerça sua

ocupação.

Além disso, o Custo Efetivo Máximo da operação dentro das regras do SFH é regulado, enquanto que no SFI o Custo Efetivo Máximo é livre, o que dá também a possibilidade de utilização de recursos do FGTS para contratação do financiamento.

Sendo assim,

- a alíquota de **1%** é aplicada em valores efetivamente financiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, pelas regras do **SFH**, pelo **SFI** cujos recursos sejam oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (**SBPE**), desde que não ultrapassem o limite de R$ 1,5 milhão estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional (CMN);
- Sobre os valores oriundos de **Recursos Próprios** do adquirente, em quaisquer sejam os enquadramentos, a alíquota incidente será de **2,3%**;
- Para quaisquer Financiamentos Bancários fora destes enquadramentos, tais como Cartas de Crédito Imobiliário, Crédito Habitacional Consignado, Cartas de Crédito de Consórcio ou *Leasing*, a alíquota será de **2,3%** sobre os valores financiados;
- Quando a Não Incidência é constatada e fundamentada mediante documentação e parecer próprio, a alíquota incidente é de **0%**.

Observações:

- ➢ Todo Financiamento Imobiliário que ultrapassar o limite de R$ 1,5 milhão estabelecido pelo CMN será tributado em 2,3% sobre o todo, independente da origem dos recursos financiados;
- ➢ Casos de **Imunidade Tributária** e **Isenção Fiscal** estarão isentas do pagamento do Imposto, desde que sejam emitidos previamente os Laudos ou Decretos específicos para cada caso.

O que é a Avaliação Fiscal?

A Avaliação Fiscal é a estimativa de preço do Imóvel calculada pela Fazenda Municipal com base nos parâmetros praticados pelo Mercado imobiliário do município.

É realizada por servidores municipais lotados na Secretaria da Fazenda do Município e apurada com base nos Art. 30, 31 e 32 do Código Tributário Municipal (*Lei Municipal 2.158/2003*), os quais consideram basicamente quatro fatores em sua composição de cálculo:

- O **Valor Venal do Imóvel**, apurado e corrigido anualmente pela Secretaria Municipal da Fazenda para tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

- O **Valor Declarado pelo Contribuinte**, cuja atribuição é de responsabilidade das partes negociantes ou do responsável legal pela transferência;
- As **Avaliações Fiscais** anteriores, oriundas das averbações registradas na matrícula do Imóvel ou registradas no Banco de Dados Municipal;
- O **Valor Mercadológico do Imóvel**, atribuído pelos servidores da Fazenda Municipal, o qual é composto por dois cálculos: a **Área Territorial** e a **Área Construída**.

O **Valor Mercadológico da Área Territorial** do Imóvel é calculado, por sua vez, com base no valor médio do metro quadrado (m²) da região urbana onde o Imóvel se localiza. Este valor é aferido regularmente e implantado na Planta de Valores do Município, na qual considera-se atualmente a metodologia de **Face de Quadra** como critério de avaliação de mercado.

Imóveis situados dentro do perímetro urbano estão sujeitos a maior valorização do que imóveis rurais ou em áreas urbanas não regularizadas; benfeitorias urbanas, proximidade de vias de acesso com maior circulação e visibilidade, acesso a equipamentos urbanísticos (asfalto, água, luz, rede de esgoto, iluminação, telefonia/internet), assim como proximidade ou mesmo inserção em áreas comerciais são importantes fatores de valorização territorial. Condições geológicas e topográficas adversas, ausência de infraestrutura, melhorias e benfeitorias urbanas são fatores preponderantes na depreciação territorial.

O **Valor Mercadológico da Área Construída** do Imóvel é, por sua vez, calculado com base no Custo Unitário Básico (**CUB**) de construção.

O CUB é um indicador econômico que determina o custo por metro quadrado (R$/m²) de construção de um Imóvel. Esse índice é calculado de acordo com a metodologia estabelecida pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), em atendimento ao disposto no Art. 54 da Lei Federal 4.591/1964. Assim serve de parâmetro para estimar o **custo básico** de um imóvel construído para ser ofertado no mercado imobiliário do município. O CUB é corrigido mensalmente pelo INCC-DI (*Índice Nacional dos Custos da Construção Civil*), aferido e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

No cálculo do Valor Mercadológico da Área Construída, fatores como: metragem total; acabamentos; qualidade dos materiais utilizados; número de dormitórios; instalações sanitárias; benfeitorias como churrasqueiras, lareiras, calefação, condicionadores de ar, banheiras e/ou piscinas; tipo de revestimento do piso e forro; tipo e estrutura de telhado; número e qualidade de aberturas; tipo de pintura e/ou revestimentos interno e externo; assim como orientação solar e benfeitorias no entorno do imóvel são fatores de valorização. Condições de conservação precárias; alterações estruturais

drásticas; baixa qualidade do material utilizado na edificação; ausência de revestimento externo; e instalações elétricas e hidráulicas aparentes são fatores de depreciação.

Por quanto tempo a Avaliação Fiscal é válida?

As Avaliações Fiscais são válidas por 60 dias a partir de sua estimativa. Após este prazo, estão sujeitas a correção pelos índices de valorização praticados pelo mercado imobiliário do município.

Solicitações emitidas junto ao site da Prefeitura de Gramado e não apresentadas para Avaliação em até 60 dias deverão ser refeitas no próprio site.

Somente as solicitações realizadas junto ao Protocolo Central da Prefeitura de Gramado ou encaminhadas através do Fly Protocolo online serão aceitas. **Não serão aceitas solicitações remetidas via e-mail**.

O prazo para avaliação das solicitações de ITBI é de **5 dias úteis** a partir do protocolo de solicitação.

Solicitações enviadas por Correio, caso estejam com sua respectiva documentação válida, serão protocoladas na data de seu recebimento pelo Setor de ITBI da Secretaria Municipal da Fazenda, contando a partir de então o prazo para avaliação.

Pedidos de Não Incidência para solicitações de Integralização de Capital, Incorporação, Fusão ou Extinção de Pessoa Jurídica possuem prazo adicional de 10 dias, para análise adequada da documentação e/ou solicitação adicional de documentação.

Quando devo pagar o ITBI?

A partir da emissão do Boleto para recolhimento, o prazo para pagamento do Imposto é de 30 dias, prorrogáveis por mais 30 dias.

E depois do vencimento? Como faço para pagar?

Após o prazo de 60 dias, a Avaliação Fiscal deverá ser corrigida, e o valor do imposto recalculado sobre a nova Avaliação Fiscal apurada.

Não pagar o ITBI gera Dívida Ativa com o município, igual a outros tributos municipais (IPTU, ISSQN, etc.)?

Não. O ITBI é um imposto eventual; a não-concretização ou desistência do negócio entre as partes não gera a obrigação do contribuinte em pagar o Imposto. Apenas se o negócio e a consequente lavratura da escritura pública forem concretizadas é que torna-se obrigatório e imprescindível o seu pagamento.

No entanto, em casos de **Tributação Retroativa**, quando o tributo é lançado em relação a fato gerador já ocorrido e consolidado, o mesmo torna-se devido e passível de inclusão em Dívida Ativa.

Solicitei a Guia de ITBI, paguei, mas o negócio não foi concretizado. Como proceder?

Nesse caso, será preciso fazer uma **Solicitação de Restituição de Tributos**.

Para tanto, deverá ser preenchido à mão o Formulário de Restituição com as informações do Contribuinte.

Junto ao formulário, deverão ser fornecidos os seguintes documentos:

- Cópia atualizada da matrícula do Imóvel com, no máximo, **sete dias** de sua emissão;
- Guias de ITBI originais emitidas e assinadas (certificado digital);
- Comprovante de pagamento do Imposto autenticado pela instituição bancária. Caso o pagamento tenha sido efetuado através da internet, deverá ser apresentado também o Extrato do Contribuinte fornecido pela Fazenda Municipal onde conste o pagamento identificado.

Antes de encaminhar a solicitação no Protocolo Central da Prefeitura, a documentação deverá ser previamente analisada pelos servidores responsáveis pelo Setor de ITBI, e o formulário de restituição, rubricado pelo mesmo.

Após a análise e o protocolo de entrada, a Solicitação de Restituição será encaminhada ao Setor de Dívida Ativa, que fará a identificação do pagamento e encaminhará a solicitação ao Setor de Compras, que emitirá o empenho necessário à restituição; posteriormente será remetida à Contabilidade, onde será feita a reserva orçamentária e posteriormente à Tesouraria, onde a restituição será processada e liquidada ao contribuinte em até 10 dias úteis.

Para casos de **Pagamento de ITBI em Duplicidade**, o procedimento de restituição será igual ao descrito acima.

O ITBI pode ser parcelado?

Sim. O ITBI pode ser parcelado em até 12 (doze) vezes, com acréscimo de 1% de juros ao mês em cada parcela subsequente.

A solicitação de parcelamento só poderá ser realizada pelo próprio Comprador, em caso de Pessoa Física, ou de representante legal com procuração reconhecida em cartório, em caso de Pessoa Jurídica.

O valor mínimo da parcela é de **R$ 100,00 (cem reais)** para Contribuinte Pessoa Física e **R$ 200,00**

(duzentos reais) para Contribuinte Pessoa Jurídica.

A escritura e o registro do imóvel, entretanto, só poderão ser lavrados após **a quitação** de todas as parcelas e a emissão da respectiva Certidão de Quitação de ITBI pela Secretaria Municipal da Fazenda.

As Guias para transferência do Imóvel ficarão retidas no Setor de ITBI até a quitação do respectivo parcelamento, podendo ser retiradas quando da emissão da respectiva Certidão de Quitação de ITBI.

Posso transferir meu imóvel a terceiros sem pagar ITBI?

Não. O pagamento do ITBI é exigência legal imprescindível para o registro do imóvel junto ao Ofício de Registros Públicos.

Apenas o ato de registro torna o comprador o efetivo proprietário do imóvel.

Somente nos casos onde ocorre Não Incidência, conforme elencados acima, há a previsão de não recolhimento do Imposto — porém com obrigatória apuração fiscal do Município, com este certificando a Não Incidência para a respectiva transferência.

Cabe unicamente à Secretaria Municipal da Fazenda a análise prévia e a determinação da Incidência ou Não Incidência do Imposto, conforme as previsões legais listadas no Código Tributário Municipal (Lei Municipal 2.58/2003).

A transmissão do imóvel, entretanto, pode ser feita mediante **Doação** ou **Transmissão *Causa mortis*** (*herança, partilha ou inventário judicial – transmissão legítima materna/paterna*).

Nestes casos, ocorre o fato gerador para a incidência do **Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação – ITCD**, cuja emissão e pagamento é de responsabilidade da Secretaria Estadual da Fazenda.

Como faço para solicitar a Guia de ITBI?

A solicitação da Guia para recolhimento do ITBI pode ser feita diretamente no Protocolo Central da Prefeitura Municipal de Gramado, localizada na **Avenida das Hortênsias, 2029, Centro – CEP 95.670-000**; via internet, através da plataforma Fly Protocolo neste link; ou via Correios, com a solicitação remetida ao endereço citado, aos cuidados do Setor de ITBI da Secretaria Municipal da Fazenda.

O formulário com as informações das partes negociantes (*comprador e vendedor*) assim como as informações do Imóvel deve ser preenchido previamente no site da Prefeitura Municipal de Gramado, conforme instruções contidas no próprio formulário.

É importante ter em mãos uma cópia simples e atualizada da Matrícula do Imóvel com, no máximo, 90 (noventa) dias de sua emissão pelo Ofício de Registros Públicos de Gramado, a qual deve ser solicitada diretamente ao respectivo cartório na Avenida das Hortênsias, 1287; ou pelo Fone (54)

3295 6700.

Como faço para emitir a Guia de ITBI?

1º Passo – Geração da ITBI:

- Acesse o formulário para geração de ITBI da Prefeitura de Gramado servicos.gramado.rs.gov.br/itbi;
- Preencha-a com os dados da forma mais completa e fiel possível.
- Use a matrícula do imóvel como referência; em caso de dúvida sobre os campos com metragens, fração ideal ou lados, preencha com *0.00* ;
- Caso haja dois imóveis distintos (apartamento e box/garagem, por exemplo), preencha duas guias distintas – uma para cada imóvel, conforme cada matrícula;
- Especifique no campo 'Observações' o título da Transferência — Compra e Venda, Permuta, Dação em Pagamento, etc.;
- Caso a transferência seja mediante Compra e Venda com Financiamento Bancário, é imprescindível informar, no campo 'Observações', o tipo de Financiamento utilizado (*SFH, SFI, Programa Minha Casa, Minha Vida, etc.*), assim como o valor financiado e o de recursos próprios envolvidos na negociação;
- Informe o Valor da negociação no campo específico, ao final do formulário; este Valor servirá como uma das referências para a emissão da Avaliação Imobiliária;
- Clique em 'Continuar'. O formulário gerado será formatado e aparecerá numa página com uma numeração seriada de 5 dígitos correspondente ao número da Guia, assim um código de verificação, conforme modelo abaixo:

Numeração seriada de 5 dígitos

Código de Verificação

- Imprima apenas **uma via** da Guia preenchida de cada imóvel, ou salve a Guia em um arquivo de formato PDF;
- Se a transferência do imóvel for sob um título diferente de Compra e Venda Simples, anexe à Guia de solicitação a documentação necessária conforme o caso (*ver a lista de documentos necessários logo abaixo*);
- Caso a transferência seja mediante Financiamento Bancário, anexe uma cópia simples do Contrato de Financiamento Bancário devidamente assinado à Guia preenchida.

  Importante: a cópia do Contrato de Financiamento Bancário assinado entre as partes é imprescindível para que a Avaliação Imobiliária conceda o benefício da Alíquota Diferenciada de 1% sobre os valores efetivamente financiados dentro das regras do Sistema Financeiro da Habitação (*SFH*) ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (*SFI*) e do Programa Minha Casa, Minha Vida; caso contrário, a Avaliação Imobiliária será realizada de acordo com os critérios mercadológicos do Setor de ITBI da Secretaria Municipal da Fazenda, sem a concessão do benefício da Alíquota Diferenciada.

2º Passo – Protocolo:

- Anexe à Guia uma cópia simples da matrícula do imóvel atualizada;
- Caso a transferência seja através de Financiamento Bancário, Integralização de Capital ou quaisquer casos descritos abaixo, anexe a documentação pertinente;
- Caso opte por realizar o protocolo presencialmente, dê entrada com a documentação junto ao Setor de Protocolo da Prefeitura, na Avenida das Hortênsias, 2029 – Centro, Gramado-RS – CEP 95670-000.
- Caso opte pelo protocolo online, acesse o Fly Protocolo => https://e-gov.betha.com.br/protocolo/01038-126/pesquisa_entidade.faces
- No **1º Passo**, selecione '*Estado*' (Rio Grande do Sul) e '*Município*' (Gramado); depois digite os caracteres de verificação;
- Clique em '*Buscar*';
- No **2º Passo**, em '*Tipo de Processo*', selecione '*Fazenda – Solicitação de Guias de ITBI via internet*';
- Em '*Motivo*', declare ou descreva o Nº da ITBI, o Nº da Matrícula do imóvel e o Nome do Contribuinte/Comprador;
- Clique em '*Próxima Página*';
- No **3º Passo**, em '*Tipo de Pessoa*', selecione '*J – Jurídica*' e informe o CNPJ da mesma; estes

deverão ser os dados do **Requerente** – no caso, **quem está solicitando a ITBI**, e não os dados do **Contribuinte** (quem vai pagar a ITBI);

- Caso o CNPJ do Requerente esteja cadastrado junto ao Município, todos os dados abaixo serão carregados automaticamente; caso contrário, informe a **Razão Social** no campo '*Nome*', telefones, E-mail e confirme o endereço de e-mail nos campos respectivos; será através deste endereço que toda a tramitação será feita;
- Por fim, insira o CEP e complete o endereço para finalizar o cadastro;
- Clique em 'Próxima Página';
- No **4º Passo**, anexe os arquivos:
- em Documento 1, anexe a cópia da matrícula do imóvel (se for mais de um imóvel, escaneie as matrículas em um único arquivo);
- em Documento 2, anexe a Guia de ITBI gerada no formulário junto ao site da Prefeitura (se for mais de um imóvel ou houver Contrato Social ou de Financiamento, una os arquivos — caso precise de um serviço online para unir arquivos, acesse este link);
- Ao terminar de anexar os arquivos, clique em 'Confirmar a Solicitação de Abertura': um e-mail será enviado ao endereço de e-mail informado no Passo 3, confirmando a abertura da solicitação.
- Após isso, a solicitação permanecerá pendente de aprovação e análise pelo Setor de ITBI; a cada etapa cumprida será enviado um e-mail de notificação ao Requerente;
- Tão logo a Avaliação estiver concluída, serão anexadas ao sistema dois arquivos: a **Guia de Transferência Imobiliária (ITBI)**, emitida a partir dos dados fornecidos pelo Requerente, na qual constará a Avaliação Fiscal do imóvel; e o **Documento de Arrecadação (Boleto com código de barras)** calculado com base no valor do imposto apurado na Guia, para o devido recolhimento do Imposto;
- Ambos os documentos (Guia de Transferência e Documento de Arrecadação) serão anexados ao Fly Protocolo, podendo ser baixado e impressos a partir da aba 'Pareceres'.

Importante:

- A única forma de solicitar ITBI ao Município de Gramado se dá presencialmente com a documentação necessária ou através do Fly Protocolo, conforme descrito acima. **Solicitações de ITBI enviadas por e-mail não serão mais recebidas.**
- Todo o envio de documentos será feito através do Fly Protocolo preferencial em formato digital imprimível (PDF), devidamente assinados e com certificado digital válido.

- O prazo para avaliação do imóvel, emissão das guias e do boleto de recolhimento do imposto é de **5 (cinco) dias úteis** a partir do protocolo de entrada; para solicitações enviadas por Correio, o prazo passa a contar a partir da data de recebimento da correspondência.
- Pedidos de Reavaliação poderão ser encaminhados presencialmente ou via Fly Protocolo; para tanto, deverão acompanhar Três Pareceres de Mercado imobiliário emitidos por profissional certificado e com registro de classe, acompanhados da Guia de Avaliação Imobiliária e do Documento de Arrecadação originais.
- Solicitações de Guias para Integralização de Capital ou situações afins, cuja análise documental exija maior atenção, o prazo estende-se para **10 (dez) dias úteis**.

Quais documentos são necessários para solicitar a Guia de ITBI?

Os documentos necessários à solicitação da Guia de ITBI e respectiva avaliação variam de acordo com o título da transferência a ser realizada. Em todos os casos, a apresentação dos documentos é **imprescindível** para a correta avaliação do Imóvel.

Compra e Venda simples

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Caso seja Imóvel Rural, cópia do Mapa, Levantamento Planimétrico ou da Planta Baixa da área transferida
- Caso seja Imóvel Rural, cópia da Certidão Ambiental Rural (CAR)

Compra e Venda mediante Financiamento Bancário

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato de Financiamento Bancário devidamente assinado pelas partes
- Cópia da Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela instituição bancária cedente (*quando houver*)
- Cópia do Laudo de Avaliação emitido pelo Avaliador da instituição bancária cedente (*quando houver*)

Permuta

Caso apenas um dos imóveis esteja localizado no município:

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel localizado no Município
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel localizado fora do Município

Caso os dois imóveis estejam localizados no município:

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via, para cada imóvel
- Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis.

Incorporação com Permuta de Fração Ideal por Torna em Área Construída

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via, para cada imóvel permutado
- Cópia atualizada da Matrícula Mãe do Imóvel, onde já conste a averbação com a devida individualização dos Imóveis e especificadas suas Frações Ideais e metragens Privativa e Total
- Cópia da minuta da Escritura Pública que estabelece a negociação inicial entre as partes

Dação em Pagamento

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato de Dação em Pagamento entre as partes

Cessão de Direitos Reais – Usufruto, Nua Propriedade, Domínio Útil

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via, sendo 1 Guia em nome do(s) Usufrutuário(s) e 1 Guia em nome do(s) Nu(s) Proprietário(s)
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel - 1 cópia para cada Guia

Arrematação Judicial

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia da Carta de Arrematação expedida pelo Poder Judiciário
- Cópia da Sentença Judicial já transitada em julgado

Arrematação em Hasta Pública (Imóveis ofertados em pregão aberto ao público)

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Auto de Arrematação expedido pelo leiloeiro oficial
- Cópia do comprovante de recolhimento do arremate do Imóvel

Adjudicação – Licitação, Judicial e Compulsória

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia da Carta de Adjudicação expedida pelo Poder Judiciário
- Cópia da Sentença Judicial já transitada em julgado

Cessão de Contrato de Promessa de Compra e Venda

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes

Hipotecação Compulsória / Purgação de Mora por Alienação Fiduciária

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato de Financiamento Bancário assinado entre as partes, onde conste a cláusula de Alienação Fiduciária sobre o imóvel alienado

Transmissão de Direitos Possessórios

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato de Cessão de Direitos de Posse celebrado entre as partes

Cessão de Direitos Hereditários

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Formal de Partilha expedido pelo Poder Judiciário, onde conste a cota-parte do herdeiro a ser cedida na transmissão

Extinção ou Renúncia de Usufruto

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia da Escritura Pública que lavrou a Reserva de Usufruto a ser extinta/renunciada

Aquisição/Cessão de Índice Construtivo (*Direito de Construir*)

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel que gerou o Índice Construtivo
- Cópia atualizada do Projeto onde o Índice Construtivo será aplicado
- Cópia autenticada do Demonstrativo de Cálculo expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento detalhando a conversão do Índice Construtivo do imóvel de origem para o projeto destinado

Usucapião (Judicial e Extrajudicial)

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia da Sentença Judicial já transitada em julgado
- Cópia do Mandado de Usucapião expedido pelo Poder Judiciário
- Cópia da Ata Notarial lavrada em cartório
- Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo da área usucapida com reconhecimento dos lindeiros/confrontantes
- Cópia da ART recolhida pelo profissional responsável

Promessa de Compra e Venda

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia autenticada do Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes

Divisão e Extinção de Condomínio

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via

- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Projeto de Divisão e Extinção de Condomínio emitido pelo profissional responsável, acompanhado do Levantamento Planimétrico e/ou Memorial Descritivo da área a ser desmembrada

Transferência para Integralização de cota de Capital Social

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato ou Ata de Constituição Social, ou Alteração Contratual onde conste o Imóvel integralizado como cota de capital social da empresa, devidamente registrado na Junta Comercial
- Cópia do Alvará de Funcionamento da Empresa, caso esta esteja sediada no município de Gramado-RS
- Cópia do Balancete do último Exercício Fiscal, onde constem especificadas as receitas operacionais preponderantes da Pessoa Jurídica, ou, na ausência desta, cópia do Demonstrativo de Resultado do Exercício (DRE) correspondente ao período aferido

Incorporação de Bens Imóveis por Fusão ou Incorporação de Pessoa Jurídica

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato ou Ata de Constituição Social, ou Alteração Contratual onde conste o Imóvel integralizado como cota de capital social da empresa, devidamente registrado na Junta Comercial
- Cópia do Contrato de Fusão ou Incorporação e Encerramento de Pessoa Jurídica, onde conste a destinação do Imóvel integralizado como cota capital, devidamente registrado na Junta Comercial
- Cópia da Baixa da Pessoa Jurídica original registrada na Junta Comercial
- Cópia do Balancete do último Exercício Fiscal, onde constem especificadas as receitas operacionais preponderantes da Pessoa Jurídica, ou, na ausência desta, cópia do Demonstrativo de Resultado do Exercício (DRE) correspondente ao período aferido

Desincorporação de Bens por Desligamento de Sócio de Pessoa Jurídica

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato ou Ata de Constituição Social, ou Alteração Contratual onde conste o Imóvel integralizado como cota de capital social da empresa, devidamente registrado na Junta Comercial
- Cópia da Alteração de Contrato Social onde conste a exclusão do Sócio-transmitente do rol de sócios da empresa, com a respectiva retirada de sua cota-parte onde esteja especificado o Imóvel como cota social a ser reintegrada, devidamente registrada na junta Comercial

Cisão, Dissolução ou Extinção de Pessoa Jurídica

- Guia de ITBI preenchida no site da Prefeitura e impressa em 1 via
- Cópia atualizada da Matrícula do Imóvel
- Cópia do Contrato ou Ata de Constituição Social, ou Alteração Contratual onde conste o Imóvel integralizado como cota de capital social da empresa, devidamente registrado na Junta Comercial
- Cópia do Distrato Social, do Termo de Cisão ou do Contrato de Encerramento de Pessoa Jurídica, onde conste a destinação do Imóvel integralizado como cota capital, devidamente registrado na Junta Comercial
- Cópia da Baixa de Pessoa Jurídica registrada na Junta Comercial
- Cópia do Balancete do último Exercício Fiscal, onde constem especificadas as receitas operacionais preponderantes da Pessoa Jurídica originária

Observação: situações e transferências não especificadas neste Manual devem ser consultadas diretamente com o setor de ITBI da Secretaria Municipal da Fazenda pelos telefones **(54) 3286 0273** ou pelo e-mail itbi@gramado.rs.gov.br.

Para preencher o Formulário de Solicitação de Guia de ITBI, clique AQUI.
Para enviar sua Solicitação de ITBI via Web, clique AQUI.

Secretaria Municipal da Fazenda — Setor de ITBI

Para preencher o Formulário de ITBI, clique AQUI.

Para enviar sua Solicitação de ITBI via Web, clique AQUI.