

ITBI - Isenção para Imóvel Residencial na AEIU do Porto – Construção

Reconhecimento da ISENÇÃO DO ITBI em virtude de aquisição de imóvel para fins de construção de novas/transformação de uso para unidades residenciais na AEIU (Área de Especial Interesse Urbanístico) do Porto, sob condição de posterior comprovação de que o conjunto construído/transformado representa, da área total edificada, no mínimo 70% nos setores sujeitos à utilização de CEPAC (Certificado de Potencial de Adicional de Construção) ou 50% na de APAC SAGAS (Área de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo); de que houve, a contar da data da 1ª Licença de Obras, a expedição de Certidão de Habite-se/Aceitação das Obras no prazo máximo de 60 meses nos setores sujeitos à utilização de CEPAC ou 24 meses na APAC SAGAS; e de que não houve transformação de uso dessas unidades imobiliárias residenciais pelo prazo de 20 anos, contado da data do habite-se/aceitação das obras.

Hipótese Legal: Art. 4º, 5º e 7º da Lei Municipal nº 5.780/14 (regulamentada pelo Decreto nº 39.680/14)

Prazo: Pedido de reconhecimento de isenção protocolizado até 09/01/30

DOCUMENTOS FUNDAMENTAIS PARA O EXAME DO PEDIDO

1. Documentos do contribuinte:

- a. CPF e documento de identidade do contribuinte ou do representante legal da Pessoa Jurídica
- b. Ato constitutivo atualizado e devidamente registrado, se for o caso
- c. Ata da assembleia que elegeu a atual diretoria, se for o caso
- d. CNPJ atualizado, se for o caso

2. Documentos do transmitente do imóvel:

- a. Nome/Razão Social do transmitente do imóvel
- b. Número do CPF/CNPJ do transmitente do imóvel

3. Documentos relativos ao imóvel:

- a. Número da inscrição imobiliária, endereço e valor declarado na transação
- b. Relação dos imóveis objeto do pedido, no caso de edificação composta por unidades autônomas
- c. Certidão do RI do imóvel objeto da transmissão emitida há no máximo 180 dias
- d. Instrumento de transmissão de propriedade/ domínio útil dos imóveis foreiros ou contrato preliminar (promessa de compra e venda, cessão de promessa de compra e venda, promessa de permuta etc.), se houver
- e. Se não expedida a 1ª Licença de Obras até a data do requerimento: Declaração original, de sua própria lavra, de que o imóvel integra a Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU do Porto do Rio de Janeiro e que se destina à construção de novas unidades residenciais/transformação de uso para unidades residenciais e que atenderá às demais exigências da Lei Municipal nº 5.780/14
- f. Se já expedida na data do pedido de isenção: 1ª Licença de Obras, emitida após 23/07/14, com as seguintes informações no campo “observações”:

- Percentual do conjunto das unidades residenciais a serem construídas ou transformadas em relação à área total edificada do imóvel
 - Se a construção de novas unidades residenciais ou a transformação de uso para unidades residenciais ocorrerão nos setores sujeitos à utilização de CEPAC ou na APAC SAGAS
 - Existência de assinatura do Termo de Compromisso firmado entre o contribuinte e o Município, observado o disposto no § 1º do art. 17 do Decreto nº 39.680/14
- g. Caso a 1ª Licença de Obras tenha sido emitida sem as devidas observações: Declaração expedida pelo órgão responsável pela emissão da Licença de Obras que contemple as informações exigidas no campo “observações”
- h. Até 60 dias a contar da expedição da 1ª Licença de Obras: Documentos mencionados nos itens “e” / ”f”, se for o caso