



EMISSÃO DE GUIAS ATRAVÉS DE CARTÓRIOS
Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

LEGISLAÇÃO

Foi publicado no DOM de 10 de julho de 2010 o Decreto Nº 14.032/10 que autorizou a emissão de guias de recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Intervivos - ITBI pelos Ofícios do Tabelionato de Notas do Município de Belo Horizonte e criou a Declaração de Transação Imobiliária Intervivos - DTIIV que substituiu a Declaração para Lançamento de ITBI criada pelo Decreto Nº 6.240/89.

CÁLCULO

O ITBI é calculado conforme o disposto no art. 5º da Lei nº 5.492/88.

Art. 5º - A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º - O valor será determinado pela administração tributária, através da avaliação com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 2º - O sujeito passivo fica obrigado a apresentar ao órgão fazendário declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na forma e prazo regulamentares.

CÁLCULO

§ 3º - Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I - Zoneamento urbano.

II - Características da região.

III - Características do terreno.

IV - Características da construção.

V - Valores aferidos no mercado imobiliário.

VI - Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.



SEGURANÇA

Todos os usuários indicados pelos cartórios foram cadastrados no SIATU - Sistema de Administração Tributária e Urbana e possuem senha individual. Através do módulo de segurança, ao entrar no sistema digitando seu login e a sua senha, somente são habilitadas as funções criadas exclusivamente para os cartórios, como:

I) Inclusão, desde que atendidas três condições:

- 1) Transmissão de 100,00% do imóvel;
- 2) Natureza da transmissão igual a "Compra e Venda";
- 3) Máximo de três adquirentes, no caso de aquisição de imóvel não condominial.

Observação: As inclusões permitidas representam 86,61% do total de inclusões efetuadas no SIATU.

SEGURANÇA

II) Alteração das inclusões efetuadas pelos cartórios, exceto para:

- 1) Transação que tenha sido alterada pela Prefeitura;
- 2) Redução do valor declarado, no caso deste ser base de cálculo do ITBI;
- 3) Alteração do adquirente principal;
- 4) Alteração de transação já quitada.

III) Cancelamento das inclusões efetuadas pelos cartórios, exceto para:

- 1) Transações já quitadas;
- 2) Lançamentos que já tenham sido alterados pela Prefeitura.

Observação: O sistema testa e bloqueia todas as inclusões ou alterações não permitidas.

SISTEMA

A emissão de guias de ITBI no cartório é feita através de acesso remoto ao SIATU - Sistema de Administração Tributária e Urbana. É necessário um microcomputador com acesso à internet, com a versão 6 ou superior do explorer instalada. Neste Sistema foram criadas funções específicas para a inclusão e alteração de transação pelos cartórios.

Apenas os cartórios de notas utilizam o SIATU, tendo em vista a legislação municipal, art. 9º da Lei Nº 5.492/88 com nova redação dada pelo art. 2º da Lei Nº 9.532/08.

Como essa legislação prevê que o ITBI seja recolhido antes da escritura ser levada a registro, os cartórios de registros de imóveis não foram autorizados a utilizar esse sistema.

LEGISLAÇÃO PERTINENTE

Art. 9º - O imposto será pago antes do registro do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, no ofício de registro de imóveis competente, de acordo com o § 7º do art. 150 da Constituição da República, mediante documento próprio previsto em regulamento, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente, observados os seguintes prazos:

- I - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público ou contrato particular com força de instrumento público, assim definido nos termos da lei específica, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo;
- II - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento particular, ou decorrente de ato ou decisão judicial, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação do instrumento respectivo no registro competente.

TREINAMENTO

O treinamento dos serventuários dos cartórios foi feito em duas etapas.

Na primeira foi realizada uma reunião técnica com a seguinte programação:

1. Recebimento dos Termos de Responsabilidade de Uso do Sistema de Administração Tributária e Urbana - SIATU.
2. Distribuição do Roteiro Operacional do ITBI - Procedimentos para Ofícios de Tabelionatos de Notas.
3. Apresentação do sistema e suas possibilidades.
4. Agendamento do treinamento individual dos usuários indicados pelos oficiais titulares dos cartórios, sendo quatro por cartório - oficial titular mais três funcionários - de um total de 12 cartórios.

Na segunda etapa, foi realizado o cadastramento dos novos usuários, com a distribuição de senhas individuais de acesso e o treinamento - três cartórios por dia - com simulações de inclusões, alterações e cancelamentos.

BENEFÍCIOS

Para o contribuinte, o programa elimina filas, desconcentra o atendimento ao disponibilizar mais doze endereços habilitados à emissão da guia, reduz o tempo de espera e elimina as idas e vindas entre o cartório e Secretaria de Finanças, até a lavratura da escritura.

Observação: O contribuinte continua obrigado a comparecer à Prefeitura para todas as inclusões que não atendam as três condições exigidas, além das que são bloqueadas pelo sistema, classificadas como indícios de obras em andamento. Em todos os casos o sistema impede a inclusão ou a alteração e exibe mensagens que solicitam o encaminhamento dos contribuintes para as centrais de atendimento da PBH e representam 13,39% do total de inclusões efetuadas.

BENEFÍCIOS

Para os cartórios, o programa possibilita um melhor atendimento aos seus clientes, com mais agilidade e mais segurança nas informações, além de representar um diferencial em relação ao serviço disponibilizado pelos cartórios fora do município de Belo Horizonte.

Para a Prefeitura, o programa elimina filas, melhora o atendimento para os casos que são resolvidos exclusivamente por nós, reduz os gastos com papel e tinta para impressora, libera equipamentos de informática e pessoal para outras atividades, além de reduzir o número de processos abertos e documentos arquivados.

PROJETO

Entre o desenvolvimento das funções a serem utilizadas exclusivamente pelos cartórios, passando pelos testes e homologações, incluindo a elaboração e distribuição de material de publicidade, o projeto levou um ano para ser concluído.

Tendo em vista que o projeto foi todo realizado através de equipe própria, não foi feito o levantamento do custo.

