



Guia de declaração de ocorrência de
fato gerador do Imposto sobre a
Transmissão onerosa de Bens Imóveis

Nº declaração

CADASTRO DE CONTRIBUINTE

01	IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE ADQUIRENTE		
		02	CPF/CNPJ
03	LOGRADOURO (Rua, Avenida, travessa...)		
		04	NÚMERO
05	COMPLEMENTO	06	BAIRRO/LOCALIDADE
07	CIDADE-ESTADO	08	CEP
09	CORREIO ELETRÔNICO	10	TELEFONE / CELULAR
11	IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE TRANSMITENTE		
		12	CPF/CNPJ
13	LOGRADOURO (Rua, Avenida, travessa...)		
		14	NÚMERO
15	COMPLEMENTO	16	BAIRRO/LOCALIDADE
17	CIDADE-ESTADO	18	CEP
19	CORREIO ELETRÔNICO	20	TELEFONE / CELULAR



CADASTRO DO IMÓVEL – RURAL / PARTE 1

01	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
02	MATRÍCULA	03	COD. SICAR		
05	ACESSO (estrada, rodovias...)		06	NÚMERO/KM	
07	COORD. DO PONTO DE ACESSO A PROPRIEDADE				
	LAT.		LON.		
08	CONFRONTANTES COM O IMÓVEL				
09	ÁREA TOTAL (HA)	09.1	ÁREA DE APP	09.2	ÁREA RESERVA LEGAL
09.3	CONSOLIDADA (HA)	09.3.1	CULTIVO (HA)	09.3.2	PASTAGEM (HA)
09.3.3	GRANJEIRA (HA)	09.3.4	PISCICULTURA (HA)	09.3.5	PASTAGEM (HA)
09.3.6	USO MISTO	09.4	LAZER (HA)	09.5	INDUSTRIAL (HA)
09.6	MINERAÇÃO	09.7	ALAGADA	09.8	NÃO EXPLORADA
10	TIPOS DE ATIVIDADE AGROPASTORIL DESENVOLVIDA				
()	CULTURA PERENE	()	CULTURA ALTO REND.	()	CULTURA MÉDIO REND.
()	PASTAGEM MECAN.	()	PASTAGEM NATIVA	()	ESTRATIVISTA
()	PISCICULTURA	()	GRANJEIRA	()	PRESERVAÇÃO



CADASTRO DO IMÓVEL – RURAL / PARTE 2

11	DESCRIÇÃO DE BENFEITORIAS VOLTADAS PARA ATIVIDADE RURAL	
12	DESCRIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA PARA A ATIVIDADE RURAL	
13	COMPOSIÇÃO DETALHADA DO SOLO	
14	COMPOSIÇÃO DETALHADA DOS RECURSOS HÍDRICOS E RELEVO	
15	COMPOSIÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE (APENAS SOLO E BENFEIT. PERMANENTES)	
16	VALOR CONTÁBIL DA PROPRIEDADE	17 VALOR DECLARADO NA D.I.T.R.
18	DECLARAÇÃO DO FATO GERADOR E DO VALOR TOTAL TRANSAÇÃO	
Com fundamento nos artigos, 85 e 390 do Código Tributário Municipal, declaro para o devido lançamento tributário do ITBI que são verídicas todas as informações sobre a ocorrência do fato gerador e que o valor da presente		
transação tributária é da ordem de: R\$		
Declaro, para os fins do disposto na Lei nº 8.137/1990, que define os crimes contra a ordem tributária, e no art. 299 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940- Código Penal, que as informações constantes deste requerimento, são em seu inteiro teor verdadeiras.		
_____, _____, _____ DE _____ DE 20____.		
_____(ASSINATURA)		



17	DOCUMENTOS PARA INSTRUIR A DECLARAÇÃO DE OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR
	Matrícula do imóvel, com mesmo devidamente identificado;
	Contrato de compra e venda da propriedade, direitos reais ou transferência da posse mansa e pacífica, podendo este ser substituído por declaração administrativa própria ou escritura pública devidamente constituída;
	Dados da qualificação do contribuinte e cópia do documento de identidade, OU cópia do instrumento constitutivo atualizado/consolidado para pessoa jurídica;
	Certidão negativa de débito do imóvel;
	Declaração de valor da transação (art. 85 do Código Tributário Municipal);
	Atualização dos dados cadastrais do imóvel referentes ao parcelamento do solo, uso do bem e eventual edificação
	Comprov. em inteiro teor do reg. imóvel junto ao CAR estadual, ou equivalente;
	Última declaração do imposto sobre a propriedade territorial rural (DITR).
	As coordenadas Georreferenciadas da propriedade em KMZ.

Informações sobre o ITBI Rural

O inciso II, do artigo 156, da Constituição Federal determina o fato gerador do ITBI como sendo “a transmissão *“inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis”*”.

Corroborando, o artigo 35 do Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.712/1966) define o fato gerador do ITBI como sendo a transmissão da propriedade ou dos direitos reais imobiliários, ou, ainda, a cessão de direitos relativos ao imóvel, elemento este que deve ser plenamente demonstrado pela declaração do contribuinte.

Cabe destacar que de acordo com o art. 38 do Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.712/1966), a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens imóveis ou direitos que estão sendo transferidos.

Neste sentido, por valor venal entende-se como sendo o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. Assim segundo o teor do acórdão do processo Resp. 1937821 / SP - RECURSO ESPECIAL 2020/0012079-1 – junto ao STJ - Superior Tribunal de Justiça (S1 - PRIMEIRA SEÇÃO) “a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU”.

Com relação a forma de lançamento do ITBI, temos que o aludido tributo está previsto no artigo 390, do Código Tributário Municipal, que assim determina:

Art. 390. O lançamento é efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiro, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade administrativa informações sobre matéria de fato, indispensáveis à sua efetivação.

Sendo assim, o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, estando a mesma sujeita ao rigor do disposto na Lei nº 8.137/1990, em seu artigo 1º, em especial em seus incisos I e IV, a saber:

Art. 1º Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas:

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

(...)

IV - elaborar, distribuir, fornecer, emitir ou utilizar documento que saiba ou deva saber falso ou inexato;

Desta forma, cabe destacar que o uso por parte do contribuinte da base de cálculo de outros impostos como o IPTU no processo de fixação da base de cálculo do ITBI constitui uma infração prevista tanto na legislação federal como municipal, sujeitando o lançamento do imposto a revisão de ofício nos termos do artigo 149 do Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.712/1966).

Em havendo fundado receio quanto a imprecisão da declaração que deveria trazer o “valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado” a administração tributária mediante a regular instauração de processo administrativo próprio poderá afastar a presunção de veracidade da declaração do contribuinte nos termos do artigo 391 do Código Tributário Municipal, a saber:

Art. 391. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrar aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.