

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**DECRETO Nº 16.114, DE 02 DE DEZEMBRO DE 1994**

*Regulamenta o Imposto sobre Transmissão **Inter vivos** de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI.*

**O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL**, no uso das atribuições que lhe confere o art. 100, inciso VII, da Lei Orgânica do Distrito Federal, e tendo em vista o disposto no art. 2º do Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966, alterado pela Lei nº 769, de 23 de setembro de 1994, e na Lei nº 11, de 29 de dezembro de 1988,

**D E C R E T A :**

**CAPÍTULO I**  
**Da Incidência**

Art. 1º O Imposto sobre Transmissão **Inter Vivos** de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI, incide sobre (Lei nº 11, de 29 de dezembro de 1988, art. 1º):

I - a transmissão onerosa, por ato **inter vivos**, da propriedade de bens imóveis, em consequência de:

a) compra e venda, inclusive promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento;

**OBS : Sem efeito a alínea "a" do inciso I do art. 1º por decisão do TJDF que declarou inconstitucional na AIL nº 838-6/98 (arguição de inconstitucionalidade)**

b) partilha, na dissolução da sociedade conjugal por separação judicial ou divórcio, e na extinção de condomínio;

**NOVA REDAÇÃO dada à alínea b pelo Decreto nº 18771 de 30/10/97 - DODF 31/10/97.**

"b) o excesso em bens imóveis partilhados na dissolução da sociedade conjugal por separação judicial, divórcio, e na extinção de condomínio e sociedade de fato."

c) dação em pagamento;

d) permuta;

e) arrematação;

f) sentença declaratória de usucapião ou supletiva da manifestação de vontade;

g) mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais a uma compra e venda de imóveis;

**OBS : Sem efeito a alínea "g" do inciso I do art. 1º por decisão do TJDF que declarou inconstitucional na AIL nº 838-6/98 (arguição de inconstitucionalidade)**

II - transmissão do domínio útil de bem imóvel por ato **inter vivos**;

III - instituição de usufruto convencional sobre bem imóvel, e sua extinção por consolidação na pessoa do nu-proprietário;

IV - cessão de direitos relativos às transmissões de que trata este artigo, inclusive o compromisso de cessão, sem cláusula de arrependimento e com imissão na posse;

**OBS : Sem efeito o inciso IV do art. 1º por decisão do TJDF que declarou inconstitucional na AIL nº 838-6/98 (arguição de inconstitucionalidade)**

V - qualquer ato judicial ou extrajudicial **inter vivos** que importe ou se resolva em transmissão onerosa de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

§ 1º O disposto no inciso III não se aplica à extinção do usufruto por morte do usufrutuário.

§ 2º Para os efeitos deste artigo consideram-se bens imóveis:

I - o solo com sua superfície, seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;

II - tudo quanto o homem incorporar permanentemente à terra, de modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fração ou dano.

**FICAM SUSTADOS os efeitos do art. 2º do Decreto nº 18.771, de 30/10/97, que acrescenta os §§ 3º e 4º ao art. 1º do Decreto 16.114/94 - Decreto Legislativo nº 376, de 29/12/98 – DODF nº 8, de 12/01/99.**

**OBS : Sem efeito o § 3º do art. 1º por decisão do TJDF que declarou inconstitucional na AIL nº 838-6/98 (arguição de inconstitucionalidade).**

**ACRESCENTADOS os §§ 3º e 4º pelo Decreto nº 18771 de 30/10/97 - DODF 31/10/97.**

"§ 3º Quando existindo procuração em causa própria ou equivalente, a aquisição do bem ou direito não vier a ser feita pelo primeiro mandatário, a alíquota será multiplicada por um número igual ao dos sucessivos mandatários ou por esse número aumentado de uma unidade se o adquirente não for o último mandatário.

§ 4º O disposto no parágrafo anterior aplica-se, no que couber, às transferências ou cessões de promessa ou compromisso de compra e venda dos imóveis, no momento da lavratura da escritura definitiva."

**ACRESCENTADOS os §§ 5º e 6º pelo Decreto nº 19981 de 30/12/98 - DODF 31/12/98.**

§ 5º Para os efeitos deste artigo, não se considera transmissão de propriedade a mera efetivação, em nome do cooperativado, do registro de imóvel construído em regime de cooperativa de que faça parte.

§ 6º O disposto no parágrafo anterior não se aplica às cessões de direito entre cooperados ou destes para terceiros."

**FICAM REVOGADOS OS §§ 5º e 6º pelo Decreto 22.108 de 08/05/01 – DODF 09/05/01**

§ 5º Revogado

§ 6º Revogado

Art. 2º Considera-se ocorrido o fato gerador no momento da lavratura do instrumento ou da celebração do ato que servir de título às transmissões relacionadas no artigo anterior.

## **CAPÍTULO II**

### **Da Não Incidência e da Isenção**

Art. 3º O imposto não incide sobre (Constituição Federal, arts. 150, VI, e 156, § 2º, e Lei nº 11, de 1988, arts. 3º e 4º, I):

I - a transmissão de direitos reais de garantia;

II - a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos ao patrimônio:

a) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

b) de autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, partidos políticos e entidades sindicais dos trabalhadores;

c) de entidades religiosas;

d) de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos;

III - a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos:

a) para incorporação ao capital de pessoa jurídica em realização de capital;

b) em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º O disposto nas alíneas "b" a "d" do inciso II deste artigo:

I - somente se refere aos bens vinculados às finalidades essenciais das entidades neles relacionadas, não alcançando bens destinados a utilização como fonte de renda ou a exploração econômica;

II - condiciona-se à comprovação, pelas entidades relacionadas na alínea "d", de que:

a) não distribuem qualquer parcela de seus rendimentos a dirigentes ou associados;

b) aplicam seus recursos integralmente no País, exclusivamente na manutenção e desenvolvimento dos objetivos sociais;

c) mantêm escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

§ 2º O disposto no inciso III deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou respectivos direitos, a locação ou o arrendamento mercantil de imóveis.

§ 3º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos seguintes à aquisição, forem resultantes das transações referidas no parágrafo anterior.

§ 4º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição do bem ou direito, ou as tiver iniciado há menos de dois anos, levar-se-á em conta, para apuração da preponderância, a receita operacional dos três anos seguintes à data da aquisição.

§ 5º Verificada a preponderância a que se refere o § 3º, o imposto será devido nos termos da lei vigente à data da aquisição.

§ 6º A não incidência será declarada pela Secretaria de Fazenda e Planejamento, mediante requerimento do adquirente, instruído com documentos comprobatórios do preenchimento das condições especificadas neste artigo.

Art. 4º É isenta do imposto a transmissão de bem imóvel (Lei nº 11, de 1988, art. 4º, II):

I - adquirido por estado estrangeiro com a finalidade de:

a) sediar sua representação diplomática ou consular;

b) servir de residência a diplomata acreditado no País;

II - localizado em zona economicamente carente e destinado a habitação popular, que não possua:

a) área superior a 300 m<sup>2</sup>, no caso de imóvel não edificado;

b) área construída superior a 60 m<sup>2</sup>, no caso de imóvel edificado.

**ACRESCENTADO o inciso III ao art. 4º pelo Decreto nº 17.077, de 28/12/95 - DODF 29/12/95.**

"III - destinado à implantação de empreendimento industrial enquadrado no Programa de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal - PRODECON/DF ( Lei nº 409, de 15 de janeiro de 1993, art. 2º )."

§ 1º Para os efeitos do inciso II deste artigo considera-se zona economicamente carente a área, de propriedade do Distrito Federal ou de empresa sob seu controle acionário, destinada a programa de assentamento ou habitacional.

§ 2º O disposto no inciso II não se aplica à edificação em condomínio de unidades autônomas.

**ACRESCENTADO o parágrafo 3º ao art. 4º pelo Decreto nº 17.077, de 28/12/95 - DODF 30/12/95.**

"§ 3º - O disposto no inciso III somente se aplica nas transmissões de propriedade".

### **CAPÍTULO III**

#### **Do Contribuinte e do Responsável**

Art. 5º Contribuinte do imposto é (Lei nº 11, de 1988, art. 7º):

I - o adquirente ou cessionário do bem ou direito transmitido;

II - no caso de permuta, cada um dos permutantes.

Art. 6º Respondem solidariamente com o sujeito passivo (Lei nº 11, de 1988, art. 8º):

I - o transmitente ou cedente;

II - os oficiais dos Cartórios de Registro de Imóvel e seus substitutos, os tabeliães, escrivães e demais serventuários, pelo imposto devido sobre os atos que praticarem em razão de seu ofício.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Da Apuração do Imposto**

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos, avaliado pela Secretaria de Fazenda e Planejamento (Lei nº 11, de 1988, art. 6º):

§ 1º Para os efeitos deste artigo:

I - o valor venal dos direitos reais de usufruto corresponde a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel;

II - o valor da propriedade nua corresponde a 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º Considerar-se-á, para efeitos da avaliação prevista neste artigo, entre outros elementos:

I - dimensão e localização do imóvel;

II - existência de edificação, sua área construída, tipo e estado de conservação;

III - valor dos imóveis vizinhos.

§ 3º O resultado da avaliação de que trata o parágrafo anterior será expresso em Unidades Padrão do Distrito Federal - UPDF, mensal, levando-se em conta o valor dessa unidade no dia da avaliação, e convertido em moeda nacional na data do pagamento do imposto.

§ 4º Na hipótese do § 3º do art. 3º, o imposto será calculado pelo valor venal do bem ou direito na data da aquisição da propriedade, monetariamente atualizado pela variação da UPDF, diária, verificada entre essa data e o dia do pagamento do imposto.

Art. 8º A base de cálculo do imposto será:

I - o valor do bem, na hipótese de permuta ou dação em pagamento;

II - o valor declarado pelo contribuinte, na hipótese de este ser igual ou superior ao da avaliação prevista no artigo anterior;

III - o preço pago, na hipótese de arrematação em leilão ou adjudicação de bem penhorado;

IV - o valor da avaliação judicial, na hipótese de sentença declaratória de usucapião ou supletiva da manifestação de vontade.

Parágrafo único. O valor a que se referem os incisos III e IV será expresso em UPDF, levando-se em conta o valor dessa unidade no dia da avaliação, e convertido em moeda nacional na data do pagamento do imposto (Lei nº 11, de 1988, art. 3º, § 4º).

##### **NOVA REDAÇÃO dada ao art. 8º pelo Decreto nº 18771 de 30/10/97 - DODF 31/10/97.**

"Art. 8º A base de cálculo do imposto será o valor declarado pelo contribuinte, quando este for superior ao da avaliação prevista no artigo anterior.

Parágrafo único. É considerado valor declarado:

I - o valor da dívida, na dação em pagamento;

II - o preço pago, na hipótese de arrematação em leilão ou adjudicação de bem penhorado;

III - o valor da avaliação judicial, na hipótese de sentença declaratória de usucapião ou supletiva da manifestação de vontade."

Art. 9º A alíquota do imposto é de 2% (dois por cento) (Lei nº 11, de 1988, art. 9º).

Parágrafo único. A alíquota do imposto, no caso do § 3º do art. 3º, será a vigente na data da aquisição do bem ou direito (Lei nº 11, de 1988, art. 3º, § 4º).

## **CAPÍTULO V**

### **Do Pagamento do Imposto**

Art. 10. O pagamento do imposto será feito por intermédio da rede arrecadadora autorizada, mediante Documento de Arrecadação - DAR, ou outro meio aprovado pela Secretaria de Fazenda e Planejamento.

§ 1º O DAR a que se refere este artigo será preenchido:

I - por órgão do Sistema Financeiro da Habitação, quando se tratar de instrumento em que figure como interveniente;

II - pela repartição fiscal, nos demais casos.

§2º O DAR deverá conter:

I - nome, domicílio fiscal e número de inscrição, no CPF ou no CGC, do adquirente e do transmitente;

II - natureza da transmissão;

III - identificação e valor do bem, sua localização, dimensões, e informação sobre a existência de edificação ou benfeitoria;

IV - fração ideal, área útil e área total construída, no caso de imóvel em condomínio;

V - data da última transmissão da propriedade do imóvel, número de matrícula, folha e livro em que está registrado no Cartório de Registro Imobiliário;

VI - preço pelo qual se realiza a transmissão;

VII - número de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário do Distrito Federal.

Art. 11. O imposto será pago nos seguintes prazos (Lei nº 11, de 1988, art. 10):

I - antes da lavratura do instrumento, na hipótese de instrumento lavrado no Distrito Federal;

II - antes da expedição da carta de arrematação ou adjudicação;

III - no prazo de até 10 dias, contado:

a) da lavratura, na hipótese de instrumento lavrado fora do Distrito Federal;

b) da celebração do ato ou contrato, na hipótese de transmissão por instrumento particular;

c) da verificação da preponderância de que trata o § 3º do art. 3º;

IV - no prazo de até 30 dias, contado do trânsito em julgado, na hipótese de transmissão decorrente de sentença judicial.

Art. 12. O imposto incidente sobre imóveis localizados no Distrito Federal poderá ser pago, a critério da Secretaria de Fazenda e Planejamento, em até quatro parcelas, na hipótese de ser o contribuinte domiciliado no Distrito Federal.

Parágrafo único - Na hipótese deste artigo, o comprovante de pagamento da primeira parcela será apresentado ao cartório perante o qual deva ser lavrado o instrumento relacionado com a transmissão ou efetuado o registro.

**NOVA REDAÇÃO dada ao Parágrafo único do art. 12 pelo Decreto nº 16.589, de 02/30/95 - DODF 03/07/95.**

"Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, o contribuinte deverá apresentar o comprovante de quitação do imposto ao cartório perante o qual deva ser lavrado o instrumento relacionado com a transmissão ou efetuado o registro."

Art. 13. Os oficiais dos Cartórios de Registro de Imóvel e seus substitutos, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, ficam obrigados, sob pena da responsabilidade prevista no art. 6º, a:

I - exigir do contribuinte a apresentação do documento original comprovante do recolhimento do imposto, ou da declaração de não incidência ou isenção expedida pela Secretaria de Fazenda e Planejamento, antes da lavratura de instrumento relacionado com a transmissão de imóvel ou direito a ele relativo e da efetivação do respectivo registro;

II - transcrever o inteiro teor dos documentos referidos no inciso anterior nos instrumentos relacionados com a transmissão de imóveis e respectivos direitos que lavrarem;

III - encaminhar à Secretaria de Fazenda e Planejamento, até o dia 10 de cada mês, relação dos instrumentos referentes a transmissão de imóveis e respectivos direitos, lavrados ou registrados no mês anterior.

Parágrafo único. Os documentos a que se refere o inciso I deste artigo deverão ficar arquivados, no cartório, para exibição ao Fisco.

**CAPÍTULO VI  
Da Fiscalização**

Art. 14. A fiscalização do imposto compete à Secretaria de Fazenda e Planejamento, e será exercida por servidor fiscal que, para esse efeito, procederá ao levantamento de informações junto a:

I - Cartórios de Notas, Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos;

II - estabelecimentos de pessoas naturais ou jurídicas que exerçam atividade de compra e venda de imóveis;

III - qualquer entidade responsável pela prática de ato sujeito ao imposto.

Parágrafo único. Os servidores do Fisco poderão:

I - exigir de contribuinte ou responsável a prestação de informações, bem como a exibição de livros, documentos e papéis;

II - lacrar móveis ou depósitos onde estejam guardados documentos e livros exigidos, na forma da legislação processual aplicável;

III - requisitar o auxílio da força pública, quando impedidos de executar sua função.

**CAPÍTULO VII  
Da Restituição**

Art. 15. O imposto será restituído, no todo ou em parte, na hipótese de:

I - não se efetivar o ato em relação ao qual tiver sido pago;

II - determinação de decisão judicial, transitada em julgado;

III - reconhecimento de não incidência ou isenção, posterior ao recolhimento;

IV - verificação da ocorrência de erro de fato na cobrança ou no pagamento.

Parágrafo único - O prazo para ingressar com pedido de restituição é de cinco anos, contado:

I - da data de pagamento do imposto;

II - da data em que tiver transitado em julgado a sentença, na hipótese do inciso II deste artigo.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Das Infrações, das Penalidades e dos Juros Moratórios**

Art. 16. Constitui infração toda ação ou omissão que importe inobservância da legislação aplicável ao imposto.

Parágrafo único - O crédito tributário não integralmente pago no dia do vencimento será acrescido de juros de mora, calculados à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor atualizado do tributo.

Art. 17. As infrações serão punidas com as seguintes multas (Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966, art. 189):

I - pagamento do imposto após o término do prazo regulamentar, 20% (vinte por cento) do valor do imposto;

II - inobservância do prazo fixado no art. 13, três UPDF, independentemente da responsabilidade prevista no art. 6º.

Parágrafo único. A multa incidirá sobre o valor atualizado do tributo.

OBS: A Lei Complementar nº 10 de 11/07/96, publicada no DODF de 12/07/96, estabeleceu multa de mora de 10% no caso de tributo não pago até a data de seu vencimento, calculada sobre o valor atualizado monetariamente. A multa será reduzida a 5% se o pagamento do tributo for efetuado até 30 dias após a data do vencimento.

OBS: A Lei Complementar nº 12 de 22/07/96, publicada no DODF de 23/07/96, estabelece juros de mora equivalentes à taxa referencial do sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, acumulada mensalmente. O percentual dos juros de mora relativo ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado será de 1% (um por cento) ao mês.

## **CAPÍTULO IX**

### **Das Disposições Finais**

Art. 18. Os prazos previstos neste Regulamento contam-se em dias corridos, excluindo-se de sua contagem o dia de início e incluindo-se o do vencimento.

Parágrafo único. Os prazos só se iniciam ou vencem em dia de expediente normal na repartição em que corra o processo ou deva ser praticado o ato (Decreto-Lei nº 82, de 1966, art. 215).

Art. 19. Este Regulamento entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Regulamento aprovado pelo Decreto nº 12.796, de 19 de novembro de 1990.

## **JOAQUIM DOMINGOS RORIZ**

- Publicado no DODF de 05/12/94.
- Alterado pelo Decreto nº 16589, de 02/07/95 – DODF 03/07/95.
- Alterado pelo Decreto nº 17.077, de 28/12/95 – DODF 29/12/95.
- Ver a Lei Complementar nº 10, de 11/07/96 – DODF 12/07/96.
- Ver a Lei Complementar nº 12, de 22/07/96 – DODF 23/07/96.
- Alterado pelo Decreto nº 18.771, de 30/10/97 – DODF 31/10/97.
- Alterado pelo Decreto nº 19.981, de 30/12/98 – DODF 31/12/98.
- Alterado pelo  
Decreto nº 22.108 de 08/05/01 – DODF 09/05/01