➤ Avaliação de Imóvel para fins de Arrolamento Fiscal

I- BASE LEGAL:

Art. 64-A, §2º, da Lei nº 9.532/97 c/c Art. 3º, §1º, I, “e” e §3º e §4º, da IN RFB nº 1.565, de 11/05/2015

Lei nº 9.532-1997

“Art. 64-A. O arrolamento de que trata o art. 64 recairá sobre bens e direitos suscetíveis de registro público, com prioridade aos imóveis, e em valor suficiente para cobrir o montante do crédito tributário de responsabilidade do sujeito passivo. *(Incluído pela Medida Provisória nº 2158-35, de 2001)*

§1º ...

§2º Fica a critério do sujeito passivo, a expensas dele, requerer, anualmente, aos órgãos de registro público onde os bens e direitos estiverem arrolados, por petição fundamentada, avaliação dos referidos ativos, por perito indicado pelo próprio órgão de registro, a identificar o **valor justo dos bens e direitos** arrolados e evitar, deste modo, excesso de garantia.” *(Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014)*

IN RFB nº 1.565, de 11/05/2015 (Publicado(a) no DOU de 12/05/2015, seção 1, pág. 26)

“Art. 3º Para efeito de aplicação do disposto no art. 2º, considera-se patrimônio conhecido da pessoa física o informado na ficha de bens e direitos da última declaração de rendimentos, e da pessoa jurídica o total do ativo constante do último balanço patrimonial registrado na contabilidade ou o informado na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) ou em outro documento que venha a substituí-la.

§1º A requerimento do sujeito passivo ou por iniciativa do Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil (AFRFB) responsável pela lavratura do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos, os bens e direitos poderão ser avaliados:

I – se bens imóveis:

a) pelo valor de aquisição registrado em escritura pública ou em compromisso de venda e compra registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

b) pelo valor que serve de base de cálculo para lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);

c) pelo valor que serve de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), no caso de imóvel rural;

d) pelo valor que serve de base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

ou
e) pelo valor constante do registro público, em decorrência de avaliação realizada de acordo com o § 2º do art. 64-A da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997;

(..)

§3º É de exclusiva iniciativa do sujeito passivo interessado requerer, em intervalos não inferiores a 1 (um) ano, a avaliação dos bens e direitos por perito indicado pelo órgão de registro público nos termos do § 2º do art. 64-A da Lei nº 9.532, de 1997.

§4º Para aplicação do disposto no § 2º do art. 64-A da Lei nº 9.532, de 1997, o interessado deverá apresentar à RFB petição fundamentada, acompanhada dos seguintes documentos:

I – comprovação de que a indicação do perito foi feita pelo órgão de registro;

II – laudo de avaliação; e

III – certidão comprovando a averbação do valor constante do laudo na matrícula, se bens imóveis.”

II-PROCEDIMENTOS

1)- Apresentar requerimento solicitando a indicação de peritos credenciados para proceder a avaliação do(s) imóvel (is), indicando o número da(s) matrícula(s) imobiliária(s) respectiva(s), **vide modelo anexo 1.**

2-) Representação do proprietário/interessado:

– Tal requerimento deverá ser subscrito pelo proprietário ou por seu procurador com a firma reconhecida.

– Se o requerente for pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada emitida (a menos de 30 dias) pela Junta Comercial respectiva, bem como apresentar cópia autenticada do contrato / estatuto social consolidado.

– Em se tratando de procurador, apresentar via original ou cópia autenticada do instrumento de mandato, contendo o reconhecimento de firma do mandante e ainda, contemplando poderes específicos.

3) O requerimento será recepcionado pelo cartório mediante a emissão de guia e do recibo com os valores de emolumentos antecipados, ocasião em que será entregue cópia da lista de todos os peritos credenciados/habilitados para a realização da avaliação prevista no art. 64-A, §2º, da Lei nº 9.532/97;

4) A escolha e contratação do perito é de inteira responsabilidade do interessado, razão pela qual, os honorários periciais devem ser combinados e pagos diretamente ao perito contratado;

5) O Laudo de avaliação (**ou PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**), deve ser elaborado com a observância da forma e tecnicidade preconizadas no Ato Normativo COFECI nº 001/2011 e seu Anexo IV (contém os requisitos mínimos), no mínimo em duas vias originais (uma via será arquivada no cartório e outra entregue ao interessado com a anotação do registro realizado);

5.1) Quando a avaliação envolver mais de uma matrícula imobiliária, a avaliação deve ser individualizada por matrícula, independentemente de ser considerado um imóvel para fins cadastrais do INCRA ou para fins de tributação do ITR.

5.2) Requerer a averbação do valor resultante da avaliação na matrícula imobiliária, anexando as duas vias do Laudo de avaliação, **vide modelo anexo 2;**

5.3) O referido requerimento será protocolado e prenotado no Livro 1 e vinculada na guia anteriormente emitida;

5.4) Ao se efetivar a averbação na matrícula respectiva, será emitida a certidão da matrícula contendo a averbação realizada, bem como o ofício dirigido a unidade da RFB competente para o arrolamento fiscal, o qual consignará que o laudo de avaliação foi elaborado por perito credenciado e indicado por este órgão de registro. A via original deste ofício será entregue ao interessado (mediante recibo), para os fins da instrução prevista no §3º, art. 3º, da IN RFB nº 1.565, de 11/05/2015.

III-ANEXOS:

Anexo 1: Requerimento de indicação de perito credenciado para fins de avaliação prevista § 2º do art. 64-A da Lei 9.532/97:

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ-PR

Nome: _____, portador da CI nº _____, inscrito no CPF nº _____, nacionalidade: _____, estado civil: _____, profissão: _____, residente e domiciliado(a): _____, nº: _____, complemento: _____, Bairro: _____, Cidade: _____, Estado: _____, CEP: _____, Telefone: _____, E-mail: _____, requer a Vossa Senhoria, que nos indique perito credenciado para proceder a elaboração do Laudo de Avaliação a que alude o

§ 2º do art. 64-A da Lei 9.532/97, tendo como objeto da avaliação, os imóveis de matrícula(s) nº(s) _____, do Livro nº 2 – Registro Geral, deste Ofício de Registro de Imóveis.

Nestes Termos Pede Deferimento

Pontal do Paraná-PR, __ de _____ de 20__.

(assinatura com firma reconhecida)

Anexo 2: Requerimento de Averbação do valor do imóvel

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ-PR

Nome: _____, portador da CI nº _____, inscrito no CPF nº _____, nacionalidade: _____, estado civil: _____, profissão: _____, residente e domiciliado(a): _____, nº: _____, complemento: _____, Bairro: _____, Cidade: _____, Estado: _____, CEP: _____, Telefone: _____, E-mail: _____, requer a Vossa Senhoria, que proceda a(s) AVERBAÇÃO (ÕES) da Avaliação conforme Laudo anexo, na forma prevista no art. 3º, § 4º, III, da IN RFB nº 1.565, de 11/05/2015, que regulamenta o § 2º do art. 64-A da Lei 9.532/97, na(s) matrícula(s) de nº(s) _____, do Livro nº 2 – Registro Geral, deste Ofício de Registro de Imóveis.

Outrossim, após a efetivação do(s) mencionado(s) ato(s) registral (is), requer-se a emissão da certidão(ões) da matrícula(s) respectiva(s), bem como o ofício destinado à unidade da RFB (indicar o órgão, ex. Delegacia da Receita Federal em Curitiba) _____, para fins de instrução prevista no art. 3º, § 4º, III, da IN RFB nº 1.565, de 11/05/2015.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Pontal do Paraná-PR, __ de _____ de 20__.

(assinatura com firma reconhecida)

anexos: Laudo de Avaliação

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.