



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

DECRETO Nº 103/2026

REGULAMENTA O PROCESSAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER VIVOS", A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS – ITBI, DISCIPLINANDO A DECLARAÇÃO ELETRÔNICA, O LANÇAMENTO, O PROCESSO DE ARBITRAMENTO, O RECURSO AO CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES, A CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO E AS OBRIGAÇÕES DOS SERVENTUÁRIOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FLAVIANO AMÉRICO RIBEIRO, Prefeito Municipal de Monsenhor Paulo, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município e pelos arts. 32 a 49 da Lei Complementar Municipal nº 1.520, de 29 de setembro de 2017 (Código Tributário do Município), com as alterações posteriores;

CONSIDERANDO que o processamento do ITBI deve refletir o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.113 (REsp nº 1.937.821/SP, Primeira Seção, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJe 03/03/2022), segundo o qual o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade e seu afastamento somente pode ocorrer mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa, nos termos do art. 148 do CTN;

CONSIDERANDO que o Decreto Municipal nº 102/2026 Estabeleceu a metodologia técnica de apuração do valor de mercado dos imóveis e disciplinou a Tabela de Referência para Arbitramento do ITBI (TRA-ITBI) como instrumento técnico auxiliar, cabendo ao presente Decreto regulamentar o fluxo de comparação do valor declarado com a TRA-ITBI, a intimação prévia ao contribuinte e o processo de arbitramento, com contraditório e ampla defesa;

CONSIDERANDO que o processo administrativo tributário do Município, incluindo o arbitramento e o contencioso fiscal, é regido pela Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017, especialmente seus arts. 456 a 541, cabendo ao presente Decreto regulamentar as especificidades do processamento do ITBI no âmbito do sistema de domicílio tributário eletrônico do Município — Sistema Civitas, instituído pelo Decreto Municipal nº 72, de 9 de julho de 2026;

CONSIDERANDO a necessidade de atualizar a disciplina regulamentar do ITBI para adequá-la ao fluxo de processamento eletrônico, ao Decreto da Metodologia de Arbitramento do ITBI e ao entendimento do STJ, revogando o Decreto Municipal nº 74, de 20 de julho de 2026, que passa a ser substituído pelo presente Decreto;

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Este Decreto regulamenta o processamento do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos", a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de Direitos Reais sobre Imóveis, exceto os de Garantia, bem como Cessão de Direitos a sua Aquisição – ITBI, nos termos dos arts. 32 a 49 da Lei Complementar Municipal nº 1.520, de 29 de setembro de 2017.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

§ 1º - O processamento da declaração, da avaliação, do lançamento, do arbitramento, do recurso administrativo e da certidão negativa de débito de que trata este Decreto dá-se exclusivamente por via eletrônica, no Sistema Civitas – Portal Tributário Digital do Município, nos termos do Decreto Municipal nº 72, de 9 de julho de 2026, observadas as disposições transitórias do Capítulo XIV.

§ 2º - Os prazos previstos neste Decreto contam-se em dias corridos, salvo disposição expressa em contrário, excluído o dia do começo e incluído o do vencimento, prorrogando-se para o primeiro dia útil subsequente o prazo cujo vencimento recair em dia sem expediente na repartição fazendária.

§ 3º - Considera-se ciência do lançamento e dos atos processuais a data em que o contribuinte efetivar a consulta eletrônica ao teor da respectiva comunicação no Sistema Civitas ou, não havendo consulta, a data em que esta se considerar automaticamente realizada, nos termos do art. 579-A da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017.

§ 4º - A metodologia técnica de apuração do valor de mercado dos imóveis e disciplinou a Tabela de Referência para Arbitramento do ITBI (TRA-ITBI) como instrumento técnico auxiliar, estabelecida no Decreto Municipal 102/2026, ao qual este Decreto é complementar, cabendo a este Decreto disciplinar o fluxo de processamento, a intimação prévia e o rito do processo de arbitramento

Art. 2º - Para os fins deste Decreto, aplicam-se as seguintes definições:

I – DITBI-e: Declaração para Lançamento do ITBI em formato eletrônico, protocolada exclusivamente no Sistema Civitas, com numeração sequencial própria (DITBI-AAAA-NNNNN) e assinatura eletrônica das partes;

II – DARM: Documento de Arrecadação de Receitas Municipais, emitido eletronicamente pelo Sistema Civitas após o lançamento do ITBI;

III – CIMOB: Cadastro Imobiliário do Município de Monsenhor Paulo;

IV – TI: Termo de Intimação, instrumento pelo qual a Autoridade Fiscal cientifica o contribuinte de atos e decisões ou solicita documentos e esclarecimentos, nos termos do art. 483, IX, da LC 1.520/2017;

V – TIAF: Termo de Início de Ação Fiscal, instrumento que formaliza o início do procedimento fiscal, nos termos do art. 483, VI, da LC 1.520/2017;

VI – AITI: Auto de Infração e Termo de Intimação, instrumento que formaliza o arbitramento e constitui o crédito tributário do ITBI, nos termos do art. 467, IV, da LC 1.520/2017;

VII – CMC: Conselho Municipal de Contribuintes de Monsenhor Paulo, instância recursal administrativa de segunda instância, nos termos dos arts. 538 a 541 da LC 1.520/2017.

CAPÍTULO II

DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE ITBI (DITBI-e)

Art. 3º - Antes da lavratura da escritura ou do instrumento particular que servir de base à transmissão, à cessão ou à permuta, o sujeito passivo apresentará, exclusivamente por via eletrônica no Sistema Civitas, a Declaração para Lançamento do ITBI (DITBI-e), com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, área de terreno, tipo de construção, benfeitorias, qualificação completa do(s) transmitente(s) e do(s) adquirente(s), e demais elementos que possibilitem a perfeita identificação do imóvel e da transação, conforme modelo constante do Anexo I.

§ 1º - A declaração poderá ser preenchida e transmitida eletronicamente pelo adquirente, pelo transmitente, por representante legalmente constituído mediante procuração eletrônica



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

outorgada nos termos do Decreto Municipal nº 72/2026, ou por cartório habilitado no Sistema Civitas, em nome das partes.

§ 2º - Ainda que a declaração tenha sido preenchida por cartório na forma do § 1º, a assinatura eletrônica é pessoal de cada adquirente e de cada transmitente, não sendo válida a assinatura pelo cartório em nome das partes.

§ 3º - A declaração e os documentos a ela anexados serão assinados eletronicamente por cada parte interveniente, no mínimo na modalidade avançada, nos termos do Decreto Municipal nº 72/2026.

§ 4º - É vedado o recebimento de declaração para lançamento do ITBI por correio eletrônico, aplicativo de mensagens ou qualquer outro meio digital diverso do Sistema Civitas, ressalvado o disposto no art. 38 deste Decreto quanto ao modelo físico em regime de transição.

§ 5º - A declaração será instruída, entre outros documentos que a Fazenda Municipal entenda necessários à especificidade da transação, com:

a) certidão atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, expedida com antecedência não superior a 30 (trinta) dias;

b) instrumento particular de transmissão ou cessão, quando houver;

c) cópia do CPF/CNPJ, documento de identidade e comprovante de endereço de cada adquirente e de cada transmitente;

d) cópia do contrato social, do estatuto, com suas alterações posteriores, e da ata de assembleia registrada em cartório, no caso de pessoa jurídica;

e) tratando-se de imóvel rural: Cadastro Ambiental Rural (CAR), instituído pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012; Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR); e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), regular perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

f) tratando-se de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, planta e memorial descritivo georreferenciados, com Anotação de Responsabilidade Técnica, e certificação pelo INCRA, nos termos da Lei Federal nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Art. 4º - A não apresentação de qualquer documento exigido impede o protocolo eletrônico do processo, que indicará ao declarante as pendências a sanar.

Parágrafo único – Em casos excepcionais, mediante pedido fundamentado anexado à declaração eletrônica, poderão ser admitidos documentos substitutos ou ressalvas, cabendo ao setor de ITBI a análise e o parecer registrados no próprio processo eletrônico.

Art. 5º - A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas configuram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no art. 2º da Lei Federal nº 8.137/1990, sujeitando o infrator às sanções penais e administrativas cabíveis, sem prejuízo da identificação assegurada pelo registro de autoria, data, hora e endereço IP mantido pelo Sistema Civitas.

Art. 6º - Havendo divergência entre os dados constantes do CIMOB e os da certidão do Cartório de Registro de Imóveis, esta deverá ser sanada previamente à protocolização da declaração, junto ao setor competente da Prefeitura.

Parágrafo único – Não sanada a divergência, o processo de ITBI prosseguirá com base nos dados constantes do CIMOB.

Art. 7º - O setor responsável pelo ITBI terá o prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contado do protocolo eletrônico da declaração, para analisar a documentação apresentada e decidir por sua aceitação, pela solicitação de esclarecimentos ou pela devolução ao contribuinte para complementação.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

CAPÍTULO III DA RETIFICAÇÃO DA DECLARAÇÃO

Art. 8º - Enquanto a declaração estiver protocolada e a documentação ainda não tiver sido aceita pelo setor de ITBI, a autoridade fazendária poderá retificá-la de ofício, para correção de erros materiais ou de divergências em relação aos dados constantes do CIMOB.

§ 1º - A retificação de ofício será registrada eletronicamente na declaração.

§ 2º - Retificada de ofício, a declaração poderá ser reaberta para nova assinatura eletrônica de todas as partes, nos termos do art. 3º, § 3º.

Art. 9º - O adquirente, o transmitente ou seu representante poderá requerer, exclusivamente por via eletrônica, a retificação da declaração, instruindo o pedido com documentação que justifique a alteração pretendida.

§ 1º - Cabe à autoridade fazendária, à vista da documentação, autorizar ou negar o pedido de retificação.

§ 2º - Autorizada a retificação, a declaração retorna à condição de edição, sendo exigidas novas assinaturas eletrônicas de todas as partes.

§ 3º - Não há prazo fixo para o pedido de retificação, que pode ser formulado a qualquer tempo antes da conclusão do processo.

CAPÍTULO IV DAS VISTORIAS IN LOCO

Art. 10º - Poderá ser realizada vistoria in loco no imóvel transacionado, previamente agendada pelo fiscal responsável por meio dos dados de contato informados na declaração eletrônica, incumbindo ao responsável franquear o acesso.

Parágrafo único – A vistoria agendada que não se concretizar por ausência do responsável será reagendada apenas mais uma vez, mediante pedido eletrônico do interessado, em data definida pelo fiscal.

CAPÍTULO V DA AVALIAÇÃO E DA BASE DE CÁLCULO

Art. 11 – A base de cálculo do ITBI, a metodologia de avaliação dos imóveis e a Tabela de Referência para Arbitramento do ITBI – TRA-ITBI são regidas pelo Decreto Municipal nº 102/2026, observadas as disposições procedimentais deste Capítulo e dos Capítulos VI e VII.

Art. 12 - Nos seguintes casos especiais, a base de cálculo do ITBI é:

I – na arrematação ou leilão judicial: o preço pago constante do auto de arrematação;

II – na adjudicação: o valor estabelecido pela avaliação judicial;

III – na transmissão do domínio útil: 1/3 (um terço) do valor de mercado do imóvel;

IV – na transmissão do domínio direto: 2/3 (dois terços) do valor de mercado do imóvel;

V – na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação em favor de terceiro, bem como na sua transferência ao nu-proprietário: 1/3 (um terço) do valor de mercado do imóvel;

VI – na transmissão da nua propriedade: 2/3 (dois terços) do valor de mercado do imóvel;

VII – em qualquer outra transmissão ou cessão onerosa não especificada nos incisos anteriores: o valor de mercado do imóvel.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

Art. 13 - Na apuração do valor dos bens ou direitos transmitidos, consideram-se as benfeitorias e construções incorporadas pelo transmitente ou por terceiro estranho ao negócio.

§ 1º - As benfeitorias ou construções executadas às expensas do cessionário ou adquirente não integram a base de cálculo, desde que comprovadas mediante anexação eletrônica à declaração de:

a) Alvará de Licença para Construção, Reforma ou Ampliação, expedido pelo setor competente da Prefeitura em nome do cessionário ou adquirente, emitido antecipadamente ao início da obra;

b) cópias das notas fiscais de materiais e serviços aplicados à obra, emitidas contra o cessionário ou adquirente, com inequívoca discriminação do local, que somem no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor calculado da obra;

c) recibos de pagamento de mão de obra com completa identificação do contratante e discriminação do local da obra.

§ 2º - A autoridade fazendária poderá exigir outros documentos ou dispensar algum dos elencados nas alíneas 'b' e 'c' do § 1º, desde que os demais sejam idôneos, inequívocos e suficientes.

§ 3º - A impossibilidade ou omissão em comprovar a propriedade das benfeitorias implica a assunção de que a obra foi edificada pelo transmitente, incluindo-se seu valor na base de cálculo.

Art. 14 - Não serão abatidas da base de cálculo quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

CAPÍTULO VI DO FLUXO DE PROCESSAMENTO, DA INTIMAÇÃO PRÉVIA E DO ARBITRAMENTO

Art. 15 - Aceita a documentação da DITBI-e nos termos do art. 7º ou, havendo retificação da declaração, aceita a nova documentação nos termos dos arts. 7º e 9º, § 2º, o servidor fiscal terá o prazo de 5 (cinco) dias, contado da aceitação, para proceder à análise do valor declarado, observando o seguinte fluxo:

I – comparação do valor declarado com o valor de referência da TRA-ITBI para o segmento do imóvel, nos termos do Decreto 102/2026;

II – se o valor declarado situar-se dentro da margem de $\pm 10\%$ (dez por cento) sobre o valor de referência da TRA-ITBI, nos termos do art. 19, § 1º, do Decreto 102/2026: o servidor homologará o valor declarado e efetuará o lançamento com base nele, emitindo o DARM nos termos do art. 23;

III – se o valor declarado situar-se abaixo do limite inferior da margem de $\pm 10\%$, ou se não houver valor de referência na TRA-ITBI para o segmento: o servidor emitirá, dentro do mesmo prazo, a intimação prévia prevista no art. 16, antes de qualquer lançamento divergente;

IV – se o valor declarado situar-se acima do limite superior da margem de $\pm 10\%$: o servidor emitirá, dentro do mesmo prazo, a intimação de confirmação prevista no art. 16, § 5º, destinada a afastar eventual erro de digitação ou de preenchimento.

Parágrafo único - Na hipótese do inciso IV, prevalece o valor declarado como base de cálculo do imposto, não se instaurando processo de arbitramento nem se exigindo comprovação de compatibilidade do valor declarado com o valor de mercado.

Art. 16 - Verificada a hipótese do inciso III do art. 15, o servidor fiscal adotará, como medida de Fiscalização Orientadora e Preventiva nos termos do art. 484-A da LC 1.520/2017,



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

a intimação prévia do contribuinte via Sistema Civitas, concedendo prazo de 5 (cinco) dias para que:

I – retifique voluntariamente o valor declarado, adequando-o ao valor de mercado; ou

II – apresente justificativa documentada da compatibilidade do valor declarado com o valor de mercado do imóvel específico, podendo instruir com escritura ou instrumento particular, fotos do imóvel, laudos de avaliação com ART/RRT, anúncios de imóveis similares ou outros elementos de convicção.

§ 1º - A intimação prévia não caracteriza início de procedimento fiscal e não implica perda da espontaneidade do sujeito passivo, nos termos do art. 484-A da LC 1.520/2017.

§ 2º - Na intimação, o servidor NÃO indicará o valor que considera correto — a indicação prévia do valor configuraria arbitramento sem contraditório, vedado pelo art. 148 do CTN e pelo Tema 1.113 do STJ.

§ 3º - A intimação prévia suspende o prazo para homologação ou lançamento até o término do prazo concedido ao contribuinte.

§ 4º - O prazo de 5 (cinco) dias poderá ser prorrogado, antes de seu vencimento, mediante pedido eletrônico fundamentado do contribuinte, a critério da autoridade fazendária.

§ 5º - Verificada a hipótese do inciso IV do art. 15, o servidor fiscal intimará o contribuinte, via Sistema Civitas, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, confirme a exatidão do valor declarado.

I - A confirmação independe de justificativa e de qualquer comprovação documental de compatibilidade do valor declarado com o valor de mercado.

II - Confirmado o valor declarado, ou decorrido o prazo sem manifestação, o servidor homologará o valor declarado e efetuará o lançamento, emitindo o DARM nos termos do art. 23.

III - Havendo erro material de digitação ou de preenchimento, o contribuinte poderá retificar a declaração, nos termos do art. 9º, reiniciando-se o fluxo do art. 15 com o valor retificado.

IV - Aplicam-se à intimação de confirmação, no que couberem, os §§ 1º, 3º e 4º do art. 16.

Art. 17 - Recebida a resposta do contribuinte no prazo da intimação prévia de que trata o art. 16, o servidor fiscal terá o prazo de 5 (cinco) dias para avaliar a documentação apresentada e:

I – se a justificativa for convincente e documentalmente sustentada: homologará o valor declarado ou o valor justificado, lavrando despacho fundamentado no processo eletrônico, e efetuará o lançamento nos termos do art. 23;

II – se a justificativa for insuficiente, ou se o contribuinte não responder no prazo: instaurará o processo administrativo de arbitramento, mediante lavratura do Termo de Início de Ação Fiscal – TIAF ou do AITI - Auto de Infração e Termo de Intimação, nos termos dos arts. 457 e 483 da LC 1.520/2017.

Art. 18 - O processo de arbitramento instaurado nos termos do inciso II do art. 17 observará o seguinte:

I – o servidor fiscal arbitrará o valor de mercado do imóvel, aplicando a metodologia técnica prevista no Decreto 102/2026, e elaborará relatório fundamentado, registrado na Folha de Avaliação do Sistema Civitas, com especificação do método de avaliação utilizado, amostras consideradas, graus de fundamentação e de precisão, data de referência da avaliação, pressupostos e ressalvas, valor arbitrado final e cálculo do ITBI devido;



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

II – o relatório de arbitramento será submetido à chefia imediata do servidor fiscal para homologação, nos termos do art. 467, III, da LC 1.520/2017;

III – não homologado o arbitramento, a chefia imediata indicará, de forma fundamentada, os pontos de discordância e devolverá o processo ao servidor fiscal para elaboração de novo relatório de arbitramento, observado o disposto no inciso I;

IV – homologado o arbitramento, o Termo de Intimação – TI notificará o contribuinte do início do procedimento;

V – o prazo para apresentação de defesa é de 10 (dez) dias, contados da ciência do TI, nos termos do art. 484, § 2º, da LC 1.520/2017, podendo ser prorrogado mediante pedido eletrônico fundamentado antes do seu vencimento;

VI – na defesa, o contribuinte poderá apresentar: laudo técnico de engenheiro ou arquiteto habilitado no CREA ou no CAU com ART/RRT, fotos e vistoria do imóvel, anúncios de imóveis similares, escritura ou instrumento particular, e qualquer outro elemento de convicção;

VII – poderá ser realizada vistoria in loco, nos termos do Capítulo IV;

VIII – apresentada a defesa, o processo será encaminhado ao servidor fiscal responsável pelo arbitramento para que ofereça contestação, nos termos do art. 502 da LC 1.520/2017;

IX – oferecida a contestação, ou decorrido o prazo sem manifestação, o processo será remetido à Procuradoria ou Assessoria Jurídica do Município, que proferirá a decisão, nos termos do art. 503, I, da LC 1.520/2017;

X – o arbitramento será exigido mediante Auto de Infração e Termo de Intimação – AITI, nos termos do art. 467, IV, da LC 1.520/2017;

XI – para o julgamento do arbitramento, é competente, em primeira instância, a Procuradoria ou Assessoria Jurídica do Município, nos termos do art. 503, da LC 1.520/2017.

§ 1º - O relatório de arbitramento não poderá conter os vícios previstos no art. 22 do Decreto 102/2026, sob pena de nulidade, conforme o art. 493 da LC 1.520/2017.

§ 2º - O processo de arbitramento observará subsidiariamente as disposições dos arts. 456 a 484 e 500 a 519 da LC 1.520/2017.

CAPÍTULO VII

DO RECURSO AO CONSELHO MUNICIPAL DE CONTRIBUINTES

Art. 19 - Da decisão do arbitramento prevista no inciso IX do art. 18, contrária ao contribuinte no todo ou em parte, caberá recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes – CMC, nos termos do art. 511 da LC 1.520/2017.

Art. 20 - Da decisão do arbitramento favorável ao contribuinte no todo ou em parte, caberá recurso de ofício ao CMC, a ser interposto obrigatoriamente pela Procuradoria ou Assessoria Jurídica do Município, mediante simples despacho de encaminhamento, nos termos dos arts. 513 e 514, I, da LC 1.520/2017.

Art. 21 - O julgamento pelo CMC observará o rito dos arts. 515 a 519 da LC 1.520/2017, produzindo acórdão publicado no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único – Da decisão do CMC não cabe recurso na esfera administrativa, nos termos do art. 519, § 2º, da LC 1.520/2017.

Art. 22 - No julgamento do recurso de arbitramento de ITBI, o CMC poderá:

I – confirmar o valor arbitrado pela Administração Fazendária;



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

II – reduzir o valor arbitrado, fixando novo valor de mercado fundamentado nos métodos do Decreto 102/2026;

III – determinar a realização de nova avaliação quando identificar vício de avaliação previsto no art. 22 do Decreto 102/2026, com especificação do vício e das providências para sua correção;

IV – homologar o valor declarado pelo contribuinte, quando este comprovar que o valor declarado é compatível com o valor de mercado.

CAPÍTULO VIII

DO LANÇAMENTO, DA ARRECADAÇÃO E DO RECOLHIMENTO

Art. 23 - Efetuado o lançamento — por homologação do valor declarado ou por conclusão do processo de arbitramento —, será emitido eletronicamente o Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM, com validade de 5 (cinco) dias contados de sua emissão, nos termos do art. 617 da LC 1.520/2017.

§ 1º - Devidamente justificado pelo contribuinte, por via eletrônica, e deferido por despacho da autoridade fazendária, o DARM poderá ter prazo de validade de até 30 (trinta) dias.

§ 2º - Emitido o DARM e não pago no prazo estipulado, incidirão juros de mora, multa moratória, nos termos do art. 616 da LC 1.520/2017.

Art. 24 - O ITBI será recolhido:

I – até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, à cessão ou à permuta, quando realizada no Município;

II – no prazo de 15 (quinze) dias:

a) da data de lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizada fora do Município;

b) da data da assinatura, pelo agente financeiro, do instrumento de hipoteca, quando financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH;

c) da arrematação, da adjudicação ou da remição, antes da assinatura da respectiva carta, ainda que esta não seja extraída;

III – nas transmissões por termo judicial, em virtude de sentença que houver homologado o cálculo sem embargos, dentro de 10 (dez) dias da sentença.

Parágrafo único – Oferecidos embargos na hipótese da alínea 'c' do inciso II, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias da sentença que os houver rejeitado, nos termos do art. 46, parágrafo único, da LC 1.520/2017.

Art. 25 - Sempre que julgar necessário, o órgão fazendário poderá notificar o contribuinte, por via eletrônica, para que preste, no prazo de 10 (dez) dias da ciência, declarações complementares sobre a transmissão.

Art. 26 - O ITBI será lançado em nome de qualquer das partes da operação tributada que solicitar o lançamento ou for identificada pela autoridade administrativa como sujeito passivo ou solidário do imposto.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

CAPÍTULO IX DA IMPUGNAÇÃO AO LANÇAMENTO

Art. 27 - Dentro de 5 (cinco) dias corridos da ciência do lançamento do ITBI, o contribuinte poderá impugná-lo exclusivamente por via eletrônica, mediante petição fundamentada no Sistema Civitas.

§ 1º - A impugnação ao lançamento tem objeto estritamente limitado às seguintes matérias, não podendo, em hipótese alguma, rediscutir o mérito da avaliação já apreciado em processo de arbitramento:

a) erro material no lançamento: valor calculado incorretamente, alíquota indevida, identificação errada do imóvel ou das partes;

b) vício formal no processo de arbitramento: inobservância do rito previsto no Capítulo VI deste Decreto, incluindo arbitramento efetuado por servidor sem cargo de Fiscal de Tributos Municipais;

c) questão de não incidência ou isenção que não tenha sido objeto do processo de arbitramento;

d) duplicidade de lançamento para a mesma transmissão.

§ 2º - Nos casos em que não houve arbitramento — lançamento por homologação do valor declarado —, a impugnação poderá ainda versar sobre erro na avaliação realizada pela Fazenda Municipal, desde que fundamentada com documentação técnica.

§ 3º - A impugnação que tiver como fundamento o mérito da avaliação já decidido em processo de arbitramento não será conhecida, por preclusão lógica, devendo a decisão de não conhecimento ser fundamentada e comunicada ao contribuinte.

§ 4º - Apresentada a impugnação, fica suspensa a exigibilidade do crédito tributário até o julgamento em primeira instância.

Art. 28 - A impugnação será processada no âmbito do Contencioso Fiscal Municipal, observando o rito dos arts. 500 a 519 da LC 1.520/2017:

I – decisão de primeira instância: Procuradoria ou Assessoria Jurídica do Município, nos termos do art. 503, I, da LC 1.520/2017;

II – recurso voluntário e de ofício: Conselho Municipal de Contribuintes – CMC, nos termos dos arts. 511 a 514 da LC 1.520/2017;

III – acórdão do CMC: definitivo na esfera administrativa, nos termos do art. 519, § 2º, da LC 1.520/2017.

CAPÍTULO X DA ALÍQUOTA

Art. 29 - O ITBI será calculado pela multiplicação do valor de mercado dos bens ou direitos transmitidos pela alíquota correspondente:

$$\text{ITBI} = \text{VBD} \times 2\%$$

Art. 30 - A alíquota do ITBI é de 2% (dois por cento) em todos os casos, nos termos do art. 41 da LC 1.520/2017, com a redação dada pela Lei Complementar Municipal nº 1.808, de 18 de setembro de 2023.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

CAPÍTULO XI DA DEVOLUÇÃO DO IMPOSTO PAGO

Art. 31 - A restituição do imposto recolhido pressupõe o prévio cancelamento ou retificação da declaração de ITBI, solicitado exclusivamente por via eletrônica e instruído com documentação comprobatória, nas seguintes hipóteses:

I – não se completar o ato ou contrato sobre o qual o imposto foi pago, inclusive por desistência das partes antes da lavratura do instrumento;

II – declaração de nulidade do ato ou contrato por decisão judicial transitada em julgado;

III – reconhecimento da não incidência ou do direito à isenção;

IV – recolhimento a maior;

V – duplicidade de declaração para a mesma transmissão;

VI – erro na identificação do imóvel ou das partes que não possa ser sanado mediante retificação da declaração.

§ 1º - Cabe à autoridade fazendária, à vista da documentação, autorizar ou negar o cancelamento solicitado.

§ 2º - Somente após o cancelamento autorizado poderá o contribuinte requerer a restituição do valor pago, instruída com o comprovante eletrônico do DARM e da declaração.

§ 3º - Não há restituição automática decorrente de decisão proferida em processo de arbitramento ou em impugnação ao lançamento: deferido o recurso, o Fisco reavaliará o imóvel e emitirá novo DARM com o valor corrigido, sem prejuízo de o contribuinte que já tiver recolhido o valor anterior requerer o cancelamento e a restituição na forma deste artigo.

CAPÍTULO XII DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DE IMÓVEL PARA TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA

Art. 32 - Fica instituída a Certidão Negativa de Débito de Imóvel para Transferência Imobiliária, emitida eletronicamente pelo Sistema Civitas, conforme modelo constante do Anexo II.

§ 1º - A certidão comprova o recolhimento, a quitação e o correto alocamento da receita do ITBI referente à transmissão declarada.

§ 2º - Constarão da certidão: os dados da transmissão, das partes intervenientes, a base de cálculo, a alíquota incidente, o valor pago e a metodologia de avaliação utilizada.

§ 3º - A certidão será emitida em até 5 (cinco) dias após a confirmação do recolhimento e o correto alocamento da receita.

§ 4º - A certidão terá validade de 30 (trinta) dias contados de sua emissão.

§ 5º - A autenticidade é verificável por QR Code inserido na certidão, remetendo à conferência no Sistema Civitas.

§ 6º - A certidão somente é válida quando assinada com certificado digital no padrão ICP-Brasil, nos termos do art. 16, III, do Decreto Municipal nº 72/2026, sendo vedada sua aceitação pelos serventuários sem essa assinatura.

Art. 33 - Não será emitida a certidão de que trata este Capítulo para contribuinte que esteja com débito de outro tributo relativo ao imóvel transacionado.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

CAPÍTULO XIII

DAS OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E SEUS PREPOSTOS

Art. 34 - O escrivão, o tabelião, o oficial de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos, e qualquer outro serventuário da Justiça, não poderão praticar atos que importem transmissão de bens imóveis localizados neste Município, ou de direitos a eles relativos, bem como sua cessão, sem que o interessado apresente:

I – comprovante original do pagamento do imposto, transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo;

II – certidão expedida pela Fazenda Pública Municipal, reconhecendo a não incidência, a isenção ou a imunidade do imposto; ou

III – a Certidão Negativa de Débito de Imóvel para Transferência Imobiliária de que trata o Capítulo XII, verificada sua autenticidade pelo QR Code nela inserido.

Art. 35 - Os serventuários referidos no art. 34 ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fazenda Municipal o exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos, e a fornecer gratuitamente, quando solicitadas, certidões dos atos lavrados, transcritos, averbados ou inscritos concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 36 - Aplicam-se subsidiariamente ao processamento eletrônico de que trata este Decreto as disposições do Decreto Municipal nº 72/2026, no que concerne à autenticação, à assinatura eletrônica e à fé pública dos documentos digitais.

Art. 37 - É vedado o recebimento de declaração para lançamento do ITBI, de impugnação, de recurso ou de qualquer outro requerimento de que trata este Decreto por correio eletrônico, aplicativo de mensagens ou qualquer outro meio digital diverso do Sistema Civitas, ressalvado o disposto no art. 38.

Art. 38 - A Declaração para Lançamento do ITBI no modelo físico poderá continuar a ser utilizada até o dia 28 de fevereiro de 2027.

§ 1º - A partir de 1º de março de 2027, a declaração será admitida exclusivamente na forma eletrônica.

§ 2º - Durante o período de transição, a declaração apresentada no modelo físico será digitalizada e processada internamente pelo setor de ITBI, sem prejuízo dos prazos e exigências deste Decreto.

Art. 39 - É vedado o desmembramento, parcelamento ou divisão de imóvel rural quando dele resultarem glebas com área inferior à Fração Mínima de Parcelamento – FMP fixada para o Município pelo INCRA, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 40 - Fica revogado o Decreto Municipal nº 74, de 20 de julho de 2026, e suas alterações posteriores.

Parágrafo único – As declarações de ITBI protocoladas até a data de 18 de outubro de 2026 continuarão a ser processadas, até sua conclusão, nos termos do Decreto Municipal nº 74, de 20 de julho de 2026.



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Art. 41 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação produzindo efeitos a partir de 19 de outubro de 2026.

Monsenhor Paulo, 30 de setembro de 2026.

FLAVIANO AMÉRICO RIBEIRO

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO

Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000

CNPJ: 22.541.874/0001-99

E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br

Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

ANEXO I

DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DO ITBI (DITBI-e)

Modelo eletrônico gerado pelo sistema de domicílio tributário eletrônico do Município, com numeração sequencial própria (DITBI-AAAA-NNNNNN), assinatura eletrônica de cada parte interveniente e código de verificação (QR Code), contendo, no mínimo, as seções seguintes, que constam do documento apenas quando aplicáveis à natureza do imóvel ou da transação declarada:

1. Dados do imóvel: tipo (urbano/rural), matrícula, índice cadastral/NIRF, lote/quadra, percentual adquirido, BCI, área do terreno, área construída, endereço completo, bairro, cidade/UF, CEP.

2. Dados da transmissão: natureza da transmissão (compra e venda, compra e venda pelo SFH, permuta, cessão de direitos ou outra), valor declarado da transação e valor por extenso, informação sobre contrato firmado previamente (tipo e data), e, quando financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação, os valores financiado, de FGTS, de subsídio e de recurso próprio.

3. Dados de cada transmitente e de cada adquirente: nome/razão social, CPF/CNPJ, cédula de identidade, endereço completo, telefone, e-mail e, quando pessoa jurídica, dados do representante legal; e, quando assinado por procurador, identificação deste e da procuração eletrônica correspondente.

4. Termo de responsabilidade, nos termos do art. 4º e 5º deste Decreto, com a identificação da assinatura eletrônica de cada parte (método utilizado, data, hora e endereço IP).

5. Identificação do protocolo, data de transmissão e código de verificação de autenticidade (QR Code), remetendo à conferência junto ao sistema.



Prefeitura Municipal de Monsenhor Paulo

Secretaria Municipal de Fazenda

CNPJ 22.541.874/0001-99

Rua José Américo, nº 525 - Centro - Monsenhor Paulo/MG - CEP 37405-000
tributacao@monsenshorpaulo.mg.gov.br - Tel. (35) 3263-1320

DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DO ITBI

DITBI-MODELO-000000

DADOS DO IMÓVEL

TIPO	MATRÍCULA	ÍNDICE CADASTRAL/NIRF
Urbano	—	—
LOTE/QUADRA	PERCENTUAL ADQUIRIDO	BCI
—	—	—
ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ENDEREÇO
—	—	—
BAIRRO	CIDADE/UF	CEP
—	Monsenhor Paulo/MG	—

DADOS DA TRANSMISSÃO

NATUREZA

Compra e venda

VALOR DECLARADO

R\$ 0,00

CONTRATO FIRMADO PREVIAMENTE?

Não

TRANSMITENTES E ADQUIRENTES

ADQUIRENTE — 100%

NOME	CPF/CNPJ
[NOME DO ADQUIRENTE]	—
CÉDULA DE IDENTIDADE	TELEFONE
—	—
E-MAIL	ENDEREÇO
—	—
CIDADE/UF	CEP
—	—

TRANSMITENTE — 100%

NOME	CPF/CNPJ
[NOME DO TRANSMITENTE]	—
CÉDULA DE IDENTIDADE	TELEFONE
—	—
E-MAIL	ENDEREÇO
—	—
CIDADE/UF	CEP
—	—

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro sob as penas da lei serem verdadeiras as informações e os documentos apresentados nesta declaração. A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas configura hipótese de crime contra a ordem tributária (Art. 2º da Lei nº 8.137/1990), sujeitando o infrator às sanções penais e administrativas cabíveis. Cada parte confirmou esta declaração eletronicamente, mediante login e senha próprios, com registro individual de data/hora e endereço IP.

Monsenhor Paulo, dia de mês de ano.

ASSINADO ELETRONICAMENTE POR



Verifique a autenticidade deste documento em:

<https://dte.monsenshorpaulo.mg.gov.br/verificar.html?num=DITBI-MODELO-000000&h=26994985>

Identificador: DITBI-MODELO-000000 / 26994985

Hash: 26994985e2aba65d3c3c4d4dade18978ef240ec2bcd0ab08062af53bce50810c



MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenshorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 – 1322

ANEXO II

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DE IMÓVEL PARA TRANSFERÊNCIA IMOBILIÁRIA

Modelo eletrônico gerado pelo sistema de domicílio tributário eletrônico do Município, com numeração sequencial própria (CND-IMOV-AAAA-NNNNNN) e código de verificação (QR Code), contendo, no mínimo, as seções seguintes, que constam do documento apenas quando aplicáveis à natureza do imóvel ou da transação declarada:

1. Certificação de que o imóvel identificado está quite em relação ao ITBI referente à Declaração de ITBI Eletrônica indicada, nos termos dos arts. 32 a 49 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017.
2. Dados de cada transmitente e de cada adquirente: nome/razão social, CPF/CNPJ, cédula de identidade, percentual de participação, telefone, e-mail, endereço completo e, quando pessoa jurídica, dados do representante legal.
3. Dados do imóvel: natureza da transmissão, endereço completo, número, matrícula, bairro, cidade, CEP, lote/quadra, índice cadastral/NIRF e BCI.
4. Demonstrativo financeiro do cálculo: valor da transação ou e valor arbitrado; hipóteses de imunidade, de integralização de capital ou de base de cálculo fracionada, quando aplicáveis; dados do financiamento pelo SFH, quando houver; alíquota aplicada, valor do ITBI, número da guia e data de confirmação do pagamento.
5. Advertência quanto à validade do documento somente mediante autenticação eletrônica (QR Code), sua finalidade de pré-requisito para a lavratura de escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, e a ressalva do direito da Fazenda Pública Municipal de cobrar e inscrever em dívida ativa débitos que vierem a ser apurados.
6. Prazo de validade de 30 (trinta) dias, contados da emissão.
7. A certidão negativa de débito de imóvel para transferência imobiliária conterà assinatura eletrônica qualificada (ICP-Brasil) da autoridade fiscal que a emitir.



Prefeitura Municipal de Monsenhor Paulo

Secretaria Municipal de Fazenda

CNPJ 22.541.874/0001-99

Rua José Américo, nº 525 - Centro - Monsenhor Paulo/MG CEP 37405-000

tributacao@monsenshorpaulo.mg.gov.br - Tel. (35) 3263-1320

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DE IMÓVEL

CND-IMOV-MODELO-000000

Certificamos, para os devidos fins de direito, que o imóvel abaixo identificado está quite em relação ao Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos", referente à Declaração de ITBI Eletrônica nº DITBI-MODELO-000000, conforme estabelecem os artigos 32 a 49 da Lei Complementar Municipal nº 1.520 de 29 de setembro de 2017.

TRANSMITENTES

NOME [NOME DO TRANSMITENTE]	CPF/CNPJ —
RG/CEDULA DE IDENTIDADE —	PERCENTUAL —
TELEFONE —	E-MAIL —
ENDEREÇO —	BAIRRO —
CIDADE/CEP —	

ADQUIRENTES

NOME [NOME DO ADQUIRENTE]	CPF/CNPJ —
RG/CEDULA DE IDENTIDADE —	PERCENTUAL —
TELEFONE —	E-MAIL —
ENDEREÇO —	BAIRRO —
CIDADE/CEP —	

IMÓVEL

NATUREZA DA TRANSMISSÃO Compra e venda	
ENDEREÇO —	NUMERO —
MATRÍCULA —	BAIRRO —
CIDADE Monsenhor Paulo	CEP —
LOTE/QUADRA —	ÍNDICE CADASTRAL/NIRF —
BCI —	

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO DO CÁLCULO

VALOR TOTAL ARBITRADO —	ALÍQUOTA —
VALOR DO ITBI —	Nº DA GUIA DO ITBI —
PAGAMENTO CONFIRMADO EM —	

VALIDADE DO DOCUMENTO

Esta certidão somente terá validade quando acompanhada de autenticação eletrônica, cuja autenticidade poderá ser confirmada mediante leitura do QR Code constante em seu rodapé. Constitui documento indispensável à lavratura de escritura pública, quando exigível, ou ao registro do título translativo ou constitutivo de direitos reais perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso. Recomenda-se ao Tabelião e ao Oficial de Registro de Imóveis a verificação da autenticidade desta certidão previamente à prática do respectivo ato notarial ou registral. Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal de constituir, cobrar e inscrever em dívida ativa quaisquer créditos tributários ou não tributários de responsabilidade do sujeito passivo que venham a ser posteriormente apurados.

Emissão: dd/mm/aaaa hh:mm Validade: dd/mm/aaaa

ASSINADO ELETRONICAMENTE POR

NOME —	CARGO —
MATRÍCULA —	DATA/HORA dd/mm/aaaa hh:mm



Verifique a autenticidade deste documento em:

<https://dte.monsenhorpaulo.mg.gov.br/verificar.html?num=CND-IMOV-MODELO-000000&h=6370C5C2>

Identificador: CND-IMOV-MODELO-000000 / 6370C5C2

Hash: 6370c5c25eb5e7dd775e7af9e9122fa992c03b975accef3e907bd4ce8c6bf65