ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 3375 **DE 13 DE AGOSTO DE 2025.**

"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Prefeito do Município de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Ouro Preto do Oeste, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte, LEI:

Art. 1º Fica alterado a redação do § 2º do artigo 12 da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

(.....)

Art. 12. .....

§ 2° Na hipótese do § 1° deste artigo, a base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI será limitado ao valor da compra e venda (transação) do terreno, no qual deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros.

(.....)

Art. 2º . Fica alterado a redação do *caput* do artigo 7º , exclui os incisos I ao IV do art. 7º e o Anexo Unico, da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar da seguinte forma:

(.....)

Art. 7º O Município de Ouro Preto do Oeste, através da autoridade administrativa, nos termos desta Lei, fará a apuração da base de cálculo, através de elementos quantitativos e dados por ele conhecidos, especialmente os existentes no cadastro imobiliário.

(.....)

ID: 1316368 e CRC: 6D1CD770

Art. 3º. Fica alterado a redação do § 1º e inclui os incisos I ao IV ao artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§ 1º Na determinação da base de cálculo dos bens imóveis ou dos direitos transmitidos, para fins de lançamento, poderão ser considerados individualmente ou cumulativamente, dentre outros elementos quantitativos:

I- o preço negociado e o valor de mercado declarado pelo contribuinte na Declaração de Transmissão de Bens Imóveis – DTBI;
II-os valores correntes das transações de bens de mesma natureza no mercado imobiliário deste Municipio;
III-ofertas, valores de cadastros e valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;
IV-consideradas as características do imóvel como forma, dimensões, metragens, tipo, utilização, localização, estado de conservação e infraestrutura urbana, além de outras variáveis.

(.....)

Art. 4º . Fica alterada a redação do § 2º e exclui os incisos I e II no artigo 7º , da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§2º Quando da apuração a que se refere este artigo resultar valor superior ao valor declarado pelo sujeito passivo, valerá o valor apurado pela autoridade administrativa, resguardando-se o contraditório e ampla defesa na forma desta Lei e nos termos do Código Tributário Municipal - CTM.

(.....)

Art. 5º. Fica alterada a redação do § 3º e exclui os incisos I ao VI no artigo 7º , da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§ 3º A base de cálculo do ITBI não será inferior àquela utilizada para fins de lançamento do IPTU no exercício do registro.

Art. 6º. Ficam acrescentados o § 4º, § 5º e seus incisos I, II e III e o § 7º ao

ID: 1316368 e CRC: 6D1CD770

artigo 7º , da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, “Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências”, que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§ 4º Em caso de imóvel rural, a base de cálculo não poderá ser inferior ao valor fundiário do imóvel constante da última declaração para efeito do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.

§ 5º Decreto definirá prazo para a apuração da base de cálculo disposta neste artigo, findo qual, não realizado, expedir-se-á o Documento de Arrecadação, com base no valor de mercado declarado pelo contribuinte, o que for maior, desde que não inferior:

I - ao da Planta de Valores Genéricos - PVG;
II - ao valor de apuração anterior da base de cálculo de ITBI, realizada pela autoridade administrativa, quanto ao mesmo bem imóvel;
III - ao preço negociado declarado.

§ 6º A expedição do Documento de Arrecadação, nos termos do §5º deste artigo, não obsta posterior verificação dos dados informados, com aplicação da legislação municipal vigente e lançamento, de ofício, de eventual diferença, bem como não implica na homologação definitiva pelo Município, ressalvadas as hipóteses de decadência.

(.....)

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado o disposto no art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c", da Constituição Federal de 1988, ressalvados os dispositivos de eficácia imediata.

JUAN ALEX TESTONI
PREFEITO

ID: 1316368 e CRC: 6D1CD770

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 226 /GAB/2025

Ouro Preto do Oeste/RO, 13 de agosto de 2025

À Sua Excelência, o Senhor
GILVANE FERNANDES DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
Ouro Preto do Oeste – RO.

Senhor Presidente,

Através deste, encaminhamos a Vossa Excelência o Projeto de Lei nº 3375 de 13 de agosto de 2025, o qual dispõe, "**ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS,* A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS "**, para trâmite em regime normal nessa Colenda Casa de Leis.

Atenciosamente.

JUAN ALEX TESTONI
PREFEITO

ID: 1316368 e CRC: 6D1CD770

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

Mensagem nº 3186/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº 3375 de 13 de agosto de 2025, que **"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS*, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS ".**

O presente Projeto de Lei tem por objetivo alterar **dispositivos da Lei nº 2429, de 22 de dezembro de 2017, Dispõe Sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências.**

O ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é cobrado na transmissão onerosa de imóveis, a exemplo da permuta ou compra e venda. Esse imposto é previsto no inciso II do artigo 156 da Constituição Federal ao dizer que compete aos municípios instituir impostos sobre: "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".

O recolhimento do ITBI destina-se à melhoria da infraestrutura do município onde o recolhimento é realizado, sendo uma condição para que seja realizada a transferência da propriedade no cartório de Registro de Imóveis.

Esse é um imposto municipal, o que significa dizer que cada cidade tem regras próprias a respeito da sua cobrança.

O pagamento do imposto é condição para que a transferência da propriedade do imóvel ocorra no cartório. Sem isso, o imóvel não pode ser transferido do vendedor para o comprador.

Quando o comprador não transfere o imóvel para o seu nome, fica exposto a inúmeros riscos, inclusive o de vir a perder o seu imóvel.

Por outro lado, é que não será possível proceder com a elaboração da Escritura pública ou com o registro na Matrícula do imóvel, sem que antes, realize o pagamento do ITBI.

ID: 1316368 e CRC: 6D1CD770

A Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, atualmente menciona no seu § 2º do art. 12:

Art. 12. (.....)

§ 2° Na hipótese do § 1° deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

De acordo com a **Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017,** o **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI),** no nosso município, é calculado sobre o **valor integral da operação de financiamento** e não apenas sobre o valor do imóvel. Isso significa que, ao realizar a compra de um imóvel com financiamento, o valor do ITBI será calculado com base na totalidade do valor financiado, considerando o montante total da dívida assumida pelo comprador, e não apenas o valor de venda ou de mercado do imóvel.

Especificamente, a Lei determina que o ITBI será devido sobre o **valor da transação** (ou seja, o valor integral do financiamento) quando o pagamento do bem é realizado por meio de crédito, financiamento ou qualquer outra modalidade que envolva parcelamento do valor.

Dessa forma, é importante observar que, independentemente do valor pago de imediato, na legislação municipal está previsto que o ITBI será proporcional ao valor total do financiamento, e não à parte paga na primeira parcela ou à entrada do imóvel.

Neste caso, é comum que as prefeituras quando na transferência de imóveis nos quais os compradores têm projetos que serão desenvolvidos, futuras construções, como no caso de terrenos alienados para construções financiadas, calculem o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) considerando como base de cálculo o valor do terreno em conjunto com a construção que será desenvolvida.

Porém, o Judiciário já se posicionou que a base de cálculo do ITBI será o valor venal da fração ideal do terreno, sem as futuras construções. O ITBI deve somente incidir sobre aquilo que foi efetivamente adquirido, não podendo ser incluídas benfeitorias inexistentes até o momento da transmissão, que é o fato gerador do tributo.

Esse entendimento está em consonância com a legislação federal acerca do ITBI - art. 156, II, da Constituição Federal e os arts. 35 e 38 do Código Tributário Nacional.

Esses dispositivos estabelecem que a definição do valor do ITBI deve ocorrer com base no valor venal do bem efetivamente transferido, conforme apurado na data de ocorrência do fato gerador.

O Poder Judiciário se ampara também, em suas decisões, nas Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal (STF), cujos enunciados estabelecem que o ITBI só pode ser cobrado sobre as construções existentes ao tempo da alienação do terreno. Sendo assim, a base de cálculo não compreende o valor do que for construído após o negócio de compra e venda.

Súmula 470

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Súmula 110

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

Para tentar prevenir discussões com os fiscos municipais, é recomendável que conste expressamente na escritura de compra e venda ou permuta de imóveis, a informação de que futura construção, se e quando ocorrer, será efetuada pelo comprador às suas próprias custas.

Recomenda-se, também, que o contribuinte esteja atento a esse detalhe no momento de calcular os custos totais de aquisição do imóvel, pois o imposto pode impactar diretamente o valor final da operação.

Diante dos fatos e fundamentos antes expostos conclui-se que de é necessário alterar a **Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017,** o **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), estabelecendo** que ***a base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI será limitado ao valor da compra e venda (transação) do terreno, no qual deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros.*** A base de cálculo do ITBI será o valor da fração ideal do terreno, sem as futuras construções, vez que o ITBI deve somente incidir sobre aquilo que foi efetivamente adquirido, não podendo ser incluídas benfeitorias inexistentes até o momento da transmissão, que é o fato gerador do tributo.

Vale destacar que o ITBI é um dos principais tributos do planejamento sucessório e patrimonial, ao lado do ITCMD e do Imposto de Renda, de modo que a sua

avaliação e onerosidade devem ser sopesadas no caso e na operação em concreto, em prol do contribuinte; sem descuidar, no entanto, das obrigações perante o fisco, a fim de evitar evasão fiscal e consequências na área tributária-administrativa e criminal.

O Presente Projeto de Lei pretende também alterar/excluir/incluir alguns dos dispositivos do artigo 7º, da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turística do Município de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências, visando regulamentar a matéria de forma mais detalhada no que dispõe a base de cálculo do valor do ITBI. Conforme consta no projeto de lei em anexo, será alterado o *caput* do artigo 7º com a exclusão dos incisos I ao IV e do Anexo Único; alteração da redação do § 1º e inclusão dos incisos I ao IV ao artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017; alteração da redação do § 2º e exclusão dos incisos I e II no artigo 7º, da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017; alteração da redação do § 3º com a exclusão dos incisos I ao VI no artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017; acrescenta o § 4º, § 5º e seus incisos I, II e III e o § 7º ao artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017.

Contamos com o apoio e sensibilidade dos nobres vereadores para a aprovação do mesmo.

JUAN ALEX TESTONI
PREFEITO

ID: 1316368 e CRC: 6D1CD770

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Projeto de Lei	**3375**	**13/08/2025**

ID: **1316368**
CRC: **6D1CD770**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Lucinei Ferreira de Castro**
Criação: **13/08/2025 10:46:05** Finalização: **13/08/2025 10:47:05**

Processo

Documento

MD5: **3D7B5407767841ED9701A6131E084ACF**

SHA256: **21F4AD754D2CD9F99E12DDBA5ED28ED6E9949898F1A10279AC6D51FDC0A504A7**

Súmula/Objeto:

PROJETO DE LEI Nº 3375 DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	13/08/2025 10:46:05

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	13/08/2025 10:46:05

ANEXOS

Cópia Integral de Processo Administrativo 2345/2025	13/08/2025	1316624

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Juan Alex Testoni	Prefeito (a)	13/08/2025 11:05:43

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1316368 e o CRC 6D1CD770.

Município de Ouro Preto do Oeste
04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA DO PROCESSO ELETRÔNICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO
1-2345/2025

Abertura: **18 de junho de 2025 (quarta-feira) às 09:36:20 hs**

Interessado: **SEMPLAF**

Assunto: **SOL. ANÁLISE**

Unidade: **SEMPLAF**

Súmula/Objeto:

Análise jurídica da aplicação da legislação municipal referente ao IBTI frente às normas e jurisprudência federais vigentes.

TRÂMITES / MOVIMENTAÇÕES

Seq.	Origem	Destino	Envio	Recebimento
1	SEMPLAF	PJ - PROCURADORIA JURIDICA	18/06/2025 09:43:35	24/06/2025 12:48:10
2	PJ - PROCURADORIA JURIDICA	SEMPLAF	24/06/2025 12:49:05	02/07/2025 12:59:58
3	SEMPLAF	DCIE - DEPART. DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E ESTAT.	02/07/2025 13:04:24	02/07/2025 13:13:04
4	DCIE - DEPART. DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E ESTAT.	PJ - PROCURADORIA JURIDICA	02/07/2025 13:14:42	03/07/2025 12:01:41
5	PJ - PROCURADORIA JURIDICA	SEMPLAF	04/07/2025 12:24:53	05/08/2025 10:21:08
6	SEMPLAF	GABINETE DO PREFEITO	05/08/2025 11:52:42	05/08/2025 12:06:14
7	GABINETE DO PREFEITO	PJ - PROCURADORIA JURIDICA	05/08/2025 12:06:19	12/08/2025 09:29:57

DOCUMENTOS

Seq.	Documento (Tipo e Identificação)	Data	Qtd. Pág.	Pág/Folha	ID Docto
1	Termo de Abertura Integrado 2345	18/06/2025	1	2	1257870
2	Requerimento 1	18/06/2025	8	3	1257880
3	Despacho Integrado 1	18/06/2025	2	11	1257895
4	Despacho Integrado 2	24/06/2025	1	13	1262566
5	Contrato 1	02/07/2025	23	14	1272982
6	GR - Guia de Recolhimento itbi	02/07/2025	2	37	1272986
7	Despacho Integrado 3	02/07/2025	1	39	1273007
8	Ficha 4	02/07/2025	2	40	1273044
9	Despacho Integrado 4	02/07/2025	1	42	1273065
10	Parecer Jurídico 252	04/07/2025	5	43	1276107
11	Despacho Integrado 5	04/07/2025	1	48	1276124
12	Lei itbi vigente	05/08/2025	15	49	1308383
13	Memorando 124	05/08/2025	2	64	1308531
14	Minuta de Projeto de Lei 1	05/08/2025	1	66	1308560
15	Despacho Integrado 6	05/08/2025	1	67	1308601
16	Despacho Integrado 7	05/08/2025	1	68	1308641
17	Projeto de Lei 3375	13/08/2025	9	69	1316368

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO
1-2345/2025

No dia 18 de junho de 2025 às 09:36 horas, foi protocolado nesta repartição, sob número 1-2345/2025 o presente processo, através de SEMPLAF, referente a SOL. ANÁLISE (1159) com a finalidade de:

Análise jurídica da aplicação da legislação municipal referente ao IBTI frente às normas e jurisprudência federais vigentes.
.

Para constar, lavrou-se o presente TERMO DE ABERTURA que constará dos autos administrativos.

Karina de Lima e Silva
SEMPLAF

Documento assinado eletronicamente por **Karina de Lima e Silva**, **Assessora Especial da Semplaf**, em 18/06/2025 às 09:40, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1257870** e o código verificador **E8818DD5**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1257870 v1

AO EXMO. SR. ALEX TESTONI
PREFEITO MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE-RO

Assunto: **REQUERIMENTO DE REANÁLISE DO LANÇAMENTO DE ITBI**

Eu, **JONEMARK LOPES DE SOUZA**, brasileiro, capaz, casado, arquiteto, inscrito sob o CPF 022.422.312-78 e Cédula de identidade RG n° 136.9606 SESDEC/RO. Residente e domiciliado na Av. Cap. Silvio Gonçalves de Farias, 637 – Bela Floresta – Ouro Preto do Oeste-RO, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no art. 11, § 3º, da Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, requerer **REANÁLISE DO LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, REFERENTE AO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO FIRMADO COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Nº 8.4444.3813984-5**, conforme fatos e fundamentos com documentação anexa.

1. DO OBJETO DO REQUERIMENTO

O valor usado como base de cálculo do devido imposto, foi o valor integral do financiamento imobiliário. Como se pronto estivesse.

Todavia, o valor do terreno objeto do contrato de compra e venda é de **R$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, enquanto o montante de **R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)** destina-se à construção a ser realizada pelo próprio adquirente, conforme especificado nas condições de financiamento no contrato firmado junto a CEF. Assim, o valor total investido será de **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, dos quais **80% correspondem a financiamento junto à Caixa Econômica Federal** e **20% a recursos próprios aplicados na OBRA**.

2. DA INADEQUAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO UTILIZADA

No lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, foi utilizada como base de cálculo a totalidade desse valor, incluindo o montante referente à construção ainda a ser realizada pelo adquirente. Tal procedimento diverge da

ID: 1256680 e CRC: 2EE46C5F

jurisprudência consolidada, especialmente da Súmula 110 do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe:

> "O Imposto de Transmissão inter vivos não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno."

Considerando que a modalidade do contrato apresentado para fins de lançamento do ITBI é de **Aquisição de Terreno e Construção**, verifica-se que tal modalidade difere daquela prevista no Art. 2º, § 1º da Lei Municipal 2.429 de 22 de dezembro de 2017, utilizada como base para justificar o lançamento realizado.

> Art. 2° Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI) tem como fato gerador:
> [...]
> § 1° O fato gerador do ITBI ocorre **no momento da transmissão ou cessão dos bens** ou dos direitos, respectivamente transmitidos ou cedidos. **(grifo meu)**

No momento da transmissão, não existe construção sobre o imóvel, tampouco vínculo jurídico entre a aquisição do terreno e a futura edificação. O contrato firmado contempla a compra do terreno e, separadamente, o financiamento para construção a ser realizada pelo próprio adquirente, afastando a aplicação do artigo 12 da Lei Municipal.

> **Art. 12.** Na aquisição de imóvel **para entrega futura, em construção**, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse apurado na forma prevista no art. 7° desta Lei. **(grifo meu)**

Este artigo prevê que, na aquisição de imóvel em construção para entrega futura, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor venal do imóvel como se pronto estivesse. Contudo, essa hipótese não se aplica ao presente caso, razão pela qual o lançamento do tributo deve considerar exclusivamente o valor do terreno no momento da transmissão.

Em uma linguagem mais simples, o artigo mencionado se refere ao imóvel **"na planta"**, aquele típico da incorporação imobiliária, em que a compra inclui, de forma inseparável, tanto o terreno quanto a construção futura, ambos contratados com o incorporador. Porém, esse não é o caso aqui.

ID: 1256680 e CRC: 2EE46C5F

O imposto é incidido sobre o bem efetivamente transmitido no momento do fato gerador. Neste caso, a construção futura não será transmitida. Pois será feita pelo comprador e o imposto em questão tem por fato gerador a transmissão.

Vale ainda destacar o que estabelece o artigo 156, inciso II, da Constituição Federal.

> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
>
> [...]
>
> II - 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;

Complementarmente, o artigo 35 do Código Tributário Nacional dispõe que:

> Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:
>
> I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;
>
> II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia.

Já o artigo 38 do Código Tributário Nacional determina que a base de cálculo do imposto será o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Assim, o fato gerador do ITBI ocorre no momento da transmissão da propriedade ou dos direitos reais sobre o imóvel, incidindo o imposto sobre o valor venal do bem transmitido à época da transmissão.

No que tange à base de cálculo do ITBI, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado sobre o conceito de valor venal do imóvel. Segundo a jurisprudência da Corte, o valor venal, utilizado para cálculo do imposto, corresponde ao valor de mercado do bem transacionado, podendo ou não coincidir com o valor efetivamente pago na operação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte julgado:

> Sobre o valor venal, para fins de cálculo do ITBI, o STJ possui entendimento consolidado no sentido de que "o 'valor venal',

ID: 1256680 e CRC: 2EE46C5D

> base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação" **(RMS 36.966/PB, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 6/12/2012).**

Neste caso, o imóvel foi comprado no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais) e o restante do valor é referente a construção financiada pela Caixa Econômica Federal para construção pelo próprio comprador. Ocasião em que a base de Cálculo do ITBI seria o valor do terreno e não do valor total financiado para aquisição de terreno e construção.

O fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade imobiliária, que ocorre com o negócio jurídico (como a compra e venda). No entanto, a propriedade só se transfere definitivamente com o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Por isso, para fins de cálculo do ITBI, só se considera o que efetivamente integra o imóvel no momento da transmissão registrada.

Para base legal, tem se o Art. 1.245 do Código Civil Brasileiro que trata da transferência da propriedade de bens imóveis:

> **CC - Art. 1.245.** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Esse dispositivo estabelece que a transferência da propriedade de bens imóveis não se aperfeiçoa apenas com o contrato ou ato entre as partes, mas somente com o registro desse título no Cartório de Registro de Imóveis.

JURISPRUDÊNCIAS CONSOLIDADAS

Em que pese a previsão na legislação municipal, o Supremo Tribunal Federal possui entendimento sumulado de que o imposto de transmissão inter vivos incide apenas sobre o que estiver sido construído do terreno ao tempo da alienação ou antes da promessa de venda.

Destacam-se as súmulas do Supremo Tribunal Federal que consolidam o entendimento acerca da base de cálculo do ITBI em relação às construções realizadas pelo adquirente:

> **Súmula 110 - STF**
> O Imposto de Transmissão *inter vivos* não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

ID: 1256680 e CRC: 2EE46C5D

> **Súmula 470 - STF**
> O imposto de transmissão *inter vivos* não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

PRECEDENTE JUDICIAL – COMARCA DE OURO PRETO DO OESTE/RO

O entendimento firmado pelo Juízo do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Ouro Preto do Oeste/RO, sob a condução do Juiz Glauco Antônio Alves, consolida a correta interpretação da incidência do ITBI, em consonância com os princípios da legalidade, da capacidade contributiva e com as Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal.

No Processo nº 7002970-81.2022.8.22.0004, restou incontroverso que o Município de Ouro Preto do Oeste promoveu a cobrança do ITBI com base em valor global que incluía não apenas o preço da aquisição do terreno, mas também o montante do financiamento destinado à construção futura, a ser realizada pelo próprio adquirente. O autor, diante da urgência para registrar o contrato de financiamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, recolheu integralmente o imposto, e somente posteriormente judicializou a controvérsia.

Na sentença, proferida em 05 de dezembro de 2022, o magistrado foi enfático ao afirmar:

> "Considerando que ao tempo da alienação do terreno não havia edificações no imóvel, apenas o financiamento para construções, a base de cálculo do tributo deveria ser apenas o valor do terreno, ou seja, a terra nua, excluindo o valor correspondente às benfeitorias erigidas pelo impetrante posteriormente à aquisição do imóvel."
>
> **(TJRO – 1º Juizado Especial Cível de Ouro Preto do Oeste/RO, Processo nº 7002970-81.2022.8.22.0004, sentença proferida em 05/12/2022, Juiz Glauco Antônio Alves).**

A decisão reconheceu o equívoco no lançamento fiscal e determinou a restituição da diferença paga a maior, com atualização monetária e juros legais, aplicando, ainda, a orientação fixada no Tema 810 do STF e Tema 905 do STJ para fins de correção do crédito fazendário.

Este precedente reforça que a base de cálculo do ITBI deve refletir apenas o valor da propriedade efetivamente transmitida, ou seja, o terreno, afastando qualquer

ID: 1256680 e CRC: 2EE46C5F

tentativa de antecipação tributária sobre construções futuras, que sequer integram o fato gerador do imposto.

Ressalte-se ainda que a manutenção do valor integral do contrato (terreno + construção futura) como base de cálculo do ITBI poderá ensejar flagrante excesso de tributação. Isso porque a construção será realizada após a transmissão do terreno, com recursos próprios do adquirente e por meio de operação financiada junto à Caixa Econômica Federal.

Tal procedimento, além de contrariar a jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 110), implica na cobrança indevida de ITBI sobre parcela não transmitida, qual seja, a obra a ser edificada. Mais grave, no entanto, é o fato de que esta mesma construção estará sujeita, posteriormente, à incidência de ISS (Imposto Sobre Serviços), tributo de competência municipal incidente sobre a execução da obra por prestadores de serviços contratados.

Nessa hipótese, configura-se o que a doutrina e a jurisprudência denominam **bitributação indireta**, caracterizada pela **dupla incidência indevida de tributos sobre o mesmo fato econômico**. Isso porque a **construção futura**, que será executada e custeada pelo próprio adquirente, estará sujeita, indevidamente, à incidência do **ITBI**, além do regular recolhimento de **tributos próprios da atividade construtiva**, como o **ISS** (nos casos aplicáveis) e o **IPTU sobre a área edificada** após a conclusão da obra.

Tal prática viola frontalmente os **princípios constitucionais da legalidade tributária, da capacidade contributiva e da vedação ao confisco**, todos previstos no artigo 150, incisos II e IV, da Constituição Federal, os quais estabelecem limites claros ao poder de tributar e vedam a exigência de tributo sem previsão legal específica ou em valor desproporcional à base econômica real.

> Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:
> [...]
> II - Instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos;
> [...]
> IV - Utilizar tributo com efeito de confisco;

ID: 1256680 e CRC: 2EE46C5D

Outrossim, ressalta-se a urgência na apreciação do presente requerimento, considerando que o projeto de construção já foi regularmente aprovado no âmbito municipal e encontra-se em trâmite avançado junto à Caixa Econômica Federal para liberação do financiamento e liberação do pagamento do terreno ao vendedor e início da obra, que estão condicionados à regularização fiscal do imóvel, especialmente quanto ao recolhimento do ITBI.

Registra-se, ainda, que caso o prazo necessário para análise administrativa extrapole o cronograma estabelecido junto à instituição financeira, o ITBI será quitado em sua integralidade, exclusivamente para viabilizar o cumprimento dos prazos contratuais firmados junto à instituição financeira. Todavia, o presente requerimento persistirá como pedido formal de revisão do lançamento, a fim de que, uma vez reconhecida a procedência da tese ora apresentada, seja promovida a restituição do indébito tributário, na forma do art. 165 do Código Tributário Nacional, em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça e da jurisprudência local já colacionada.

Do Imóvel
Setor 11, Quadra 49, Lote 50
Rua Paraná, 1011 – Res. Park Amazonas, Ouro Preto do Oeste-RO. Cadastro: 5.498 Inscrição: 011.0049.0050

Da Guia de ITBI
Código da Dívida: 534139
Cadastro 000041761

Anexos:
Contrato de Aquisição e Construção
Guia de Recolhimento ITBI

Nestes termos,
pede deferimento.

Ouro Preto do Oeste - RO, 11 de junho de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
JONEMARK LOPES DE SOUZA
Data: 18/06/2025 09:53:13-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JONEMARK LOPES DE SOUZA

ID: 1256880 e CRC: 2EE46C5F

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Requerimento	**1**	**18/06/2025**

ID: **1257880**
CRC: **21D4CBEF**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Karina de Lima e Silva**
Criação: **18/06/2025 09:41:56** Finalização: **18/06/2025 09:42:24**

Processo

Documento

MD5: **5F3630C70AC5DB5DDCC4A6FDE444A9F4**

SHA256: **DF5186707A596F1FC710BF235BA2CA8625DE62462478A377909192429BA48FA1**

Súmula/Objeto:

.

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	18/06/2025 09:41:56

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	18/06/2025 09:41:56

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Karina de Lima e Silva	Assessora Especial da Semplaf	18/06/2025 09:42:31

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1257880 e o CRC 21D4CBEF.

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 1)

1-2345/2025

Data/Hora: **18/06/2025 09:43:35**
Origem: **SEMPLAF (99)**
Destino: **PJ - PROCURADORIA JURIDICA (79)**
Finalidade: **()**

Despacho:

Em atenção ao Requerimento de Revisão de Lançamento do ITBI formulado pelo contribuinte JONEMARK LOPES DE SOUZA, protocolado nesta data, referente ao imóvel situado na Rua Paraná, 1011 Res. Park Amazonas Setor 11, Quadra 49, Lote 50, cadastro n.º 5.498, inscrição imobiliária 011.0049.0050, cuja base de cálculo do imposto teria considerado o valor total do contrato de aquisição e construção financiado pela Caixa Econômica Federal (R$ 350.000,00), solicita-se a análise jurídica da aplicação da legislação municipal frente às normas e jurisprudência federais vigentes.

O requerente sustenta, com base na legislação e jurisprudência federais, que a base de cálculo do ITBI deve se restringir ao valor do terreno (R$ 90.000,00), excluindo-se o valor correspondente à construção que será executada pelo próprio adquirente, com recursos próprios e financiamento, após a aquisição do imóvel.

Considerando os argumentos apresentados, solicita-se à Procuradoria Jurídica manifestação quanto à legalidade e constitucionalidade da base de cálculo aplicada com fulcro exclusivamente no valor total do contrato (terreno + construção futura), com fundamento nas seguintes normas federais:

Fundamentos Legais Federais Aplicáveis:
Constituição Federal Art. 156, II

Compete aos Municípios instituir impostos sobre: II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis (...), exceto os de garantia.
?? O imposto deve incidir apenas sobre o bem transmitido no ato ou seja, o terreno e não sobre a construção futura ainda inexistente.

Código Tributário Nacional Art. 35 e Art. 38

Art. 35. O fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou dos direitos reais sobre imóveis.
Art. 38. A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.
?? A base de cálculo deve refletir o valor venal do bem transmitido no momento da compra, não podendo incluir benfeitorias futuras.

Código Civil Art. 1.245

Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
?? Reforça que a transmissão da propriedade só ocorre com o registro do título sendo essa a data relevante

para fins de cálculo do ITBI.

Jurisprudência Federal Consolidada:
Súmula 110 do STF:

"O ITBI não incide sobre construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas apenas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno."

Súmula 470 do STF:

"O ITBI não incide sobre construção realizada inequivocamente pelo promitente comprador."

STJ RMS 36.966/PB (2012):

"O 'valor venal', base de cálculo do ITBI, é o valor de mercado do imóvel transacionado, que pode, ou não, coincidir com o valor real da operação."

Diante disso, solicita-se à Procuradoria Jurídica:

Análise da legalidade da aplicação do art. 12 da Lei Municipal nº 2.429/2017 ao presente caso, em que não se trata de imóvel em construção para entrega futura (como nas incorporações imobiliárias), mas sim de aquisição de terreno com construção autônoma a ser executada pelo adquirente;

Revisão do entendimento municipal sobre a base de cálculo do ITBI, para adequação à jurisprudência dos Tribunais Superiores;

Parecer quanto à eventual necessidade de revisão administrativa do lançamento já efetuado, com base no art. 165 do CTN, e possibilidade de restituição do indébito tributário.

SIMPLES ASSINATURA ELETRÔNICA LOGIN E SENHA

Documento assinado eletronicamente por **Karina de Lima e Silva**, **Assessora Especial da Semplaf**, em 18/06/2025 às 09:44, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1257895** e o código verificador **7D75D042**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1257895 v1

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 2)
1-2345/2025

Data/Hora: **24/06/2025 12:49:05**
Origem: **PJ - PROCURADORIA JURIDICA (79)**
Destino: **SEMPLAF (99)**
Finalidade: **()**

Despacho:

Segue para instrução processual, com a juntada dos seguintes documentos:

- cadastro imobiliário do Imóvel , localizado no
Setor 11, Quadra 49, Lote 50
Rua Paraná, 1011 Res. Park Amazonas, Ouro Preto do Oeste-RO.
Cadastro: 5.498 Inscrição: 011.0049.0050

- Guia de ITBI
Código da Dívida: 534139

-Contrato de Aquisição e Construção

Após, devolver ao jurídico.

Documento assinado eletronicamente por **Lucinei Ferreira de Castro**, **Procuradora Geral do Municipio**, em 24/06/2025 às 13:01, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1262566** e o código verificador **A443930F**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1262566 v1

CAIXA

HABITAÇÃO - MEU IMÓVEL

Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, de venda e compra de terreno residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - Programa Minha Casa Minha Vida

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 - VENDEDOR(ES): ARTHUR GABRIEL SANTANA RODRIGUES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 17/01/1993, proprietário de estabelecimento comercial, filho de: MARIA APARECIDA SANTANA RODRIGUES e ALFREDO RODRIGUES DA SILVA, e-mail: ARTHURGABRIEL@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 05239573433, expedida por Órgão de Trânsito/RO em 10/05/2022 e do CPF 893.472.182-00, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge MARIA CAROLINA CAVALCANTE DE ALMEIDA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 28/10/1992, filho de: ROBERTA CAVALCANTE DE ALMEIDA TENORIO e CLECIO MARCELINO TENORIO DE ALMEIDA, e-mail: MARIACAROLINA@GMAIL.COM, portador(a) de CNH nº 05487009480, expedida por DETRAN/RO em 03/06/2016 e do CPF 016.748.282-33, residentes e domiciliados em Rua Adriano R. De Almeida, 785, Casa, Park Amazon em Ouro Preto Do Oeste/RO.

A2 - COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES): JONEMARK LOPES DE SOUZA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/12/1995, arquiteto, filho de: NEUZA DOLVINA LOPES DE SOUZA e PEDRO OLIVEIRA DE SOUZA, e-mail: JONEMARK@OUTLOOK.COM.BR, portador(a) de CNH nº 06140678084, expedida por DETRAN/RO em 01/09/2020 e do CPF 022.422.312-78, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge JHENIFFER GONCALVES DE ALMEIDA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 24/12/1999, administrador, filho de: SELMA GONCALVES e MACIR DE ALMEIDA, e-mail: JHENIFFER.JONEMARK@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 1428282, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RO em 15/07/2014 e do CPF 041.030.722-02, residentes e domiciliados em Rua Sebastiao Cabral De Sousa, 49, Zona Rural em Ouro Preto Do Oeste/RO.

A3 - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por JOSE HILTON WAGMACKER DE SOUZA, brasileiro, casado, bancário, filho de SANTOS FERREIRA DOS SANTOS e ANGELINA WAGMACKER DE SOUZA, portador da Cédula de Identidade nº 435.728 SESDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 408.318.092-72, e-mail: jose.w.souza@caixa.gov.br, residente e domiciliado à Rua Jamil Pontes, 712 - bairro Jardim dos Migrantes em Ji-Paraná/RO, conforme procuração lavrada às folhas 113-114 do livro 3610-P em 16/10/2024 e folhas 082-083 do Livro 3612-P em 29/10/2024, ambas no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às folhas 098 e 098V do livro 0074-S em 06/11/2024 no 2º Ofício de Notas e Registro Civil de Porto Velho/RO e substabelecimento lavrado às folhas 085-086 do livro 85-S em 08/11/2024 do 1º Tabelionato de Notas de Ji-paraná/RO , doravante denominada CAIXA.

Agência responsável pelo contrato: 3114 OURO PRETO DO OESTE, RO

QUADRO RESUMO

B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

B1 - Origem dos Recursos: FGTS

Modalidade: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO

maria carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

B2 - Sistema de Amortização: PRICE

B2.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR

B3 - Enquadramento: SFH

B4 - Valor de Venda e Compra do Terreno e Construção e Composição dos Recursos:

O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo:

Financiamento CAIXA	R$ 280.000,00
Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra	R$ 70.000,00

Do valor total descrito acima, R$ 90.000,00(noventa mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno.

B4.1 - Conta para crédito dos recursos ao vendedor:

Conta de titularidade de ARTHUR GABRIEL SANTANA RODRIGUES na CAIXA - Agência: 3114 Operação: 3701 Conta: 5771848430

B5 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica

B6 - Valor da Dívida (Financiamento): R$ 280.000,00

B7 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:

R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

B8 - Prazo Total (meses):	**433**
B8.1 - Amortização (meses):	420
B8.2 - Construção (meses):	13

B.9 - Taxa de Juros:

B9.1 Sem Desconto:	B9.2 Com Desconto:	B9.3 Com Redutor de 0,5%:	B9.4 Taxa Contratada:
Nominal % (a.a.)	**Nominal % (a.a.)**	**Nominal % (a.a.)**	**Nominal% (a.a.)**
8.1600	Não se aplica	Não se aplica	8.1600
Efetiva % (a.a.)	**Efetiva % (a.a.)**	**Efetiva % (a.a.)**	**Efetiva % (a.a.)**
8.4722	Não se aplica	Não se aplica	8.4722
Efetiva % (a.m.)	**Efetiva % (a.m.)**	**Efetiva % (a.m.)**	**Efetiva % (a.m.)**
0.6800	Não se aplica	Não se aplica	0.6800

B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela):	**B10.1 - Taxa Contratada:**
Prestação (a+j):	R$ 2.021,35
Prêmios de Seguros MIP, DFI e DFC:	R$ 70,66
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	R$ 25,00
Total:	R$ 2.117,01

B11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:	**B12 - Reajuste dos Encargos:**
19/06/2025	De acordo com item 6

Maria Carolina

ID: 1270022 e CRC: 2E435C5D

CAIXA

B13 - Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente
B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):

B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	**B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros:**
R$ 0,00	R$ 0,00

C - COMPOSIÇÃO DE RENDA

Nome(s) do(s) Devedor(es)	Renda (R$)	% Composição de Renda para fins de Indenização Securitária
JHENIFFER GONCALVES DE ALMEIDA	3.500,00	43,75
JONEMARK LOPES DE SOUZA	4.500,00	56,25

D - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Lote de terras Urbano 50 da Quadra nº 49 do Setor 11, situado no lado ímpar da Rua ***Paraná****, a 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), da esquina com a Rua Maria Vieira de Jesus Coelho, com área total de* ***312,50m²,*** *com os limites e confrontações constantes na Matrícula* ***21.665 de 29/10/2019 – CNM nº 095992.2.0021665-44,*** *conforme* ***AV-5-21.665 de 07/01/2025,*** *no Cartório de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas Ouro Preto do Oeste – RO ;Da construção a ser edificado pelo devedor de imóvel residencial para uso unifamiliar com área de* ***128,18 m²****; Do Registro Anterior e Título Aquisitivo: conforme* ***R-2-21.665*** *de 02/03/2020 através da ESCRITURA PUBLICA DE VENDA E COMPRA, lavrada as fls. 145/146, do livro E140, em 18/12/2019, nas Notas deste Município e Comarca de Ouro Preto do Oeste /RO.*

E - TARIFAS DEVIDAS: Constantes na Tabela de Tarifas da CAIXA, disponível em www.caixa.gov.br , relacionadas abaixo:

- Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia: no valor de 1,5% sobre o valor de financiamento do terreno, conforme determina a Resolução CCFGTS nº 702, de 04/10/2012, cobrada na data de assinatura do contrato, e o valor restante .na assinatura do contrato somado aos primeiros prêmios de seguro, cujos valores constam na letra "B10" e, caso não sejam pagos, serão acrescidos ao encargo mensal como diferença de prestação

- Tarifa de Administração de contrato mensal: R$ 25,00(vinte e cinco reais);

- Tarifa de Acompanhamento da Operação: 1,5% sobre o valor da parcela de obra liberada, conforme determina a Resolução CCFGTS nº 702, de 04/10/2012.

F - ENCARGOS DEVIDOS POR ATRASO: item 9	**G - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:** item 11

H - PORTABILIDADE: é permitida a portabilidade do crédito, observadas as disposições da legislação correlata, em especial na Resolução CMN/BACEN nº 4.292, de 20/12/2013.

I - CANAIS DE ATENDIMENTO DISPONÍVEIS:

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô CAIXA: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria: 0800 725 7474

Site: http://caixa.gov.br

Maria Carolina

ID: 1270022 e CRC: 2E435C5D

J - IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO

K - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS
Não se aplica

1 VENDA, COMPRA E FINANCIAMENTO - O(s) VENDEDOR(ES) proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel/terreno descrito na letra 'D', livre de ônus o vende(m) pelo preço descrito na letra 'B4' ao(s) DEVEDOR(ES) dando quitação, lhe(s) transmitindo a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel/terreno vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores esta venda e compra e respondendo pela evicção de direito.

1.1 O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) o presente financiamento no valor constante na letra 'B6', para aquisição de terreno e construção do imóvel descrito na letra 'D', confessando dever esse valor.

1.2 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) o recebimento prévio:

a) da planilha de cálculo do Custo Efetivo Total - CET nominal e ciência:

(I) dos fluxos considerados no cálculo; (II) que no cálculo foram considerados o valor total do financiamento, o prazo, número e data de pagamento das prestações, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e demais despesas; (III) que o saldo devedor/encargo será atualizado na forma contratual;

b) do extrato do laudo de avaliação (Demonstrativo com a discriminação dos custos e das despesas efetivamente incorridos na estimação de valor de um bem imóvel).

1.2.1 Declara(m), ainda, ciência que:

a) os materiais de construção especificados no Memorial Descritivo do imóvel, cumprem as especificações técnicas e as normas fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e conforme regulamentação, são:

I - qualificados pelo Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC), no âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQPH) da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional; ou

II - certificados por Organismos de Certificação de Produto (OCP), acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO), no âmbito do Sistema Brasileiro de Avaliação de Conformidade (SBAC).

b) a relação de materiais qualificados ou certificados pelos Órgão acima citados encontra-se disponível nos sítios eletrônicos: http://pbqp-h.mdr.gov.br e http://www.inmetro.gov.br/prodcert/produtos/busca.asp.

c) em conformidade com as regras do Conselho Curador do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida, o valor desconto complemento, constante na letra 'B4' para compor o valor de aquisição/construção do imóvel e o desconto para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juros e no pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal, nas letras 'B9' e 'B10', respectivamente, serão suportados pelo FGTS/União, sendo concedidos uma única vez e para um único imóvel. Na ausência de recursos da União, o valor do desconto poderá ser suportado integralmente pelo FGTS, obedecendo a regulamentação do Programa Minha Casa, Minha Vida vigente nesta data.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - Do valor de financiamento descrito na letra 'B4', o valor relativo ao terreno, será liberado ao(s) VENDEDOR(ES) na conta descrita na letra 'B4.1' do quadro resumo após a apresentação do contrato registrado, com o que todos os VENDEDORES dão integral quitação à CAIXA e

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

declara(m) que a parte dos recursos próprios referente ao pagamento do terreno, se houver, foi quitada pelo(s) DEVEDOR(ES).

2.1 Ao valor a ser pago serão acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da assinatura deste contrato, inclusive, até a da liberação dos recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos Imposto de Renda à alíquota definida para aplicações financeiras de renda fixa em função do prazo de permanência.

2.2 O valor remanescente do financiamento, será liberado em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação dos DEVEDOR(ES), em parcelas subsequentes conforme o cronograma da obra, desde que atendidas as exigências do item 3.

3 EXIGÊNCIAS RELATIVAS À LIBERAÇÃO DAS PARCELAS E À EXECUÇÃO DAS OBRAS - O valor da obra executada, no caso de solicitação de financiamento pelo cliente e aprovação pela CAIXA, previamente à contratação deste financiamento, limitada a 30%, será creditado bloqueado no ato da contratação, em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES) e desbloqueado após o cumprimento das exigências estabelecidas no item 3.1.1.

3.1 Para liberação das parcelas deve ser atestado o cumprimento das exigências abaixo:

3.1.1 Exigências para liberação da primeira parcela:

a) apresentação deste contrato registrado junto ao Registro de Imóveis com a respectiva Certidão de Registro;

b) informação da Engenharia da CAIXA atestando o andamento da obra, a aplicação de recursos próprios, quando for o caso, e a existência, em local visível e privilegiado, de adesivo de obra indicativo do financiamento, conforme modelo fornecido pela CAIXA, se for o caso;

c) apresentação da PLS - Planilha de Levantamento de Serviços, com relatório fotográfico informando o percentual de obra executado no período, assinada pelo Responsável Técnico da Obra e pelo(s) DEVEDOR(ES);

d) comprovação do pagamento da TAO - Tarifa de Acompanhamento da Operação e dos encargos devidos à CAIXA;

e) apresentação dos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e/ou órgãos competentes ou Alvará de Construção juntamente com o projeto sem a aprovação nos casos em que a Prefeitura Municipal e/ou órgãos competentes dispensar a exigência de projeto aprovado e o construtor optar pelo Licenciamento de Obra Declaratório e verificado atendimento às regras da CAIXA, caso não tenha sido apresentado na contratação, ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica de execução de obra e de projeto e da Matrícula de Obra expedida pelo INSS;

f) apresentação do alvará de construção ou da reforma e da licença de obra;

g) apresentação do Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral no Cadastro Nacional de Obras CNO.

h) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS referentes à mão-de-obra utilizada na obra;

i) apresentação de documentos que comprovem a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, quando for o caso, sempre que exigidos;

j) apresentação do Recibo de Comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras – SCPO, emitido no sítio eletrônico da Escola Nacional da Inspeção do Trabalho – ENIT, no endereço: https://enit.trabalho.gov.br/portal/index.php/seguranca-e-saude-no-trabalho/sst-menu?view=default, quando for o caso, sempre que exigido.

3.1.2 Exigências para liberação das parcelas subsequentes:

Maria Carolina

ID: 1270022 e CRC: 2E435C5D

a) conclusão da etapa prevista no cronograma físico-financeiro, aplicação dos recursos próprios, se for o caso, e obediência ao orçamento aprovado, apresentação da PLS - Planilha de Levantamento de Serviços com relatório fotográfico referente a cada etapa, assinada pelo Responsável Técnico da Obra e pelo(s) DEVEDOR(ES). O ateste pela CAIXA se dará em vistorias presenciais que devem ocorrer quando a obra atingir um ou mais percentuais definidos pela Engenharia da CAIXA;

b) comprovação de pagamento dos encargos, taxas, tarifas, incluindo a TAO - Tarifa de Acompanhamento da Operação, devidos à CAIXA;

c) manutenção no local da obra, à disposição da Engenharia da CAIXA, das plantas, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;

d) apresentação dos comprovantes de recolhimento do INSS referentes à mão-de-obra utilizada na obra;

e) apresentação de documento que comprove a satisfação dos encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e de regularidade fiscal, sempre que exigidos.

3.1.3 Exigências para liberação da última parcela:

a) conclusão da obra configurada em Laudo de Avaliação emitido por engenheiro/arquiteto credenciado ou quadro próprio CAIXA, comprovando que nela foram investidas todas as parcelas anteriormente entregues e os recursos próprios, para os casos em que a vistoria presencial é obrigatória;

b) apresentação da PLS - Planilha de Levantamento de Serviços com relatório fotográfico, assinada pelo Responsável Técnico da obra e pelo(s) DEVEDOR(ES) comprovando 100% de obra finalizada ou laudo de avaliação emitido pela engenharia da CAIXA quando solicitado;

c) apresentação da certidão da averbação da construção ou da reforma junto ao Registro de Imóveis competente, exceto se reforma sem ampliação;

d) apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND da obra;

e) comprovação de pagamento dos encargos, taxas, tarifas, incluindo a TAO - Tarifa de Acompanhamento da Operação, devidos à CAIXA;

f) apresentação de comprovante de quitação dado pelo INTERVENIENTE CONSTRUTOR ao(s) DEVEDORES.

3.2 Constatado o cumprimento do disposto no item 3.1.3 alínea 'a' ou alínea 'b', o contrato migrará da fase de construção para a fase de amortização, ficando o valor da última parcela do cronograma de obra bloqueado em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), até a verificação do total cumprimento das exigências contidas no item 3.1.3.

3.2.1 A migração do contrato para a fase de amortização prevista no item 3.2 acarreta a integralização do valor bloqueado, relativo à última parcela do cronograma de obra ao valor total do financiamento e as parcelas de amortização e juros passarão a incidir sobre este valor.

3.3 Atrasada a obra o valor da parcela prevista poderá, a critério da CAIXA, ser creditado sob bloqueio em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), até o cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da CAIXA, ou será exigida a reformulação do cronograma para a adequação e reescalonamento das parcelas.

3.4 O(s) DEVEDOR(ES) poderá(ão) solicitar a alteração do projeto inicial ou substituir o material indicado informando as alterações, custos, quantidades e especificações dos novos materiais, observadas as condições abaixo e sendo necessário emissão de laudo pela Engenharia da CAIXA com manifestação de concordância:

a) As alterações da área para maior ou menor só serão permitidas após a conclusão da obra;

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

b) O valor de financiamento concedido não será alterado em função das alterações propostas;

c) Possíveis custos adicionais advindos de tais alterações são necessariamente aportados pelo(s) DEVEDOR(ES) com recursos próprios;

d) As alterações propostas só serão aceitas se o valor de avaliação do imóvel permanecer enquadrado nos valores definidos para o programa, na data da contratação.

3.5 Na fase de construção o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pleitear formalmente a redução do valor do financiamento com alteração do cronograma ou desistência de parcelas não liberadas, condicionada à aprovação da CAIXA, baseada no laudo da Engenharia da CAIXA, devendo ser apresentada a documentação constante no subitem 3.1.2.

3.5.1 Para redução do valor do financiamento é exigida capacidade financeira do(s) DEVEDOR(ES) para concluir as obras com recursos próprios, ficando o(s) mesmo(s) obrigado(s) a concluí-las no prazo fixado na letra 'B8.2'.

3.5.2 A desistência da últimfa parcela de obra, pelo(s) DEVEDOR(ES), só poderá ser efetuada após cumpridas as exigências do item 3.1.3 acima, além da aprovação pela CAIXA, baseada no laudo da Engenharia da CAIXA.

3.6 O acompanhamento da execução do cronograma, para fins de liberação das parcelas de obra, será efetuado pela Engenharia da CAIXA, sendo a vistoria EXCLUSIVAMENTE para a medição da obra e verificação da aplicação dos recursos, sem qualquer responsabilidade técnica pela obra.

3.7 Fica estabelecido o percentual de no mínimo 5% para a última parcela do cronograma.

3.8 O valor da tarifa de Acompanhamento da Operação - TAO, encontra-se descrito na tabela de tarifas da CAIXA disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/tabelas-tarifas-pessoa-fisica-pessoa-juridica/Tabela_de_Tarifas_Pessoa_Fisica.pdf

3.9 Caso na vistoria não seja constatada a aplicação na obra dos recursos liberados com base na PLS - Planilha de Levantamento de Serviços, haverá interrupção das liberações até a regularização e cumprimento da etapa prevista, com base em parecer da Engenharia da CAIXA, podendo ser exigida a reformulação do cronograma para a adequação e reescalonamento das parcelas.

4 PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA - O prazo de obra estabelecido na letra "B8.2" poderá ser prorrogado mediante autorização da CAIXA, respeitado o prazo máximo de construção estabelecido para a modalidade contratada e, findo o prazo máximo do programa sem conclusão da obra, a CAIXA ficará desobrigada de liberar as parcelas restantes.

4.1 Neste caso a CAIXA fica autorizada a promover a migração do contrato da fase de construção para a de amortização, com a consolidação do saldo devedor relativo aos desembolsos já realizados e o o(s) DEVEDOR(ES) obrigado(s) a concluir a obra com recursos próprios nos 6 (seis) meses subsequentes ao prazo fixado de término de obra, bem como apresentar toda documentação exigida no item 3.1.3 para liberação da última parcela

4.1.1 Assim sendo, não haverá desembolsos futuros e os recursos da conta vinculada do FGTS não liberados, se houver, retornarão à conta vinculada de titularidade do trabalhador e o DEVEDOR se responsabiliza pela conclusão da obra com recursos próprios.

4.2 A CAIXA poderá, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado, sendo passível a cobrança de tarifa de vistoria extraordinária, para constatação de atraso na execução da obra sem apresentação da devida justificativa pelo(s) DEVEDOR(ES).

5 CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO - São as estabelecidas na letra "B".

5.1 Durante o prazo de construção o saldo devedor será constituído pelas parcelas do mútuo liberadas ao(s) DEVEDOR(ES) e pelo valor financiado para as despesas acessórias, se for o caso, sendo que os encargos serão calculados com base neste saldo.

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

5.1.1 O saldo credor da operação, constituído pelo somatório das parcelas do mútuo ainda não creditadas, não sofre atualização durante o período de construção.

6 ENCARGO MENSAL - COMPOSIÇÃO, CÁLCULO E FORMA DE PAGAMENTO - O pagamento do encargo mensal deve ser realizado até a data do vencimento independentemente de qualquer aviso ou notificação. Caso não exista nos meses subsequentes o dia indicado para o vencimento ou se coincidir com dia não útil, o pagamento deve ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo, sendo composto pela parcela de:

- Na fase de construção: Juros e Atualização Monetária, Tarifa de Administração de Contrato Mensal, Prêmios de Seguros e TAO - Tarifa de Acompanhamento da Operação a cada parcela do financiamento liberada.

- Na fase de amortização: Amortização, Juros, Tarifa de Administração de Contrato Mensal e Prêmios de Seguro.

6.1 Na fase de construção o pagamento dos encargos mensais será por meio de débito em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES).

6.2 Não havendo recursos para débito dos encargos em conta corrente CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) ficará(ão) em mora, com a cobrança dos valores previstos no contrato para esta situação, inclusive as despesas relativas à cobrança e execução da dívida.

6.3 Na fase de amortização o pagamento dos encargos mensais será efetuado por débito em PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES) ou boleto de cobrança.

6.4 Se débito dos encargos mensais em conta PF CAIXA, corrente ou poupança, de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES), este(s) autoriza(m) a CAIXA a debitar o encargo mensal em conta indicada de sua titularidade, e, não ocorrendo, independente de aviso ou notificação, deve(m) solicitar a emissão da segunda via da prestação e pagá-la.

6.5 Na fase de amortização O(s) DEVEDOR(ES) podem solicitar por requerimento a alteração da a data de vencimento do encargo e, na alteração, o valor devido será atualizado pro rata die, da data do vencimento do último encargo, inclusive, até a nova data, exclusive.

6.6 A prestação (A+J) estabelecida na letra B10 é recalculada mensalmente, atualizada pelo índice estabelecido na letra B2.1 e na forma do item 8, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros é obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros.

6.7 Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma do item 8, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo e devem ser pagos mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

6.7.1 No ato da contratação é cobrado do(s) DEVEDOR(ES) o valor relativo aos primeiros prêmios de seguro.

6.7.2 Caso os primeiros prêmios de seguro não tenham sido pagos no momento estipulado no item anterior, esses valores serão acrescidos ao valor do primeiro encargo mensal, lançados como diferença de prestação.

6.8 A Tarifa de Administração de Contrato Mensal no valor de R$ 25,00, disponível na Tabela de Tarifas da CAIXA, em www.caixa.gov.br, deve ser paga mesmo que não haja encargo com vencimento no respectivo mês.

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

7 JUROS REMUNERATÓRIOS - Incidem sobre as parcelas liberadas até o fim da dívida, às taxas fixadas neste contrato e sobre as importâncias gastas pela CAIXA, para preservação de seus direitos e as necessárias à manutenção e realização da garantia.

8 ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA - A atualização do saldo devedor é mensal no vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

8.1 A atualização do valor da garantia ocorre mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização da remuneração básica aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

8.2 Na apuração do saldo devedor será aplicada a atualização proporcional, *pro rata die*, no período entre a data de aniversário do contrato ou a data da última atualização contratual do saldo devedor, se ocorrida após o último aniversário do contrato, inclusive, e a data do evento, exclusive.

8.3 A garantia poderá ser reavaliada, a pedido da CAIXA ou do(s) DEVEDOR (ES).

8.4 Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo(s) DEVEDOR(ES).

8.5 Diferenças no cálculo das prestações geradas durante a fase de amortização e/ou construção serão incorporadas ao saldo devedor.

9 IMPONTUALIDADE - A obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo índice de atualização do saldo devedor do financiamento incidindo sobre o valor atualizado juros remuneratórios, juros de mora e multa moratória, da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive conforme item 9.1.

9.1 I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na Letra 'B9.4'; II) juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

9.2 No ajuizamento de ação para cobrança dos débitos em atraso ou liquidação de obrigações vencidas incidirá, também, honorários de advogados nos termos do artigo 395 do Código Civil.

9.3 Ocorrendo mais de um encargo mensal vencido e não pago, o pagamento do último não presume quitação dos anteriores, facultando a CAIXA incorporar o valor vencido ao saldo devedor do financiamento.

9.4 Efetuada a incorporação, as próximas prestações terão acréscimo decorrente desta ação, e, se não incorporadas, o(s) DEVEDOR(ES) permanece(m) obrigado(s) a pagar as obrigações originariamente assumidas.

9.5 A CAIXA pode utilizar o valor de prestação paga para quitar uma mais antiga em aberto.

10 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA – É permitida, na fase de amortização, para DEVEDOR(ES) adimplente(s) para redução do valor dos encargos ou prazo do financiamento, após a cobrança de juros remuneratórios na forma do item 7.

10.1 Na amortização extraordinária ou redução do prazo de amortização, até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra 'B4', deverá ser restituído proporcionalmente.

11 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - O(s) DEVEDOR(ES) pode(m) efetuar a liquidação antecipada da dívida apurada pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

11.1 Na liquidação antecipada, até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra 'B4', deverá ser restituído proporcionalmente.

maria carolina

ID: 1270022 e CRC: 2E4435D0

12 DECLARAÇÕES E AUTORIZAÇÕES - O(s) VENDEDOR(ES) e DEVEDOR(ES) declaram, sob as penas da lei, que são autênticas as indicações de estado civil, nacionalidade, profissão e identificação e que o imóvel objeto da garantia não possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, proteção da biodiversidade, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental), APP (Área de Preservação Permanente) ou Reserva Legal, e que atende às exigências impostas pelos órgãos competentes; e não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente.

12.1 O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) declaram ainda que:

a) inexiste a seu encargo, responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, não respondendo pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam comprometer o imóvel objeto desta transação e a garantia fiduciária ora constituída;

b) está(ão) ciente(s) da possibilidade de obtenção prévia no site do TST www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT;

c) não possui(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;

d) não está(ão) vinculado(s) à Previdência Social como contribuintes na qualidade de empregadores ou como produtores rurais, em caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND;

e) O valor total do preço do imóvel é aquele que consta como VALOR DA VENDA E COMPRA e que não houve/haverá celebração de outros instrumentos contratuais que prevejam pagamento/recebimento de quaisquer outros valores, seja em razão de corretagem ou a qualquer outro título, e que o pagamento/recebimento de valores não previstos expressamente neste contrato caracteriza CRIME de FALSIDADE IDEOLÓGICA e FRAUDE contra as políticas públicas do programa Minha Casa, Minha Vida, sujeitando as partes às penas criminais e sanções civis previstas na legislação aplicável, além do vencimento antecipado da dívida, obrigação de ressarcir o FGTS pelas despesas referentes aos valores de desconto recebidos, e demais penalidades previstas neste contrato.

12.1.1 O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), ainda que:

a) atende(m) todos os requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012, para o enquadramento no PMCMV e autoriza(m) a CAIXA e o Agente Operador do FGTS a divulgar informações deste contrato, necessárias ao acompanhamento das operações com recursos do FGTS pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Fazenda, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União;

b) autoriza(m) a CAIXA a fornecer seus dados pessoais e bancários sempre que solicitado pelos seguintes órgãos, independente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal; Ministério Público Estadual e Federal; Controladoria Geral da União e Tribunal de Contas da União;

c) TEM(TÊM) CIÊNCIA DO MÉTODO CONSTRUTIVO EMPREGADO PARA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E, SE ALVENARIA ESTRUTURAL OU ASSEMELHADO, COMPROMETE(M)-SE A OBSERVAR A RESTRIÇÃO ESPECIAL DE USO, CONSISTENTE NA PROIBIÇÃO DE ABERTURA DE PAREDES, INSTALAÇÕES DIVERSAS E REMOÇÃO OU DESLOCAMENTO DE PAREDES;

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

d) TEM(TÊM) CIÊNCIA DE QUE A RESTRIÇÃO ESPECIAL INDICADA NA LETRA "c" ou "g" ou "h" ACIMA É NECESSÁRIA À SOLIDEZ E À SEGURANÇA DO IMÓVEL, BEM COMO QUE A SUA INOBSERVÂNCIA PODERÁ ACARRETAR PERIGO DE DESABAMENTO, PELO QUE RESPONDERÁ(ÃO) NOS TERMOS DA LEI E DESTE CONTRATO;

e) são autênticos os comprovantes e informações de renda e despesas apresentados;

f) estão regulares os pagamentos dos tributos e encargos desta operação;

g) obrigam-se, durante este contrato, a comunicar à CAIXA: casos de descumprimento de obrigação social, ambiental, climática ou existência de trabalho análogo ao escravo ou infantil, no âmbito da unidade habitacional financiada de que venha a ter ciência por qualquer meio, indicando as medidas adotadas para o endereçamento do assunto;

h) obrigam-se durante este contrato a comunicar à CAIXA impugnações feitas ao mesmo, e ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação;

i) assume(m) subsidiariamente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, caso o(s) VENDEDOR(ES) não o faça(m);

j) tem(têm) ciência de que no caso de ter sido beneficiado com desconto/subsídio concedido pelo FGTS a partir de MAI/2005, exceto para Aquisição de Material de Construção – AMC, o presente financiamento será concedido sem desconto, sem redução da taxa de juros e com o pagamento da Tarifa de Administração de Contrato Mensal;

k) tem(têm) ciência de que os itens financiados na modalidade contratada estão contemplados no projeto de construção apresentado e aprovado pela Prefeitura Municipal e/ou órgãos competentes ou Alvará de Construção juntamente com o projeto sem a aprovação nos casos em que a Prefeitura Municipal e/ou órgãos competentes dispensar a exigência de projeto aprovado e o construtor optar pelo Licenciamento de Obra Declaratório e verificado atendimento às regras da CAIXA;

l) entende que CAIXA não tem responsabilidade por quaisquer danos ou prejuízos que o mutuário venha a sofrer em virtude do repasse do recurso depositado pela CAIXA a outra pessoa física/empresa, bem como a utilização indevida ou com desvio de finalidade por conta do mutuário ou de terceiros;

m) são responsáveis pela escolha e contratação do Responsável Técnico e Construtor da obra, este último se for o caso, sendo a CAIXA desobrigada de qualquer vínculo com essas partes;

n) assumem a reponsabilidade perante a CAIXA de acompanhar o andamento da obra e cumprimento do cronograma pactuado com a CAIXA;

o) se comprometem a utilizar o valor depositado, em cada etapa de obra, pela CAIXA na conta do devedor(es) exclusivamente para construção do imóvel residencial objeto deste contrato, destinado à moradia própria, unidade isolada e unifamiliar;

p) tem ciência da obrigatoriedade de entrega à CAIXA da certidão da averbação da construção junto ao Registro de Imóveis competente e demais documentos previstos em contrato;

q) tem conhecimento da obrigatoriedade de apresentar mensalmente à CAIXA, independente da solicitação de liberação de recursos, a PLS - Planilha de Levantamento de Serviços com relatório fotográfico assinada pelo Responsável Técnico da obra e pelo(s) devedor(es) referente à etapa.

12.2 O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), ainda que:

a) inexiste em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, ônus judiciais ou extrajudiciais, ações ou débitos de natureza real, pessoal, reipersecutória, fiscal ou condominial, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade por eventuais débitos de tais natureza que possam ser devidos até a presente data;

Maria Carolina

ID: 127[illegible] e CRC: 2E[illegible]

b) Se VENDEDOR(ES) pessoa física declara(m) não estar(em) vinculado(s) ao INSS como empregador(es), que não constituiu(iram) firma individual, nem participa(m) de sociedade em que assume o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, estando, isento(s) das obrigações constantes das legislações que regem a matéria previdenciária. Caso contrário apresentará(ão),no ato do registro, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Divida Ativa da União - CND.

12.3 A CAIXA atesta que o(s) DEVEDOR(ES) comprovou(aram) mediante documentação e declarações pessoais, o atendimento aos requisitos e às condições exigidas pela Lei 14.620 de 13/07/2023 para enquadramento da presente operação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tanto no que se refere às características do tomador, quanto às características do imóvel.

12.3.1 Havendo constatação pela CAIXA acerca da falsidade das declarações prestadas pelo(s) DEVEDOR(ES) ou do não cumprimento dos requisitos exigidos para o enquadramento nos Programas Carta de Crédito FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, implicará no seu imediato desenquadramento do referido programa, sendo-lhe atribuído o dever de ressarcir ao FGTS os valores recebidos a título de desconto.

12.3.2 Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações, inclusive a omissão da informação de que vive em união estável, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras conseqüências, (i) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e (ii) o vencimento antecipado da dívida.

13 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) fiduciariamente à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

13.1 É assegurado aos DEVEDOR(ES) adimplente(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado.

14 BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários e as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservar a garantia, no prazo notificado.

14.1 É proibida obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento expresso da CAIXA que, a qualquer tempo, poderá vistoriar o imóvel alienado.

15 VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - Poderá ocorrer nas hipóteses:

a) informações ou declarações falsas pelos VENDEDOR(ES) ou DEVEDOR(ES);

b) não cumprimento das obrigações contratuais e/ou não pagamento dos tributos, impostos, taxas, contribuições e condomínios incidentes sobre o imóvel e/ou estabelecidos em Lei;

c) transferência ou cessão a terceiros, dos direitos e obrigações deste contrato;

d) imóvel com restrição ao uso ou que não cumpra as exigências dos órgãos competentes;

e) constituição sobre o imóvel de outro ônus real, constrição judicial ou medida judicial/administrativa ou ação contra um dos DEVEDORES que afete a garantia;

f) decisão administrativa final e/ou condenação transitada em julgado por: uso de mão de obra em situação análoga à condição de trabalho escravo, trabalho infantil não regulamentado, atos discriminatórios de raça ou gênero ou de assédio moral ou sexual, crime ao meio ambiente ou uso de produtos e serviços bancários para lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo;

g) ato ou atividade lesivos ao interesse comum, isto é, aquele associado a um grupo de pessoas ligadas pela mesma causa ou circunstância, ou que resulte na degradação do meio ambiente ou do clima e/ou cassação ou risco de cassação da licença ou autorização ambiental, quando aplicável;

Maria Carolina

ID: 1270824 e CRC: 2E435C5D

h) desapropriação do imóvel dado em garantia;

i) constatação, a qualquer tempo, do não atendimento pelo(s) DEVEDOR(ES), na data de assinatura deste contrato, dos requisitos previstos legalmente e na Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012 para obtenção do financiamento;

j) se modificado o projeto pela não observância das plantas, memoriais descritivos, cronogramas de obra, orçamentos e demais documentos aceitos pela CAIXA, sem seu prévio e expresso consentimento;

k) não conclusão da obra objeto deste financiamento, no prazo contratual;

l) atraso ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pela CAIXA;

m) comprovação da não aplicação dos recursos estabelecidos no cronograma de obra na vistoria realizada pela Engenharia da CAIXA, em prazo superior a 120 (cento e vinte) dias.

n) Constatação de desvio de finalidade da operação, verificado em vistoria realizada pela CAIXA, caracterizado pela constatação de que a construção/reforma do imóvel não tem a destinação para moradia isolada e/ou de uso residencial.

15.1 Poderá ocorrer o vencimento antecipado da dívida pela ausência de comprovação da averbação da obra junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e pela não apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND da obra, exceto se tratar-se de Reforma e/ou Melhoria.

15.2 No vencimento antecipado da dívida, será exigida do(s) DEVEDOR(ES) a restituição dos valores dos descontos dos itens 'B4 Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento)' e 'B14' (Tarifa de Administração e Diferencial da Taxa de Juros), acrescido da atualização pelo mesmo índice aplicado às contas vinculadas do FGTS no período entre a data de contratação e a data do evento.

15.2.1 Serão considerados vencimento antecipado da dívida os casos: de transferência ou cessão a terceiros (contrato de gaveta), no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem autorização da CAIXA; de declaração ou informação falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES); de descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato.

16 DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA - A CAIXA receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo remanescente, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento se indenização inferior à dívida e se declara(m) ciente(s) que a desapropriação não gera direito à indenização securitária.

17 PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma pactuada neste contrato, a partir do qual o(s) DEVEDOR(ES) está(ão) constituído(s) em mora.

18 INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado no item 17, o oficial do Registro de Imóveis, a pedido da CAIXA, expedirá intimação pessoal ao(s) DEVEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador regularmente constituído, cientificando-lhes que, se a mora não for paga no prazo de 15 (quinze) dias, a propriedade será consolidada no patrimônio da CAIXA e o imóvel irá a leilão. Após purgada, convalescerá a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação, sendo que eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com o encargo vincendo.

19 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 30 (trinta) dias após o prazo do item 18 sem pagamento da mora, será averbada no registro de imóveis a consolidação da propriedade do imóvel para a CAIXA e até esta data os DEVEDOR(ES) podem pagar as parcelas vencidas e as despesas dos encargos, custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, inclusive as dos anúncios e comissão do leiloeiro, hipótese em que se restabelecerá o contrato de alienação fiduciária.

Maria Carolina

Jennifer

ID: 1210024 e CRC: 2E4456D0

19.1 Ocorrendo a consolidação da propriedade durante a fase de obra, o(s) DEVEDOR(ES) perde(m) o direito de receber as parcelas do financiamento previstas no cronograma de obra e ainda não liberadas, inclusive as que se encontram bloqueadas em conta corrente de sua titularidade.

19.2 Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CAIXA até o segundo leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que caberá ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

20 LEILÃO EXTRAJUDICIAL - Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei 9.514/1997, e alterações do mesmo artigo da Lei 14.711/2023, no que couber.

20.1 Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os conceitos:

I - Valor do imóvel: a) valor da avaliação constante na letra "B7", acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma do item 8, podendo a CAIXA reavaliar o imóvel; ou b) se o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão;

II - Valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais;

III - Valor das despesas: soma das importâncias dos encargos, custas de cobrança, notificação e intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo despesas relativas aos anúncios e comissão do leiloeiro;

IV - Encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

20.2 O primeiro leilão será realizado no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, pelo valor do imóvel e se nele o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, conforme estipulado no item 18.1 ou 20.1, I, letras "a" ou "b".

20.2.1 Nos 15 (quinze) dias seguintes, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

20.3 Nos 5 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda no leilão, a CAIXA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, deduzidos os valores da dívida, despesas e encargos, inclusive tributos e contribuições condominiais, importando em recíproca quitação.

20.4 Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no item 20.2.1, a dívida será considerada extinta com recíproca quitação, hipótese em que a CAIXA ficará investida da livre disponibilidade e exonerada da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

20.5 As datas, horários e locais do primeiro leilão e do segundo, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico.

ID: 1270924 e CRC: 2E435C5D

20.5.1 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

20.6 Extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CAIXA dará ao(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação.

20.7 Consolidada a propriedade para a CAIXA, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à CAIXA, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 20.1, inciso I, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária para a CAIXA até a data em que este, ou seus sucessores, for(em) imitido(s) na posse do imóvel.

20.8 Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais, inclusive emolumentos cartorários, e outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/1997, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

20.9 Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8.245/1991.

20.10 Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo concordância por escrito da CAIXA ou de seus sucessores, devendo a denúncia ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade, sendo ineficaz e sem efeito, a contratação ou prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a 1 (um) ano sem concordância por escrito da CAIXA.

21 SEGURO - É obrigatória a contratação pelo(s) DEVEDOR(ES) de seguro com cobertura, no mínimo, de MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos ao Imóvel, conforme Resolução BACEN nº 3.811/2009.

21.1 O(s) DEVEDOR(ES) se obriga(m) a manter e pagar até a liquidação da dívida os prêmios de seguro e eventuais tributos com valores compatíveis com a cobertura total do saldo devedor do financiamento bem como para reposição do imóvel dado em garantia, no caso de DFI, conforme estipulado na Apólice de Seguro contratada, disponível no site da seguradora escolhida.

21.2 Contratado, por livre escolha do(s) DEVEDOR(ES), o Seguro Habitacional Apólice de Morte e Invalidez Permanente (MIP) nº 6100000000033 e Apólice de Danos Físicos ao Imóvel (DFI) nº 6510000000033, processo SUSEP nº 15414.617294/2020-71 e o Seguro Residencial de Danos Físicos ao Conteúdo (DFC) Apólice nº 1400002774418, processo SUSEP nº 15414.617297/2020-12 de emissão da Seguradora CAIXA RESIDENCIAL HABITACIONAL MAIS, tendo a CAIXA como estipulante e/ou beneficiária, com o Custo Efetivo de Seguro Habitacional (CESH) de 3,8930%.

21.3 O(s) DEVEDOR(ES) assume(m) ter conhecimento das condições das Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras operadas pela CAIXA e do valor do CESH (Custo Efetivo do Seguro Habitacional) correspondente às condições e aos parâmetros vigentes na data do cálculo, bem como da possibilidade de contratação de outra apólice de livre escolha com as coberturas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN, Resolução Bacen 3811/2009, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP;

21.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem ciência que:

a) a cobertura do seguro inicia-se na assinatura deste contrato e rege-se pelas cláusulas e condições da Apólice, pactuadas pelos devedores e aceitas pela CAIXA, em especial as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro e dos fluxos de pagamentos e recebimentos no cálculo do CESH, conforme estabelecido pelo CNSP;

b) para efeitos de indenização securitária de MIP, serão considerados os percentuais de participação no pagamento da parcela que constam no quadro resumo deste contrato;

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E445C5D

c) não haverá cobertura para riscos de MIP decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à assinatura deste contrato, de conhecimento do segurado e não declarada na proposta do seguro bem como as decorrentes de eventos resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à assinatura deste contrato;

21.5 O(s) DEVEDOR(ES) confirmam ter **acessado e lido no site da seguradora contratada a apólice escolhida, concordando com as Condições Gerais, Especiais e Particulares pactuadas e com as obrigações perante a CAIXA, em especial:**

a) o valor do prêmio de seguro para cobertura de MIP será determinado com base na faixa etária dos DEVEDORES e proporcional à composição de renda estabelecida no quadro resumo deste contrato, aplicado sobre o saldo devedor apurado no dia do vencimento do encargo mensal;

b) para enquadramento dos DEVEDORES na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste contrato, com mudanças de alíquota sempre que a idade do segurado atingir nova faixa;

c) o valor do prêmio de seguro para cobertura dos riscos de DFI, objeto da garantia, é determinado com base no valor de avaliação mencionado no quadro resumo e atualizado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada, não se aplicando à modalidade Lote Urbanizado;

d) em caso de sinistro o valor da indenização será aplicado na solução, amortização ou liquidação da dívida, tendo os DEVEDORES direito ao saldo remanescente, se houver;

e) no sinistro de natureza pessoal (MIP), a quantia paga a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, atualizado na forma pactuada neste contrato, observada a proporcionalidade de renda indicada no quadro resumo e, no caso de indenização inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores;

f) no sinistro de natureza material (DFI) a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado limitado ao valor da importância segurada e, caso a seguradora prefira repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, está se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo à CAIXA qualquer responsabilidade, inclusive de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro;

g) na negativa de cobertura por parte da Seguradora, nos casos de sinistro de natureza pessoal e/ou de natureza material, os DEVEDORES, seus cônjuges, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais do financiamento até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida;

h) é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a 12 (doze) meses para cobertura de natureza pessoal do referido sinistro quando houver alteração dos percentuais de composição de renda;

i) a ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à CAIXA - agência detentora do contrato, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES) e seus beneficiários a comunicar(em) imediatamente a CAIXA qualquer evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perda do direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.

j) ciência que todas as Condições do Seguro Habitacional e Residencial, bem como ao Certificado, às Condições Gerais, ao Guia de Serviço de Assistência e ao Regulamento do Sorteio, são disponibilizadas no portal: https://www.caixaseguridade.com.br/ menu Área do Cliente - opção 'Residencial e Habitacional'.

k) o valor do prêmio do seguro para a cobertura dos riscos de DFC, será determinado com base no coeficiente estipulado na apólice de seguro contratada e o valor do prêmio estará contemplado no valor total das parcelas cobradas do cliente, da mesma forma que são cobradas as coberturas MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

maria carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

l) no sinistro de natureza de conteúdo a indenização corresponderá ao valor da importância segurada (IS) para cada cobertura, considerados os limites máximos, mínimos e percentuais de importância segurada (IS) e de franquia detalhados na apólice contratada;
m) ciência, quanto ao seguro Danos Físicos ao Conteúdo (DFC), que estão disponíveis os serviços ofertados no Guia de Assistências 24h no Portal do Cliente na página https://www.caixaseguridade.com.br/, opção 'Residencial e Habitacional', link 'Área do Cliente' e aba 'Condições Gerais'.

21.6 O(s) DEVEDOR(ES) declaram ter conhecimento de que até a liquidação do financiamento, se contrato adimplente, poderá ser solicitada a substituição da Apólice, sujeita à aprovação pela CAIXA e desde que atendidos os requisitos fixados pelo CNSP - Conselho Nacional de Seguros Privados ou pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

22 ENCARGOS FISCAIS - Os tributos, impostos, tarifas e taxas incidentes sobre o imóvel deverão ser pagos em dia pelo(s) DEVEDOR(ES), podendo a CAIXA exigir comprovação e o atraso poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida ou pagamento pela CAIXA para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES), atualizados monetariamente e acrescidos de juros contratuais.

23 CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS - A tolerância pela CAIXA no cumprimento das obrigações contratuais não acarretará o cancelamento das penalidades e poderes ora conferidos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, sendo as obrigações extensivas aos herdeiros/sucessores/cessionários/promitentes cessionários do(s) DEVEDOR(ES).

24 COMUNICAÇÃO COM O(S) DEVEDOR(ES) - O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) a CAIXA a enviar-lhe(s) informações deste contrato, e outras pertinentes e o compartilhamento com empresas credenciadas pela CAIXA para efetuar à cobrança dos encargos caso fiquem em atraso, aos endereços e telefones que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive eletrônico, como exemplo SMS, sendo de sua responsabilidade informar imediatamente à CAIXA, alterações referentes à titularidade, número do telefone celular, cancelamento do contrato de telefonia e outras referentes a seus dados.

25 DISPENSA DE CERTIDÕES E APRESENTAÇÃO DO PAGAMENTO DO ITBI - O(s) DEVEDOR(ES) e VENDEDOR(ES) dispensam os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-os pelas Certidões de Inteiro Teor da Matrícula Atualizada e de Ônus Reais.

25.1 O(s) DEVEDOR(ES) apresenta(m), neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

26 CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS - Este crédito fiduciário poderá ser caucionado ou cedido, no todo ou em parte, pela CAIXA, inclusive para fins de securitização prevista na Lei 9.514/1997, independente de notificação ao(s) DEVEDOR(ES), permanecendo as disposições deste contrato em favor do cessionário.

26.1 A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do.

26.1 A CAIXA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES), em conformidade com o disposto na Lei 9.514/1997.

26.2 Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

26.3 Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

Maria Carolina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

26.4 O(s) DEVEDOR(ES) tem(têm) ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é(são) tomador(es), representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CAIXA, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI, lastreados em tais créditos.

27 NOVAÇÃO - Não configurará **NOVAÇÃO** a regularização de débitos em atraso.

28 OUTORGA DE PROCURAÇÕES - Todos os DEVEDORES se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a CAIXA e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento das obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato.

29 AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL - O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e concordou(aram) com as disposições deste contrato, estando ciente(s) dos seus direitos e obrigações.

30 LIBERAÇÃO DA GARANTIA - Até 30 (trinta) dias após a liquidação da dívida, a CAIXA fornecerá o termo de quitação, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a averbar o termo no Registro de Imóveis e pagar as despesas deste ato.

31 REGISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) apresentará(ão) à CAIXA o contrato registrado em até 30 (trinta) dias da assinatura, e após este prazo a CAIXA poderá registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

31.1 As custas e emolumentos decorrentes do registro da alienação de imóvel, de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, são reduzidos de acordo com as disposições da Lei 14.620 de 13/07/2023.

32 DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA POR IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - Identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) **DEVEDOR(ES)** e/ou do(s) **VENDEDOR(ES)** no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça - CNJ, ou constatado outro impedimento legal ao registro deste instrumento, ficam os negócios jurídicos aqui pactuados resolvidos de pleno direito, independentemente de prévia notificação.

32.1 Na resolução de pleno direito prevista no item 32, a CAIXA ressarcirá o(s) **DEVEDOR(ES)** dos valores gastos com o encargo mensal: amortização, juros e Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, exceto prêmios de seguro, por terem cobertura a partir do primeiro pagamento, e a Tarifa de Administração do contrato.

33 Ficam dispensadas testemunhas e reconhecimento de firma por força do §5º do Art. 221 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme redação dada pelo Art. 23 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

34 CONSENTIMENTO PARA TRATAMENTO E COMPARTILHAMENTO DE DADOS - O CONTRATANTE declara, de forma livre, informada e inequívoca, o seu consentimento prévio e geral, autorizando a CONTRATADA a realizar o registro, tratamento e compartilhamento de seus dados e informações, exclusivamente para as finalidades previstas na Resolução BCB/CMN nº 6/2023.

Monica Claudina

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

34.1 **Essa autorização abrange ações de monitoramento, análise e verificação de contratos e operações, bem como o compartilhamento de dados sobre indícios de fraude, com o objetivo de garantir a prevenção, identificação e mitigação de riscos, conforme os procedimentos regulamentares aplicáveis.**

34.2 **A CONTRATADA compromete-se a utilizar os dados pessoais do CONTRATANTE de maneira segura e em estrita conformidade com a legislação vigente, incluindo as normas de proteção de dados.**

35 **FORO DE ELEIÇÃO** - Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS

ID: 1270022 e CRC: 2E44150D

CAIXA

E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 3 (três) vias.

OURO PRETO DO OESTE, RO 20 de Maio de 2025

COMPRADOR(ES)

JONEMARK LOPES DE SOUZA - CPF/CNPJ: 022.422.312-78

JHENIFFER GONCALVES DE ALMEIDA - CPF/CNPJ: 041.030.722-02

VENDEDOR(ES)

ARTHUR GABRIEL SANTANA RODRIGUES - CPF/CNPJ: 893.472.182-00

MARIA CAROLINA CAVALCANTE DE ALMEIDA - CPF/CNPJ: 016.748.282-33

REPRESENTANTE CAIXA - JOSE HILTON WAYNGACKER DE SOUZA

José Hilton Waynqacker de Souza
Gerente de Carteira
Matrícula: 100079-8
Caixa Economica Federal

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
Alô Caixa: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)
Ouvidoria (reclamações não resolvidas pelo SAC): 0800 725 7474
caixa.gov.br

ID: 1270924 e CRC: 2E4456D0

ANEXO I - Direitos e Deveres do seu Contrato

Cliente: JONEMARK LOPES DE SOUZA.

CPF: 022.422.312-78.

Contrato: 8.4444.3813984-5.

CONHEÇA OS DIREITOS E DEVERES DO SEU CONTRATO

Você sabia que pode perder sua moradia no Programa Minha Casa, Minha Vida ou o dinheiro pago nas prestações, caso deixe de cumprir as cláusulas do contrato que assinou? Por isso, é importante ler com bastante atenção o contrato e conhecer cada direito e dever que você possui.

A GARANTIA DA DÍVIDA É O SEU IMÓVEL

No Programa Minha Casa, Minha Vida, o seu imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CAIXA. Isso significa que você pode morar na casa com a sua família, durante o tempo em que durar o contrato, mas não pode deixar de pagar as prestações ou descumprir as regras até que o contrato dessa casa termine ou você pague toda a dívida.

VOCÊ PODE PERDER O IMÓVEL ADQUIRIDO NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Isso pode acontecer quando você atrasa o pagamento de duas ou mais prestações. Nesse caso, a dívida é cobrada toda de uma vez e você não pode comprar outro imóvel com os descontos e vantagens do Programa Minha Casa, Minha Vida. Por isso, quando tiver qualquer problema para pagar as prestações, procure a CAIXA imediatamente.

SUA CASA NOVA DEVE POSSUIR COBERTURA SECURITÁRIA

Os financiamentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, contam com cobertura securitária contratada pelo(s) devedor(es) prevendo:

- Quitação total ou parcial do saldo devedor do financiamento habitacional em caso de Morte e Invalidez Permanente (MIP) do(s) devedor(es);

- Pagamento de despesas para recuperação de Danos Físicos no Imóvel (DFI).

O devedor, seu sucessor ou herdeiro pode solicitar a quitação do imóvel nos seguintes casos:

- Morte do devedor;

- Invalidez permanente que impeça o desempenho de trabalho habitual de forma definitiva, desde que não esteja recebendo auxílio-doença.

Atenção:

- Quando o imóvel é financiado por mais de um devedor (composição da renda), a quitação do saldo devedor do contrato é parcial, de acordo com o percentual de renda pactuado;

ID: 1210022 e CRC: 2E435C5D

- Não há cobertura para os riscos de invalidez permanente decorrente e/ou relacionada à doença manifesta em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do devedor e não declarada na proposta do financiamento ou decorrente de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal ocorrido em data anterior à data de assinatura do contrato.

Como acionar a cobertura securitária:

Em caso de MIP ou DFI, a CAIXA deve ser informada para acionar o pedido de cobertura junto à Seguradora.

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Caso haja atraso no pagamento das prestações, os valores serão acrescidos de multa de 2% ao mês e de juros de 0,033% por dia de atraso.

REAJUSTE DO CONTRATO

O contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo mesmo índice de correção monetária das contas vinculadas do FGTS e o recálculo mensal da prestação de amortização.

É importante informar que os reajustes do contrato não dependem do reajuste dos rendimentos do(s) devedor(es).

PROBLEMAS NA CONSTRUÇÃO

O imóvel é escolhido diretamente pelo(s) devedor(es), a responsabilidade pelos vícios construtivos é da construtora e não da CAIXA. Caso você entre em contato com a construtora e não obtenha resposta, procure a CAIXA.

Se você adquiriu um Imóvel Novo, verifique se o seu imóvel tem cobertura do seguro Responsabilidade Civil, Profissional e Material - RCPM.

Este seguro foi contratado pelo VENDEDOR, no momento da contratação do seu financiamento e cobre vícios no imóvel, relacionados a danos materiais e corporais, decorrentes de ações ou omissões culposas do responsável pela prestação de serviços (execução das obras e/ou materiais de construção utilizados), pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, a partir da expedição do 'Habite-se'.

Em caso de sinistro, você deve, imediatamente, entrar em contato com a Central de Gestão de Danos e Reparos, telefone 4020-5845 (todo o país).

AVISOS FINAIS

Quando tiver dúvidas sobre o contrato procure uma agência da CAIXA, preferencialmente a agência do seu financiamento habitacional.

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492

Alô Caixa: 4004 0104 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 104 0104 (demais localidades)

Ouvidoria (reclamações não resolvidas pelo SAC): 0800 725 7474

caixa.gov.br

Maria Carolina

ID: 1270824 e CRC: 2E435C5D

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Contrato	**1**	**02/07/2025**

ID: **1272982**
CRC: **5E43E0D0**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Karina de Lima e Silva**
Criação: **02/07/2025 13:00:12** Finalização: **02/07/2025 13:00:40**

Processo

Documento

MD5: **8067D7C7880CFF0066EB3FBE5B203808**

SHA256: **E5BF8C96C84DFB8E56A9A9790AD35ADBD4988A6C97D5CF8D6C2E57784A282FE3**

Súmula/Objeto:

.

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	02/07/2025 13:00:12

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	02/07/2025 13:00:12

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Karina de Lima e Silva	Assessora Especial da Semplaf	02/07/2025 13:00:52

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1272982 e o CRC 5E43E0D0.

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

Data Emissão: 22/05/2025
Hora: 12:46:13
Usuário: ELIZEU
NÚMERO 9170

Adquirente: 000041761		**Alienante : 000024225**
Nome:JONEMARK LOPES DE SOUZA		Nome: ARTHUR GABRIEL SANTANA RODRIGUES
Endereço: RUA RUA DOS SERINGUEIROS, Nº 591 CEP: 76920000		Endereço: AVENIDA AV. CAPITAO SILVIO GONCALVES DE FARIAS, Nº
Bairro: JARDIM TROPICAL	Cidade: OURO PRETO DO OESTE	CPF/CNPJ: 89347218200
CPF/CNPJ:02242231278	RG/Inscr Estadual:1369606	

Cadastro do Imóvel	Matricula do Imóvel	Setor	Quadra	Lote	Área Terreno	Valor Venal
000005498	011.0049.0050	11	49	50	312,5 MT2	43.714,69

Natureza da Transação	Data da Transação	Tipo do Imóvel
01 - COMPRA/VENDA (TOTAL) TOTAL	22/05/2025	02 - URBANO

Propriedade:

FINANCIAMENTO CAIXA
CONTRATO Nº 8.4444.3813984-5

Vlr da Aquisição	350.000,00	I.T.B.I	7.000,00
Vlr da Parte Financiada	280.000,00		
Vlr da Parte Não Financiada	70.000,00	Valor 7.000,00	Correção
Aliquotas: Normal 2 / Financiado 2 / Não Financiado 2		Multa	Juros
		Acréscimo	Descon.
Vencimento	20/06/2025	Valor Total	7.000,00

Autenticação Mecânica no Verso — VIA CARTORIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

Data Emissão: 22/05/2025
Hora: 12:46:13
Usuário: ELIZEU
NÚMERO 9170

Contribuinte: 000041761		**Transmitente : 000024225**
Nome:JONEMARK LOPES DE SOUZA		Nome: ARTHUR GABRIEL SANTANA RODRIGUES
Endereço: RUA RUA DOS SERINGUEIROS, Nº 591 CEP: 76920000		Endereço: AVENIDA AV. CAPITAO SILVIO GONCALVES DE FARIAS, Nº
Bairro: JARDIM TROPICAL	Cidade: OURO PRETO DO OESTE	CPF/CNPJ: 89347218200
CPF/CNPJ:02242231278	RG/Inscr Estadual:1369606	

Cadastro do Imóvel	Matricula do Imóvel	Setor	Quadra	Lote	Área Terreno	Valor Venal
000005498	011.0049.0050	11	49	50	312,5 MT2	43.714,69

Natureza da Transação	Data da Transação	Tipo do Imóvel
01 - COMPRA/VENDA (TOTAL) TOTAL	22/05/2025	02 - URBANO

Propriedade:

FINANCIAMENTO CAIXA
CONTRATO Nº 8.4444.3813984-5

Vlr da Aquisição	350.000,00	I.T.B.I	7.000,00
Vlr da Parte Financiada	280.000,00		
Vlr da Parte Não Financiada	70.000,00	Valor 7.000,00	Correção
Aliquotas: Normal 2 / Financiado 2 / Não Financiado 2		Multa	Juros
		Acréscimo	Descon.
Vencimento	20/06/2025	Valor Total	7.000,00

Autenticação Mecânica no Verso — VIA CONTRIBUINTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

Vencimento: 20/06/2025
Código de Baixa: 2-534139-1-1
(=) Valor do Documentos: 7.000,00
(+)Outros Acrescimos:
(-)Outras Deduções:
(=) Valor Cobrado:
Cód da Dívida: 534139 — Parcela: 1
Cadastro: 000041761

Sacado: JONEMARK LOPES DE SOUZA

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

CNPJ: 04380507000179

Contribuinte	CPF/CNPJ
JONEMARK LOPES DE SOUZA	02242231278

Endereço: Endereço: RUA DOS SERINGUEIROS, Nº 591-JARDIM TROPICAL

Vencimento	Código de Baixa	Cadastro	Módulo
20/06/2025	2-534139-1-1	000041761	1

(=) Valor do Documentos	Correção	Multa	Juros	Total Recebido
7000,00				

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

81670000070-5 00003028202-4 50620010120-8 00534139001-0

Autenticação Mecânica-

ID: 1270086 e CRC: 21E06045

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
GR - Guia de Recolhimento	**itbi**	**02/07/2025**

ID: **1272986**
CRC: **C1603944**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Karina de Lima e Silva**
Criação: **02/07/2025 13:01:04** Finalização: **02/07/2025 13:01:33**

Processo

Documento

MD5: **458DB21FEF20DF04621754CDA6B29D98**

SHA256: **DAB0EBD206072BB360FB4177440FECFCB366A7A5AF8E06E65217C7E2B493736F**

Súmula/Objeto:

.

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	02/07/2025 13:01:04

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	02/07/2025 13:01:04

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Karina de Lima e Silva	Assessora Especial da Semplaf	02/07/2025 13:01:43

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1272986 e o CRC C1603944.

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 3)

1-2345/2025

Data/Hora: **02/07/2025 13:04:24**
Origem: **SEMPLAF (99)**
Destino: **DCIE - DEPART. DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E ESTAT. (33)**
Finalidade: **()**

Despacho:

Encaminhe-se ao setor de Cadastro Imobiliário para que seja anexada a ficha cadastral do imóvel localizado no Setor 11, Quadra 49, Lote 50, situado na Rua Paraná, nº 1011, Residencial Park Amazonas, no município de Ouro Preto do Oeste - RO.

Dados do imóvel:
Cadastro: 5.498
Inscrição Imobiliária: 011.0049.0050

Após o devido cumprimento, encaminhar à Procuradoria Jurídica para as providências cabíveis.

Documento assinado eletronicamente por **Karina de Lima e Silva**, **Assessora Especial da Semplaf**, em 02/07/2025 às 13:04, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1273007** e o código verificador **BC4FC96A**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1273007 v1

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO DO OESTE CNPJ: 04380507000179

Av. Daniel Comboni, Nº 1156 - Praça da Liberdade

Data Emissão:	02/07/2025
Hora:	13:12:10
Exercício:	2025
Usuário:	ANDREIA
Página(s):	**1 de 1**

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000005498 **Inscrição:** 011.0049.0050 **Setor:** 11 **Quadra:** 49 **Lote:** 50 **Unid:** 0 **Seção:** **Face:**

Cobrança: NORMAL **Período:** 9999 **Lei:** **Ateração:** **Cadastro:** 24/11/2014 **Valor Venal:** 45668,81

Proprietário

Nome: ARTHUR GABRIEL SANTANA RODRIGUES

CPF/CNPJ 89347218200 **RG/Insc** 1123095/SESDEC/RO

Possuidor

Nome:

CPF/CNPJ: **RG/Insc**

Endereço do Imovel

Logradouro: RUA RUA PARANÁ 1011

Bairro: PARK AMAZONAS **CEP:** 76920000

Complemento Lote:

Endereço de Correspondência

Logradouro: RUA RUA PARANÁ 1011

Bairro: PARK AMAZONAS **CEP:** 76920000

Cidade OURO PRETO DO OESTE **UF:** RO

Característica do Terreno

Área do Terreno: 312,5 **Valor Venal Terreno:** 43714,69 **Profundidade:** 12,5 **Testada:** 12,5 **Lad. Esquerdo:** 25 **Lad Direito:** 25

Zoneamento: 00007 - Zona 7 **Fração Ideal:** 1,00

Caracteristica	Desdobro	Valor	Caracteristica	Desdobro	Valor	Caracteristica	Desdobro	Valor
1095 - Ocupação	0001 - Não Construido	0	1097 - Patrimônio	0001 - Particular	0	1100 - Testadas	0000 - Apenas Frente	0
1101 - Situação do Terreno (Lei	0002 - Meio da quadra	0,9	1105 - Topografia	0001 - Plano/Regular	1	1110 - Pedologia	0001 - Firme	1
1230 - Coleta de Lixo - Edificado	0000 - Não (sem coleta edificada)	0	7001 - Guias/Meio Fio	0001 - Sim	0	7002 - Sarjeta	0001 - Sim	0
7003 - Passeio	0001 - Sim	0	7004 - Pavimentação	0001 - Sim	1	7005 - Água	0001 - Sim	1
7006 - Esgoto	0002 - Não	0	7007 - Eletricidade	0001 - Sim	0	7008 - Iluminação Pública	0001 - Sim	1
7009 - Conservação	0001 - Sim	0	7010 - Arborização	0004 - Não	0	7011 - Limpeza Pública	0001 - Sim	0
7012 - Área de Lazer (Lei 2574/2018)	0001 - Inexistente	0,9	7013 - Coleta de Lixo - Territorial	0001 - Imóveis Não Edificados	116,35			

Históricos

Data: 26/12/2024 Login: NILSON Expedidos as Licenças para Desdobramento nº66/2024 e nº67/2024, conoforme o processo nº4123/2024 em 10/12/2024. Desmembrou-se o lote 50 e criou-se o lote 38

Data: 10/04/2025 Login: NILSON EXPEDIDA A LICENÇA DE OBRAS Nº21/2025, CONFORME O PROCESSO Nº1379/2025 EM 03/04/2025.

ID: 127[illegible]24 e CRC: 8E[illegible]

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Ficha	**4**	**02/07/2025**

ID: **1273044**
CRC: **8CDB8327**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Andreia Paulino dos Santos Carvalho**
Criação: **02/07/2025 13:13:23** Finalização: **02/07/2025 13:14:16**

Processo

Documento

MD5: **93AAE1598D76FA4919F4A1261852572C**

SHA256: **46831CDB17DA296CFD9BE3FD5E52691B1A5F2181F13BAF690807999B9A5DABAE**

Súmula/Objeto:

FICHA CADASTRAL DO LOTE 50

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	02/07/2025 13:13:23

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	02/07/2025 13:13:23

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Andreia Paulino dos Santos Carvalho	DCIE	02/07/2025 13:14:29

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1273044 e o CRC 8CDB8327.

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 4)
1-2345/2025

Data/Hora: **02/07/2025 13:14:42**
Origem: **DCIE - DEPART. DE CADASTRO IMOBILIÁRIO E ESTAT. (33)**
Destino: **PJ - PROCURADORIA JURIDICA (79)**
Finalidade: **()**

Despacho:

EM ATENDIMENTO AO ID 1273007, SEGUE FICHA CADASTRAL DO LOTE :050, QUADRA: 049 SETOR: 011.

SIMPLES ASSINATURA ELETRÔNICA LOGIN E SENHA

Documento assinado eletronicamente por **Andreia Paulino dos Santos Carvalho**, **DCIE**, em 02/07/2025 às 13:16, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1273065** e o código verificador **F022166F**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1273065 v1

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
PROCURADORIA JURIDICA

PARECER Nº 252/2025

PROCESSO Nº 2345/2025

DATA: 04/07/2025

SINTESE DOS FATOS

Vieram os autos a esta procuradoria jurídica para análise jurídica quanto ao pedido do contribuinte/requerente que solicita reanálise do lançamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, referente ao imóvel objeto do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal, nº 8.4444.3813984-5, sendo que o valor utilizado como base de cálculo do devido imposto pela Receita Municipal, foi o valor integral do financiamento imobiliário, incluindo o montante referente à construção ainda a ser realizada pelo adquirente.

DOS FUNDAMENTOS

O ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é cobrado na transmissão onerosa de imóveis, a exemplo da permuta ou compra e venda. Esse imposto é previsto no inciso II do artigo 156 da Constituição Federal ao dizer que compete aos municípios instituir impostos sobre: “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”.

O recolhimento do ITBI destina-se à melhoria da infraestrutura do município onde o recolhimento é realizado, sendo uma condição para que seja realizada a transferência da propriedade no cartório de Registro de Imóveis.

Esse é um imposto municipal, o que significa dizer que cada cidade tem regras próprias a respeito da sua cobrança.

O pagamento do imposto é condição para que a transferência da propriedade do imóvel ocorra no cartório. Sem isso, o imóvel não pode ser transferido do vendedor para o comprador.

Quando o comprador não transfere o imóvel para o seu nome, fica exposto a inúmeros riscos, inclusive o de vir a perder o seu imóvel.

ID: 127607 e CRC: 27C45B1D

Por outro lado, é que não será possível proceder com a elaboração da Escritura pública ou com o registro na Matrícula do imóvel, sem que antes, realize o pagamento do ITBI.

A Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, menciona no seu art. 12:

> ***Art. 12. Na aquisição de imóvel para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse apurado na forma prevista no art. 7° desta Lei.***

De acordo com a Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017**,** o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**,** no município em questão, é calculado sobre o valor integral da operação de financiamento e não apenas sobre o valor do imóvel. Isso significa que, ao realizar a compra de um imóvel com financiamento, o valor do ITBI será calculado com base na totalidade do valor financiado, considerando o montante total da dívida assumida pelo comprador, e não apenas o valor de venda ou de mercado do imóvel.

Especificamente, a Lei determina que o ITBI será devido sobre o **valor da transação** (ou seja, o valor integral do financiamento) quando o pagamento do bem é realizado por meio de crédito, financiamento ou qualquer outra modalidade que envolva parcelamento do valor.

Dessa forma, é importante observar que, independentemente do valor pago de imediato, na legislação municipal está previsto que o ITBI será proporcional ao valor total do financiamento, e não à parte paga na primeira parcela ou à entrada do imóvel.

Neste caso, é comum que as prefeituras quando na transferência de imóveis nos quais os compradores têm projetos que serão desenvolvidos, futuras construções, como no caso de terrenos alienados para construções financiadas, calculem o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) considerando como base de cálculo o valor do terreno em conjunto com a construção que será desenvolvida.

Porém, o Judiciário já se posicionou que a base de cálculo do ITBI será o valor venal da fração ideal do terreno, sem as futuras construções. O ITBI deve somente incidir sobre aquilo que foi efetivamente adquirido, não podendo ser incluídas benfeitorias inexistentes até o momento da transmissão, que é o fato gerador do tributo.

ID: 127[illegible] e CRC: 2F[illegible]

Esse entendimento está em consonância com a legislação federal acerca do ITBI - art. 156, II, da Constituição Federal e os arts. 35 e 38 do Código Tributário Nacional.

Esses dispositivos estabelecem que a definição do valor do ITBI deve ocorrer com base no valor venal do bem efetivamente transferido, conforme apurado na data de ocorrência do fato gerador.

O Poder Judiciário se ampara também, em suas decisões, nas Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal (STF), cujos enunciados estabelecem que o ITBI só pode ser cobrado sobre as construções existentes ao tempo da alienação do terreno. Sendo assim, a base de cálculo não compreende o valor do que for construído após o negócio de compra e venda.

Súmula 470

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Súmula 110

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

Para tentar prevenir discussões com os fiscos municipais, é recomendável que conste expressamente na escritura de compra e venda ou permuta de imóveis, a informação de que futura construção, se e quando ocorrer, será efetuada pelo comprador às suas próprias custas.

Recomenda-se, também, que o contribuinte esteja atento a esse detalhe no momento de calcular os custos totais de aquisição do imóvel, pois o imposto pode impactar diretamente o valor final da operação.

DA CONCLUSÃO

Diante dos fatos e fundamentos antes expostos conclui-se que de acordo com a Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017**,** o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), determina que o ITBI será devido sobre o valor da transação (ou seja, o valor integral do financiamento) quando o

pagamento do bem é realizado por meio de crédito, financiamento ou qualquer outra modalidade que envolva parcelamento do valor. Por outro lado, o Judiciário já se posicionou que a base de cálculo do ITBI será o valor venal da fração ideal do terreno, sem as futuras construções, vez que o ITBI deve somente incidir sobre aquilo que foi efetivamente adquirido, não podendo ser incluídas benfeitorias inexistentes até o momento da transmissão, que é o fato gerador do tributo.

Vale destacar que o ITBI é um dos principais tributos do planejamento sucessório e patrimonial, ao lado do ITCMD e do Imposto de Renda, de modo que a sua avaliação e onerosidade devem ser sopesadas no caso e na operação em concreto, em prol do contribuinte; sem descuidar, no entanto, das obrigações perante o fisco, a fim de evitar evasão fiscal e consequências na área tributária-administrativa e criminal.

Por fim, vale salientar à Secretaria Municipal da Fazenda de que para atender o posicionamento atual do Poder Judiciário, no qual se posicionou que a base de cálculo do ITBI será o valor venal da fração ideal do terreno, sem as futuras construções, é imprescindível que seja alterada a base de cálculo do ITBI mediante lei municipal.

Lucinei Ferreira de Castro

Procuradora Geral do Município

ID: 1276107 e CRC: 27C45C1D

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Parecer Jurídico	**252**	**04/07/2025**

ID: **1276107**
CRC: **476CFB1B**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Lucinei Ferreira de Castro**
Criação: **04/07/2025 12:20:16** Finalização: **04/07/2025 12:24:33**

Processo

Documento

MD5: **DC40E860D922A8AF596D7E3A1DA5632A**

SHA256: **15D18EB148ADF043FDA91222D0527CC487A2AF4728D01A2C3D8DDDACFD9477C2**

Súmula/Objeto:

PARECER Nº 252/2025
PROCESSO Nº 2345/2025
DATA: 04/07/2025

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	04/07/2025 12:20:16

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	04/07/2025 12:20:16

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Lucinei Ferreira de Castro	Procuradora Geral do Municipio	04/07/2025 12:24:43

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1276107 e o CRC 476CFB1B.

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 5)
1-2345/2025

Data/Hora: **04/07/2025 12:24:53**
Origem: **PJ - PROCURADORIA JURIDICA (79)**
Destino: **SEMPLAF (99)**
Finalidade: **()**

Despacho:

Encaminho o presente parecer jurídico para conhecimento e decisão administrativa da Assessora Especial da Semplaf quanto aplicação da **Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, que** determina que o ITBI será devido sobre o **valor da transação** (ou seja, o valor integral do financiamento), ou, que seja alterada a base de cálculo do ITBI mediante lei municipal.

Documento assinado eletronicamente por **Lucinei Ferreira de Castro**, **Procuradora Geral do Municipio**, em 04/07/2025 às 12:28, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1276124** e o código verificador **3EC87902**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1276124 v1

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 2429 , DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017

Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências.

O **Prefeito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste,** FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL aprova e eu sanciono a seguinte **LEI**:

TÍTULO ÚNICO
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Imposto sobre 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, com base no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil/1988.

CAPÍTULO II
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Seção I

ID: 1306033 e CRC: 2F7B83D

Do Fato Gerador

Art. 2º Imposto sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI) tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II deste artigo.

§ 1º O fato gerador do ITBI ocorre no momento da transmissão ou cessão dos bens ou dos direitos, respectivamente transmitidos ou cedidos.

§ 2º O imposto refere-se às transmissões ou cessões relativos a imóveis situados no território deste Município, ainda que a lavratura da Escritura ou registro ocorra em cartório localizado em município diverso.

Seção II
Da Incidência

Art. 3º São hipóteses de incidência do imposto:

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta, inclusive nos casos em que a copropriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

IV - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

V - a arrematação, adjudicação ou remição;

VI - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

VII - a cessão de direitos ao usucapião;

VIII - a cessão de direitos à sucessão aberta;

IX - a cessão de direitos à aquisição de bens imóveis;

X - a instituição e a extinção de direito de superfície;

XI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou

ID: 1306823 e CRC: 2F[illegible]

na partilha, forem atribuídos a um dos coproprietários acima da respectiva meação ou quinhão;

XII - a cessão de benfeitorias e construções em terreno alheio ou compromissado à venda;

XIII - a transferência de construções existentes em terreno alheio, ainda que feito ao proprietário do solo;

XIV - todos os demais atos translativos de imóveis por natureza ou acessão física e constitutivos de direitos reais sobre imóveis.

CAPÍTULO III
DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 4º O ITBI não incide sobre:

I - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção total ou parcial de pessoa jurídica;

III - a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV - o retorno do bem ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador.

§ 1º O disposto nos incisos I, II e III deste artigo não se aplica quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrerem de transações mencionadas no § 1º deste artigo.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância

ID: 1300823 e CRC: 2F7B3B5D

de sua atividade com base nos 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º deste artigo, o imposto será devido, nos termos da Lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor do bem ou direito naquela data, corrigida a expressão monetária da base de cálculo para o dia do vencimento do prazo para o pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 5º A inexistência da preponderância de que trata o § 2º deste artigo será demostrada pelo interessado com base em escrituração contábil de suas receitas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão, sem prejuízo de elementos auxiliares e complementares, a critério do Fisco municipal.

§ 6º O ITBI incidirá, independentemente, da prepoderância prevista no § 1º deste artigo, nas transmissões de imóveis ou de direitos a eles relativos, quando a pessoa jurídica alienante realizar o negócio jurídico em conjunto com a da totalidade de seu patrimônio.

CAPÍTULO IV
DO SUJEITO PASSIVO

Art. 5º Contribuinte do imposto é:

I - o adquirente do bem ou do direito transmitido, na transmissão de bens imóveis ou de direitos reais;

II - o cessionário do bem ou do direito cedido, no caso de cessão de bens imóveis ou de direitos reais;

III - cada um dos permutantes, no caso de permuta de bens ou de direitos.

Art. 6º Respondem solidariamente pelo pagamento do ITBI e seus acréscimos:

I - o transmitente do bem ou do direito transmitido, na transmissão

ID: 1306833 e CRC: 2F58B3D

de bens imóveis ou de direitos reais;

II - o cedente, na cessão de bens imóveis ou de direito reais;

III - o permutante, em relação ao outro permutante do bem imóvel ou do direito real, na permuta de bens ou de direitos;

IV - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício que lavrarem, registrarem, inscreverem ou averbarem os atos e termos a seu cargo;

V - os agentes financeiros, em caso de financiamento imobiliário.

CAPÍTULO V
DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Seção I
Da Base de Cálculo

Art. 7º O valor venal, base de cálculo do ITBI, será o valor atual de mercado do imóvel ou dos direitos a ele relativos, transmitidos ou cedidos, determinado pela Administração Tributária, com base nos elementos valorativos de que disponha, podendo, conforme o caso, ser definido de acordo com:

I - a avaliação efetuada com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário do Município;

II - os elementos constantes do Cadastro Fiscal Imobiliário, que instruíram a cobrança do IPTU;

III - o valor declarado pelo sujeito passivo ou por seu representante legal, constituído expressamente para tal fim; ou

IV - a pauta de preços regularmente divulgada.

§ 1º Prevalecerá, dentre os incisos I a IV deste artigo, para fins de cobrança do imposto, o que resultar de maior valor.

§ 2º Em nenhum caso a base de cálculo do ITBI poderá ser inferior:

I - ao valor venal utilizado no exercício correspondente que serviu de base de cálculo do IPTU;

II - ao valor, por alqueires, constante da tabela referencial de preços elaborada por órgão oficial, anexo único, atualizada monetariamente

ID: 1300083 e CRC: 2F[illegible]

pela variação da Unidade Padrão Fiscal, acrescido das benfeitorias existentes, para os imóveis rurais.

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

I - forma, dimensão e utilidade;

II - localização;

III - estado de conservação;

IV-valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V - custo unitário de construção;

VI - valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 4º Para efeitos do disposto no inciso IV, do *çaput* deste artigo, o Município poderá divulgar periodicamente, na imprensa oficial, a respectiva pauta de preços, sem prejuizo da aplicação de outro critério de valoração, em caso da ausência de publicação.

Art. 8º Na arrematação judicial ou extrajudicial, na adjudicação ou na remição de bem imóvel, a base de cálculo do ITBI será o valor pelo qual o bem foi arrematado, adjudicado ou remido, atualizado anualmente, pela variação da Unidade Padrão Fiscal deste Município até a data do lançamento do ITBI, que se dará por ocasião do registro imobiliário do ato judicial.

Art. 9º Nos casos a seguir especificados a base de cálculo será:

I - na transmissão do domínio útil, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

II - na transmissão do domínio direto, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel;

III - na instituição ou venda do direito real de usufruto, uso ou habitação, inclusive a transferência onerosa ao nu-proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

IV - na transmissão da nua propriedade, 2/3 (dois terços) do valor do valor venal do imóvel;

ID: 1300833 e CRC: 2F7B83D

V - nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da parte ideal consistente em imóveis.

Seção II
Da Alíquota

Art. 10. A alíquota do ITBI é de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo.

CAPÍTULO VI
DO LANÇAMENTO E DO PAGAMENTO

Seção I
Do Lançamento

Art. 11. O imposto será lançado por declaração do sujeito passivo ou de ofício.

§ 1° O imposto será lançado por declaração, mediante a apresentação da declaração pelo sujeito passivo, constando dados da transferência, dados do imóvel e valor da transação.

§ 2° O lançamento será efetuado e revisto de ofício, com base nos elementos disponíveis, nos seguintes casos:

I - o contribuinte ou o responsável não apresentar a declaração a que se refere o § 1°;

II - a declaração apresentada contiver inexatidão, erro, omissão ou falsidade quanto a quaisquer elementos nela consignados;

III - o valor da base de cálculo consignado na declaração for inferior àquele determinado pela administração tributária;

IV - o contribuinte ou o responsável deixar de prestar informação ou de atender a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa quanto à declaração apresentada, conforme prazo definido no regulamento.

§ 3º O sujeito passivo que não concordar com o valor estipulado para a base de cálculo do imposto poderá apresentar pedido de reavaliação junto ao setor responsável pelo lançamento do tributo, dentro do prazo estabelecido para o pagamento.

§ 4º Na hipótese do imóvel ocupar área pertencente a mais de um município, o lançamento far-se-á proporcionalmente, considerando o valor da parte localizada neste Município.

Art. 12. Na aquisição de imóvel para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, apurado na forma prevista no art. 7º desta Lei.

§ 1º No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

IV - quaisquer outros documentos que, a critério do fisco municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

Seção II
Do Pagamento

Art. 13. O imposto será pago:

ID: 1306033 e CRC: 2F7B83D

I - na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, antes da sua lavratura;

II - nas demais transmissões de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, antes do registro do ato no ofício competente.

Parágrafo único. Comprovado o desfazimento do negócio jurídico que se constitua em fato gerador do imposto, fica assegurada ao contribuinte a preferencial e atualizada restituição da quantia paga a título de adiantamento do imposto.

Art. 14. É facultado ao promitente comprador, a partir da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para transmissão futura, antecipar o pagamento do ITBI.

Art. 15. O pagamento será efetuado através de documento próprio, conforme disposto em Regulamento.

CAPÍTULO VII
DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 16. O sujeito passivo fica obrigado a:

I - apresentar declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, conforrme dispuser o regulamento;

II - fornecer ao Fisco Municipal, quando solicitado, os documentos e informações necessários à apuração do imposto.

Art. 17. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício exigirão do contribuinte, antes da prática dos atos atinentes ao seu ofício, prova:

I - do pagamento do ITBI;

II - do reconhecimento de imunidade, isenção ou não-incidência.

Art. 18. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício ficam obrigados:

I - a permitir aos encarregados da fiscalização o exame de livros,

termos, registros, atos e demais documentos ou papéis que interessem à arrecadação do ITBI;

II - a fornecer aos encarregados da Fiscalização, quando solicitado, nos prazos estabelecidos, certidões de atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - transcrever o pagamento do ITBI no instrumento respectivo, nos termos da legislação aplicável.

Art. 19. Os tabeliães ficam obrigados a apresentar relatórios mensais à Fazenda Municipal, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao dos atos praticados, todas as translações de domínio imobiliário, identificando o objeto da transação, os nomes das partes e demais elementos necessários à atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário, observando a forma disposta em Regulamento.

Art. 20. As autoridades judiciárias e os escrivães farão remeter ao Fisco cópia dos atos decisórios dos autos de inventário, inclusive o formal de partilha, arrolamento e demais feitos, com vistas ao exame e lançamento do ITBI, sempre que houver transmissão tributável *inter vivos*.

Art. 21. Para efeitos de registro, controle e arrecadação do imposto, a Administração Tributária instituirá, no Regulamento, os documentos fiscais destinados à comprovação das transações tributadas.

CAPÍTULO VIII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 22. O descumprimento das normas pertinentes ao imposto sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - pela prática de qualquer ato de transmissão sem o pagamento do imposto, apurada em ação fiscal ou denunciada após seu início, 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido;

II - pela omissão, inexatidão ou falsidade na declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos, assim como pela apresentação de documentos falsos, no todo ou em parte, apurada em ação fiscal ou denunciada após seu

ID: 1300833 e CRC: 2F7B3BD

início, 100% (cem por cento) do valor do imposto devido;

III - pela falta da transcrição do inteiro teor do pagamento do imposto no instrumento específico, apurada em ação fiscal ou denunciada após seu início, 10 (dez) UPF, por documento ou informação;

IV - pela ausência de apresentação de relatórios mensais obrigatórios, 10 (dez) UPF, por relatório;

V - pela ausência de apresentação de documentos e informações solicitadas, 5 (cinco) UPF, por documento ou informação;

VI - pelo embaraço ou impedimento da fiscalização, 48 (quarenta e oito) UPF, em cada operação.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. Fica o Poder Executivo autorizado a:

I - firmar convênios, termos de cooperações ou outros instrumentos legais, com as Fazendas Federal, Estaduais e Municipais e com órgãos do Poder Judiciário, que se destine a permutas de informações e de tecnologias objetivando fomentar a arrecadação, o controle e a eficiência na gestão do imposto;

II - regulamentar esta Lei, no que for necessário ao seu fiel cumprimento.

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado o disposto no art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c", da Constituição Federal de 1988, ressalvados os dispositivos de eficácia imediata.

Art. 25. Sem prejuízo do disposto no art. 24, permanecem transitoriamente, com eficácia normativa plena, as normas de regulamentação do Código Tributário deste Município, até que sejam editadas as normas regulamentadoras desta Lei.

VAGNO GONÇALVES BARROS
PREFEITO

ID: 1306823 e CRC: 2F7B63D

ID: 1300683 e CRC: 2FE5[illegible]

ESTADO DE RONDÔNIA
ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO
ANEXO ÚNICO

PLANTA DE VALORES RURAIS		
GLEBAS	**LOTES**	**VALORES POR ALQUEIRE EM UPFM**
2,3,6,7,18,19 e 22	Lotes que fazem frente **BR 364**	645 UPFM
10,11,14,15	Lotes que fazem frente **BR 364**	645 UPFM
10	Lotes que fazem frente para a **LINHA 101**	645 UPFM
11	Lotes que fazem frente para a **LINHA 104**	645 UPFM
14	Lotes que fazem frente para a **LINHA 65**	645 UPFM
15	Lotes que fazem frente para a **LINHA 83**	645 UPFM
2 E 6	Lotes que fazem frente para a **LINHA 101**	645 UPFM
3 E 7	Lotes que fazem frente para a **LINHA 104 e 108**	617 UPFM
18,22 E 23	Lotes que fazem frente para a **LINHA 65**	617 UPFM
19	Lotes que fazem frente para a **LINHA 69**	617 UPFM
9,12 E 16		514 UPFM
1,4,5,8,17,20,21 E 24		514 UPFM
1-A, 4-A, 5-A, 8-A, 9-A, 12-A, 16-A,4-B, 8-B E 12-B		514 UPFM
20-A, 20-B, 20-C, 20-D, 21-A, 21-B,25-A,28,29 E 30		514 UPFM
16-B, 16-C, 16-D,31		514 UPFM
ASSENTAMENTOS SANTA ROSA E ZUMBI DOS PALMARES		309 UPFM

1° REGISTRO ATÉ 60 HECTARES 1541 UPFM
1° REGISTRO ACIMA DE 60 HECTARES 2569 UPFM

Vagno Gonçalves Barros
Prefeito

PREFEITURA DE OURO PRETO DO OESTE
PROCURADORIA JURÍDICA
PUBLICAÇÃO

22/12/17 A 19/01/18

Teresa Rodrigues Gonçalves
Agente Administrativo
Cad.108/2

Câmara Municipal de Ouro Preto do Oeste – RO
Publicação nº2783
De: 22/12/2017 A 19/01/2018

Maria Teixeira de Oliveira Coelho
Dirt.Protoc.Arq.Geral e Publicação
Port.110/ GP/CMOPO-RO/2013

ID: 1300833 e CRC: 2FE3B3BD

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Lei	**ITBI**	**29/07/2025**

ID: **1300033**
CRC: **1FE62B8F**
Processo: **1-2759/2025**
Usuário: **Maria Jose de Oliveira Santos Barbosa**
Criação: **29/07/2025 13:15:41** Finalização: **29/07/2025 13:17:10**

Processo

Documento

MD5: **B4BF2FD6360A58D1EC02A5F3FD81F328**

SHA256: **D81C3E4329FC04904B38FE75835F98B5E044159148065AC3940776E93E587DFA**

Súmula/Objeto:

LEI DO ITBI.

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	29/07/2025 13:15:41

ASSUNTOS

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI	29/07/2025 13:15:41

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1300033 e o CRC 1FE62B8F.

ID: 1300033 e CRC: 1FE62B8F

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Lei	**itbi vigente**	**05/08/2025**

ID: **1308383**
CRC: **22757F7D**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Karina de Lima e Silva**
Criação: **05/08/2025 11:01:38** Finalização: **05/08/2025 11:03:10**

Processo

Documento

MD5: **87C12B275C71C93C3E85E02194AACE77**

SHA256: **B3A0973C259CF7040869363AB0E3E10066924CD87ACD971FDA5F25E0336C547F**

Súmula/Objeto:

2429 DE 02 de DEZEMBRO DE 2017

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	05/08/2025 11:01:38

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	05/08/2025 11:01:38

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Karina de Lima e Silva	Assessora Especial da Semplaf	05/08/2025 11:55:28

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1308383 e o CRC 22757F7D.

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

Memorando nº 124/SEMPLAF/2025

Senhor Prefeito,

Encaminhamos este memorando para informar sobre o Processo nº 2345/2025, no qual o contribuinte solicita a revisão do valor cobrado de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), alegando que a base de cálculo adotada pela Receita Municipal inclui a construção que ainda será realizada.

A cobrança atual segue o que determina o art. 12 da Lei Municipal nº 2.429/2017, ou seja, considera o valor total do financiamento, incluindo a construção futura. O Parecer Jurídico nº 252/2025, emitido pela Procuradoria Geral do Município, confirma que esse cálculo está de acordo com a legislação local vigente.

Entretanto, destacamos que o entendimento do Poder Judiciário Federal, com base na Constituição Federal (art. 156, inciso II) e no Código Tributário Nacional (artigos 35 e 38), é de que o ITBI deve incidir somente sobre o bem efetivamente transmitido, ou seja, o imóvel tal como está no momento da venda, sem considerar construções futuras.

Esse entendimento também está respaldado em súmulas do Supremo Tribunal Federal (STF), que têm sido seguidas pelos tribunais do país:

- **Súmula 110/STF:**
  "O imposto de transmissão 'inter vivos' não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno."
- **Súmula 470/STF:**
  "**O imposto de transmissão 'inter vivos' não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.**"

Essas decisões indicam que a cobrança do ITBI deve levar em conta apenas o valor do terreno ou do imóvel já construído na data da transação, e não valores referentes a obras futuras.

Dessa forma, embora o lançamento feito pela Receita esteja de acordo com a lei municipal, há risco de o Município sofrer ações judiciais e perder receitas, caso o contribuinte questione a cobrança no Judiciário.

Assim, esta Secretaria propõe a Vossa Excelência que seja avaliada a possibilidade de atualização da legislação municipal, para adequar a base de cálculo do ITBI ao entendimento predominante dos tribunais superiores, promovendo mais segurança jurídica e evitando futuros litígios.

Atenciosamente,

Ouro Preto do Oeste/RO, 05 de agosto de 2025.

Karina de Lima e Silva
Assessora Especial da Semplaf

Avenida Daniel Comboni, nº 1156 - Bairro Jardim Tropical - Ouro Preto do Oeste/RO
Contato: (69) 3461-2416 - Site: www.ouropretodooeste.ro.gov.br - CNPJ: 04.380.507/0001-79

Documento assinado eletronicamente por **Karina de Lima e Silva**, **Assessora Especial da Semplaf**, em 05/08/2025 às 11:43, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1308531** e o código verificador **E5E5AC27**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1308531 v1

MINUTA DE PROJETO DE LEI

Dispõe sobre a alteração do artigo 12 da Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, que trata da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE, ESTADO DE RONDÔNIA, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º O artigo 12 da Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12. *Na aquisição de imóvel para entrega futura, em construção, caracterizado como empreendimento de incorporação imobiliária, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, apurado na forma prevista no art. 7º desta Lei.*

§1º *Nos casos de aquisição de terreno com construção futura a ser realizada pelo próprio adquirente, mediante financiamento ou com recursos próprios, a base de cálculo do ITBI será limitada ao valor venal do terreno à época da transmissão.*

§2º *Fica vedada a inclusão, na base de cálculo do ITBI, de valores relativos a benfeitorias ou edificações futuras não existentes à data da transmissão.*

Art. 2º *Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.*

Gabinete do Prefeito Municipal de Ouro Preto do Oeste/RO, ___ de _____ de 2025.

ALEX TESTONI
Prefeito Municipal

SIMPLES ASSINATURA ELETRÔNICA LOGIN E SENHA

Documento assinado eletronicamente por **Karina de Lima e Silva**, **Assessora Especial da Semplaf**, em 05/08/2025 às 11:51, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1308560** e o código verificador **0B6E684D**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1308560 v1

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 6)

1-2345/2025

Data/Hora: **05/08/2025 11:52:42**
Origem: **SEMPLAF (99)**
Destino: **GABINETE DO PREFEITO (71)**
Finalidade: **()**

Despacho:

Encaminha-se o presente expediente ao Gabinete do Excelentíssimo Senhor Prefeito, para análise e homologação do Projeto de Lei que altera o artigo 12 da Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, com o objetivo de adequar a legislação municipal à jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no que se refere à exclusão de construções futuras da base de cálculo do ITBI, conforme previsto nas Súmulas 110 e 470 do STF.

Após homologação, solicita-se o encaminhamento à Procuradoria Jurídica para revisão final da redação legal, com posterior tramitação legislativa junto à Câmara Municipal.

Documento assinado eletronicamente por **Karina de Lima e Silva**, **Assessora Especial da Semplaf**, em 05/08/2025 às 11:55, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1308601** e o código verificador **56896FDB**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025. Docto ID: 1308601 v1

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE

DESPACHO DO PROCESSO INTEGRADO (ID 7)

1-2345/2025

Data/Hora: **05/08/2025 12:06:19**
Origem: **GABINETE DO PREFEITO (71)**
Destino: **PJ - PROCURADORIA JURIDICA (79)**
Finalidade: **()**

Despacho:

Segue processo AUTORIZADO.

Avenida Daniel Comboni, nº 1156 - Bairro Jardim Tropical - Ouro Preto do Oeste/RO
Contato: (69) 3461-2416 - Site: www.ouropretodooeste.ro.gov.br - CNPJ: 04.380.507/0001-79

QUALIFICADA ASSINATURA ELETRÔNICA CERTIFICADO DIGITAL ICP - BRASIL

Documento assinado eletronicamente (ICP-BR) por **Juan Alex Testoni**, **Prefeito (a)**, em 05/08/2025 às 12:23, horário de Ouro Preto do Oeste/RO, com fulcro no art. 18 do Decreto nº 13.714 de 27/08/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br, informando o ID **1308641** e o código verificador **D5FE7FBF**.

Referência: Processo nº 1-2345/2025.

Docto ID: 1308641 v1

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 3375 **DE 13 DE AGOSTO DE 2025.**

"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Prefeito do Município de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Ouro Preto do Oeste, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte, LEI:

Art. 1º Fica alterado a redação do § 2º do artigo 12 da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

(.....)

Art. 12. .....

§ 2° Na hipótese do § 1° deste artigo, a base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI será limitado ao valor da compra e venda (transação) do terreno, no qual deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros.

(.....)

Art. 2º . Fica alterado a redação do *caput* do artigo 7º , exclui os incisos I ao IV do art. 7º e o Anexo Unico, da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar da seguinte forma:

(.....)

Art. 7º O Município de Ouro Preto do Oeste, através da autoridade administrativa, nos termos desta Lei, fará a apuração da base de cálculo, através de elementos quantitativos e dados por ele conhecidos, especialmente os existentes no cadastro imobiliário.

(.....)

ID: 1316808 e CRC: 2DE46D70

Art. 3º. Fica alterado a redação do § 1º e inclui os incisos I ao IV ao artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§ 1º Na determinação da base de cálculo dos bens imóveis ou dos direitos transmitidos, para fins de lançamento, poderão ser considerados individualmente ou cumulativamente, dentre outros elementos quantitativos:

I- o preço negociado e o valor de mercado declarado pelo contribuinte na Declaração de Transmissão de Bens Imóveis – DTBI;
II-os valores correntes das transações de bens de mesma natureza no mercado imobiliário deste Municipio;
III-ofertas, valores de cadastros e valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;
IV-consideradas as características do imóvel como forma, dimensões, metragens, tipo, utilização, localização, estado de conservação e infraestrutura urbana, além de outras variáveis.

(.....)

Art. 4º . Fica alterada a redação do § 2º e exclui os incisos I e II no artigo 7º , da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§2º Quando da apuração a que se refere este artigo resultar valor superior ao valor declarado pelo sujeito passivo, valerá o valor apurado pela autoridade administrativa, resguardando-se o contraditório e ampla defesa na forma desta Lei e nos termos do Código Tributário Municipal - CTM.

(.....)

Art. 5º. Fica alterada a redação do § 3º e exclui os incisos I ao VI no artigo 7º , da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências", que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§ 3º A base de cálculo do ITBI não será inferior àquela utilizada para fins de lançamento do IPTU no exercício do registro.

Art. 6º. Ficam acrescentados o § 4º, § 5º e seus incisos I, II e III e o § 7º ao

ID: 1316808 e CRC: 0DE46D70

artigo 7º , da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, “Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências”, que passa a vigorar com da seguinte forma:

Art. 7º.....

§ 4º Em caso de imóvel rural, a base de cálculo não poderá ser inferior ao valor fundiário do imóvel constante da última declaração para efeito do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.

§ 5º Decreto definirá prazo para a apuração da base de cálculo disposta neste artigo, findo qual, não realizado, expedir-se-á o Documento de Arrecadação, com base no valor de mercado declarado pelo contribuinte, o que for maior, desde que não inferior:

I - ao da Planta de Valores Genéricos - PVG;
II - ao valor de apuração anterior da base de cálculo de ITBI, realizada pela autoridade administrativa, quanto ao mesmo bem imóvel;
III - ao preço negociado declarado.

§ 6º A expedição do Documento de Arrecadação, nos termos do §5º deste artigo, não obsta posterior verificação dos dados informados, com aplicação da legislação municipal vigente e lançamento, de ofício, de eventual diferença, bem como não implica na homologação definitiva pelo Município, ressalvadas as hipóteses de decadência.

(.....)

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado o disposto no art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c", da Constituição Federal de 1988, ressalvados os dispositivos de eficácia imediata.

JUAN ALEX TESTONI
PREFEITO

ID: 1316[illegible] e CRC: [illegible]

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 226 /GAB/2025

Ouro Preto do Oeste/RO, 13 de agosto de 2025

À Sua Excelência, o Senhor
GILVANE FERNANDES DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
Ouro Preto do Oeste – RO.

Senhor Presidente,

Através deste, encaminhamos a Vossa Excelência o Projeto de Lei nº 3375 de 13 de agosto de 2025, o qual dispõe, "**ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS,* A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS "**, para trâmite em regime normal nessa Colenda Casa de Leis.

Atenciosamente.

JUAN ALEX TESTONI
PREFEITO

ID: 1316808 e CRC: 0E46D710

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

Mensagem nº 3186/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº 3375 de 13 de agosto de 2025, que **"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS*, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS ".**

O presente Projeto de Lei tem por objetivo alterar **dispositivos da Lei nº 2429, de 22 de dezembro de 2017, Dispõe Sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turistica do Municipio de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências.**

O ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é cobrado na transmissão onerosa de imóveis, a exemplo da permuta ou compra e venda. Esse imposto é previsto no inciso II do artigo 156 da Constituição Federal ao dizer que compete aos municípios instituir impostos sobre: "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".

O recolhimento do ITBI destina-se à melhoria da infraestrutura do município onde o recolhimento é realizado, sendo uma condição para que seja realizada a transferência da propriedade no cartório de Registro de Imóveis.

Esse é um imposto municipal, o que significa dizer que cada cidade tem regras próprias a respeito da sua cobrança.

O pagamento do imposto é condição para que a transferência da propriedade do imóvel ocorra no cartório. Sem isso, o imóvel não pode ser transferido do vendedor para o comprador.

Quando o comprador não transfere o imóvel para o seu nome, fica exposto a inúmeros riscos, inclusive o de vir a perder o seu imóvel.

Por outro lado, é que não será possível proceder com a elaboração da Escritura pública ou com o registro na Matrícula do imóvel, sem que antes, realize o pagamento do ITBI.

ID: 1316808 e CRC: 0DE46D70

A Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017, atualmente menciona no seu § 2º do art. 12:

Art. 12. (.....)

§ 2° Na hipótese do § 1° deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

De acordo com a **Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017,** o **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI),** no nosso município, é calculado sobre o **valor integral da operação de financiamento** e não apenas sobre o valor do imóvel. Isso significa que, ao realizar a compra de um imóvel com financiamento, o valor do ITBI será calculado com base na totalidade do valor financiado, considerando o montante total da dívida assumida pelo comprador, e não apenas o valor de venda ou de mercado do imóvel.

Especificamente, a Lei determina que o ITBI será devido sobre o **valor da transação** (ou seja, o valor integral do financiamento) quando o pagamento do bem é realizado por meio de crédito, financiamento ou qualquer outra modalidade que envolva parcelamento do valor.

Dessa forma, é importante observar que, independentemente do valor pago de imediato, na legislação municipal está previsto que o ITBI será proporcional ao valor total do financiamento, e não à parte paga na primeira parcela ou à entrada do imóvel.

Neste caso, é comum que as prefeituras quando na transferência de imóveis nos quais os compradores têm projetos que serão desenvolvidos, futuras construções, como no caso de terrenos alienados para construções financiadas, calculem o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) considerando como base de cálculo o valor do terreno em conjunto com a construção que será desenvolvida.

Porém, o Judiciário já se posicionou que a base de cálculo do ITBI será o valor venal da fração ideal do terreno, sem as futuras construções. O ITBI deve somente incidir sobre aquilo que foi efetivamente adquirido, não podendo ser incluídas benfeitorias inexistentes até o momento da transmissão, que é o fato gerador do tributo.

Esse entendimento está em consonância com a legislação federal acerca do ITBI - art. 156, II, da Constituição Federal e os arts. 35 e 38 do Código Tributário Nacional.

ID: 1316[illegible] e CRC: [illegible]

Esses dispositivos estabelecem que a definição do valor do ITBI deve ocorrer com base no valor venal do bem efetivamente transferido, conforme apurado na data de ocorrência do fato gerador.

O Poder Judiciário se ampara também, em suas decisões, nas Súmulas 110 e 470 do Supremo Tribunal Federal (STF), cujos enunciados estabelecem que o ITBI só pode ser cobrado sobre as construções existentes ao tempo da alienação do terreno. Sendo assim, a base de cálculo não compreende o valor do que for construído após o negócio de compra e venda.

Súmula 470

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda.

Súmula 110

O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo adquirente, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno.

Para tentar prevenir discussões com os fiscos municipais, é recomendável que conste expressamente na escritura de compra e venda ou permuta de imóveis, a informação de que futura construção, se e quando ocorrer, será efetuada pelo comprador às suas próprias custas.

Recomenda-se, também, que o contribuinte esteja atento a esse detalhe no momento de calcular os custos totais de aquisição do imóvel, pois o imposto pode impactar diretamente o valor final da operação.

Diante dos fatos e fundamentos antes expostos conclui-se que de é necessário alterar a **Lei Municipal nº 2.429, de 22 de dezembro de 2017,** o **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), estabelecendo** que ***a base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI será limitado ao valor da compra e venda (transação) do terreno, no qual deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros.*** A base de cálculo do ITBI será o valor da fração ideal do terreno, sem as futuras construções, vez que o ITBI deve somente incidir sobre aquilo que foi efetivamente adquirido, não podendo ser incluídas benfeitorias inexistentes até o momento da transmissão, que é o fato gerador do tributo.

Vale destacar que o ITBI é um dos principais tributos do planejamento sucessório e patrimonial, ao lado do ITCMD e do Imposto de Renda, de modo que a sua

ID: 1316[illegible] e CRC: [illegible]

avaliação e onerosidade devem ser sopesadas no caso e na operação em concreto, em prol do contribuinte; sem descuidar, no entanto, das obrigações perante o fisco, a fim de evitar evasão fiscal e consequências na área tributária-administrativa e criminal.

O Presente Projeto de Lei pretende também alterar/excluir/incluir alguns dos dispositivos do artigo 7º, da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017 que, "Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso (ITBI), no âmbito da Estância Turística do Município de Ouro Preto do Oeste, e dá outras providências, visando regulamentar a matéria de forma mais detalhada no que dispõe a base de cálculo do valor do ITBI. Conforme consta no projeto de lei em anexo, será alterado o *caput* do artigo 7º com a exclusão dos incisos I ao IV e do Anexo Único; alteração da redação do § 1º e inclusão dos incisos I ao IV ao artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017; alteração da redação do § 2º e exclusão dos incisos I e II no artigo 7º, da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017; alteração da redação do § 3º com a exclusão dos incisos I ao VI no artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017; acrescenta o § 4º, § 5º e seus incisos I, II e III e o § 7º ao artigo 7º da Lei nº 2429 de 22 de dezembro de 2017.

Contamos com o apoio e sensibilidade dos nobres vereadores para a aprovação do mesmo.

JUAN ALEX TESTONI
PREFEITO

ID: 1316[illegible] e CRC: [illegible]

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Projeto de Lei	**3375**	**13/08/2025**

ID: **1316368**
CRC: **6D1CD770**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Lucinei Ferreira de Castro**
Criação: **13/08/2025 10:46:05** Finalização: **13/08/2025 10:47:05**

Processo

Documento

MD5: **3D7B5407767841ED9701A6131E084ACF**

SHA256: **21F4AD754D2CD9F99E12DDBA5ED28ED6E9949898F1A10279AC6D51FDC0A504A7**

Súmula/Objeto:

PROJETO DE LEI Nº 3375 DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	13/08/2025 10:46:05

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	13/08/2025 10:46:05

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Juan Alex Testoni	Prefeito (a)	13/08/2025 11:05:43

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 13.714/2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1316368 e o CRC 6D1CD770.

ID: 1316624 e CRC: 2FE46C5D

Município de Ouro Preto do Oeste

04.380.507/0001-79
Praça da Liberdade
www.ouropretodooeste.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Cópia Integral de Processo Administrativo	**2345/2025**	**13/08/2025**

ID: **1316624**
CRC: **2FE46C5D**
Processo: **1-2345/2025**
Usuário: **Luiz Carlos Altoe Junior**
Criação: **13/08/2025 12:04:47** Finalização: **13/08/2025 12:05:49**

Processo

Documento

MD5: **A0983F4B9269D6D34F0E0B22FADC16C5**

SHA256: **C37688B23152977B36AAA362F8B78E88BF0296D0C0940AA2DE2979CCF5AB20FE**

Súmula/Objeto:

PROJETO DE LEI Nº 3375 DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

"ALTERA DISPOSITIVOS NA LEI Nº 2429, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2017, DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO (ITBI), NO ÂMBITO DA ESTÂNCIA TURISTICA DO MUNICIPIO DE OURO PRETO DO OESTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

INTERESSADOS

SEMPLAF	OURO PRETO DO OESTE	RO	13/08/2025 12:04:47

ASSUNTOS

SOL. ANÁLISE	13/08/2025 12:04:47

DOCUMENTOS RELACIONADOS

Projeto de Lei 3375	13/08/2025	1316368

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.ouropretodooeste.ro.gov.br informando o ID 1316624 e o CRC 2FE46C5D.