



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 511/2021

DISCIPLINA O PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO, PARA FINS DE HOMOLOGAÇÃO DO CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS", A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESSÃO FÍSICA, E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS - ITBI, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE IBITIRAMA-ES, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo Art. 49 da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO que o ITBI, imposto de competência dos municípios, por força do que dispõe no Art. 156, inciso II, da Constituição Federal e Art. 35 do Código Tributário Nacional, tem como fato gerador o ato de transmissão onerosa de bens imóveis;

CONSIDERANDO que o Art. 38 do Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI seja o valor venal dos bens ou direitos transmitidos;

CONSIDERANDO o teor do Artigo 4º, inciso III, Artigos 297 a 312 e Artigo 444, da Lei Complementar nº 028, de 30 de dezembro de 2020, que institui o novo Código Tributário do Município de Ibitirama;

CONSIDERANDO a importância de serem adotadas medidas que possam melhor esclarecer os contribuintes no que diz respeito ao valor venal do bem transmitido que servirá de base de cálculo do ITBI, e, portanto, observará o valor do imóvel de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local, na data do fato gerador, sob pena de, em se verificando valor inferior ao de mercado se sujeitar ao arbitramento da base de cálculo do referido imposto, desde que atendida à determinação do Art. 148, do Código Tributário Nacional;

CONSIDERANDO que as avaliações imobiliárias, vistorias, arbitramento, perícias, laudos e pareceres imobiliários são trabalhos eminentemente técnicos, atualmente normatizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), atribuídos a Engenheiros e Arquitetos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, c/c o artigo 1º, atividade 6, da Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973 e a Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, ambas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA;



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

CONSIDERANDO que a metodologia de avaliação é escolhida basicamente em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações subsidiárias obtidas;

CONSIDERANDO o disposto no Art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO que a ABNT, normatiza dentre outras matérias os procedimentos gerais de avaliação de bens, através da NBR 14653-6 que dispõe sobre os métodos de avaliação de bens ambientais e através NBR 14653-2 e NBR 14653-3 que dispõem sobre as avaliações de imóveis urbanos e rurais, respectivamente;

CONSIDERANDO que no pertinente à avaliação de imóveis, dentre os métodos existentes, é muito utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, quando se leva em conta ofertas de compra e venda na região do bem, e critérios como localização, áreas, padrão de acabamento e estado de conservação da construção, caso for o caso, de maneira, inclusive, a minimizar a subjetividade do avaliador, como preconizam as normas da ABNT;

CONSIDERANDO que na busca de justa avaliação do imóvel para fins de formação da base de dados do cadastro municipal e que sirva de consulta e parâmetro para o cálculo do ITBI, podem ser levados em conta, por exemplo, a pesquisa de mercado, pesquisas realizadas em sites especializados, consultas imobiliárias especializadas, informações do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo, valores de comercialização de imóveis utilizados pelas construtoras e incorporadoras, banco de dados da Secretaria Municipal da Fazenda do município de Ibitirama, mediante consulta de outras transmissões dos mesmos imóveis, semelhantes ou assemelhados, banco de dados e respectivas Tabelas da Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Espírito Santo, no que diz respeito aos valores dos bens imóveis rurais e urbanos para fins de homologação do valor atribuído pelo contribuinte a título de Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD.

CONSIDERANDO as inconsistências achadas pelo Núcleo de Contabilidade e Economia NCE do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo - TCEES, em relação aos procedimentos adotados pelo município em relação às avaliações de imóveis urbanos e rurais;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os procedimentos de avaliação dos imóveis rurais deste município, para fins de apuração e arrecadação, bem como a fixação da base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direito a eles relativos – ITBI, e demais encargos tributários;



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

CONSIDERANDO por fim, que o Município de Ibitirama também pretende avaliar meios para modernizar e agilizar o lançamento e recolhimento do ITBI, inclusive com possibilidade de adoção de software que torne os procedimentos digitais.

DECRETA:

Art. 1º. Este decreto disciplina o procedimento de avaliação, para fins de homologação do cálculo do imposto de transmissão "*inter vivos*", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis – ITBI.

Parágrafo Único - O procedimento de avaliação de que trata o *caput* deste artigo, será executado pela Comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais, como a atribuição de apuração dos valores de mercado dos imóveis no município de Ibitirama, a serem utilizáveis como base de cálculo do lançamento do imposto de transmissão "*inter vivos*" a qualquer título, por ato oneroso, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis – ITBI, que será nomeada por decreto específico do Poder Executivo.

Art. 2º. A autoridade que fizer o arbitramento da base de cálculo lavrará termo próprio, valendo-se de elementos suficientes para determinar o valor real do bem ou direito.

Art. 3º. O termo de arbitramento integrará a notificação de lançamento do ITBI dirigida ao sujeito passivo, que deverá conter:

- I - A sua identificação;
- II - O motivo do arbitramento;
- III - A descrição do imóvel objeto da transmissão ou cessão;
- IV - O valor da base de cálculo arbitrada;
- V - A identificação e a assinatura da autoridade que procedeu ao arbitramento;
- VI - O ciente do notificado.

Parágrafo Único - O termo próprio de arbitramento deverá ser lavrado por Autoridade Fiscal Competente.

Art. 4º. A autoridade administrativa competente deverá arbitrar, conforme determina o Art. 148 do CTN, o valor da base de cálculo do ITBI, mediante processo regular, sempre que:

- I - Sejam omissas, ou não mereçam fé, as declarações e esclarecimentos prestados, como também os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada em caso de impugnação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial;
- II - Quando houver indícios de que o valor declarado não condiz com o real valor de mercado do imóvel, desde que o despacho seja devidamente fundamentado;
- III - O contribuinte, depois de intimado, deixar de exibir documentos solicitados, no prazo estabelecido.



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

Art. 5º. A autoridade administrativa responsável pelo arbitramento deverá utilizar-se de avaliação técnica, visando obter informações sobre o valor real dos imóveis com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, através da utilização do método comparativo direto de dados de mercado, inclusive através de empresas imobiliárias e de corretores de imóveis estabelecidos no Município de Ibitirama, bem como de quaisquer outros órgãos competentes, a fim de reunir elementos necessários à elaboração da base de cálculo do ITBI.

Parágrafo Único - Os procedimentos de avaliação do valor de mercado, para fins de tributação dos imóveis objetos de transmissão no município de Ibitirama, serão parametrizados pelas normas da ABNT, tais como as NBR's 14653-2, NBR 14653-3, NBR 14653-6.

Art. 6º. Para os fins deste Decreto, considera-se:

I - Avaliação de bens: análise técnica realizada por profissional habilitado, para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, bem como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, situação e data, com as informações suficientes para o seu entendimento e a definição do valor do bem;

II - Valor venal de mercado: valor de mercado do bem imóvel para compra/venda, que corresponde à quantia mais provável pela qual se compra/vende voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

III - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis - RGI: documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo o histórico do imóvel desde o seu registro inicial, abrangendo, por exemplo, averbações de edificações, alterações de edificações, ações reais e reipersecutórias, hipotecas, alienações fiduciárias, cadeia dominial e alterações de endereço;

IV - Matrícula no RGI: é resultante da ação de documentar em um livro ou ficha no Cartório de Registro de Imóveis a descrição do imóvel em termos, principalmente, de endereço e metragem, seus proprietários e os sucessivos registros e averbações que informam transações, hipotecas, ônus e alterações físicas do bem;

Art. 7º. A documentação básica para realização das avaliações de imóveis compreende:

I- Formulário padrão disponibilizado pelo Município;

II- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula dos imóveis no RGI, extraída nos últimos **30 (trinta) dias**;

III-Cópia do documento de identidade e CPF dos compradores e vendedores;



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

IV- Cópia do cartão de CNPJ dos compradores e vendedores e cópia do documento de identidade e CPF dos respectivos representantes;

V- Apresentar Cadastro Ambiental Rural - CAR do imóvel a ser avaliado;

VI- Procuração para emissão da guia em nome de terceiros quando for o caso.

§1º. Quando a propriedade a ser avaliada for inferior à Fração Mínima de Parcelamento – FMP, deverá ser observado o que dispõe as limitações impostas pela Lei nº 5.868, de 1972, quanto ao parcelamento de imóvel rural, em seu Art. 8º – nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento) sendo parcialmente alterado pela Lei nº 13.001, de 2014, a saber:

§ 4º – O disposto neste artigo (8º) não se aplica:

III – aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como **agricultor familiar** nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006:"

§2º. A Fração Mínima de Parcelamento – FMP deverá atentar para as três possibilidades de acordo com a legislação Federal acima:

I - aquisição de parcela inferior à fração mínima de área contínua que será anexada a outro imóvel rural confrontante;

II - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da [Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006](#);

III - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. ([Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014](#)).

§3º. No caso, quando o interessado se enquadrar como agricultor familiar, tal comprovação deverá ser através da Declaração de Aptidão do Pronaf (DAP) e a certidão emitida pelo INCRA de nada consta de propriedade em nome dos requerentes;

§4º. Quando a documentação básica não contiver informações suficientes à realização do trabalho de avaliação a comissão poderá solicitar ao interessado que apresente mapas, memoriais, certidões e demais documentações complementares que se fizerem necessárias, para instrução processual;

§5º. Na avaliação de unidades residenciais ou comerciais em prédios condominiais, quando constatada a existência física de vagas de garagem não autônomas associadas às unidades avaliadas, sem que figure explicitamente nas Certidões de Matrícula a existência da vinculação, para que possam ser realizadas as avaliações, a vinculação das vagas deverá ser comprovada através de outros documentos, como convenção de condomínio, memorial de incorporação e certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel contendo a averbação do memorial de incorporação.



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

Art. 8º. Não concordando com o valor arbitrado, o contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória, mediante reclamação ou recurso, nos termos dos Artigos 60 e 307, §2º, §3º e §4º da Lei Complementar Nº. 028/2020.

Parágrafo Único - A avaliação contraditória de que trata este artigo deverá ser realizada por profissional devidamente habilitado utilizando os parâmetros descritos neste regulamento.

Art. 9º. A desistência formal do lançamento do ITBI deverá ser efetuada através de declaração do contribuinte com comprovação da ausência da transmissão do imóvel ou dos direitos a ele relativos, o que se fará mediante a apresentação de certidão atualizada do registro de imóvel do Cartório de Registro competente com data posterior a do pedido de lançamento do imposto e expedida em prazo não superior a 30 (trinta) dias, e de documentos tidos como necessários para demonstrar a não concretização da transmissão do bem ou direito.

§ 1º Na Declaração de desistência formal do pedido de lançamento do imposto deverá constar o motivo da ausência da efetivação da transmissão da propriedade imobiliária ou dos direitos a ela relativos, a declaração da não lavratura de escritura, quando for o caso, e a assinatura de todo(s) o(s) adquirente(s) e transmitente(s) ou seus procuradores ou o respectivo distrato, quando a aquisição tiver sido precedida de formalização de contrato.

§ 2º Apresentada a desistência formal do pedido de lançamento do imposto após o termo final dos prazos definidos neste decreto, o requerente sujeitar-se-á às penalidades previstas na legislação.

§ 3º Os documentos que instruírem o pedido de desistência ficarão à disposição da Diretoria de Tributação e Arrecadação, que a seu critério, expedirá ou não ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comunicando a ausência da concretização da transmissão de propriedade ou dos direitos relativos ao imóvel.

Art. 10. O pedido de reconhecimento de imunidade, concessão de isenção ou declaração de não incidência deverá ser requerido no próprio formulário utilizado para lançamento do ITBI, instruído com certidão de registro de imóvel extraída nos últimos 30 (trinta) dias e demais documentos comprobatórios do cabimento do benefício fiscal correspondente.

§ 1º Para que ocorra o reconhecimento de imunidade recíproca, o ente público federal, estadual ou municipal, ou sua respectiva autarquia ou fundação pública, deverá apresentar o documento comprobatório da aquisição da propriedade.

§ 2º Para obtenção do reconhecimento da imunidade relativa aos templos de qualquer culto, a entidade religiosa deverá apresentar:

I - Comprovante de que o requerente é seu representante legal;



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

II - Estatuto da entidade, devidamente registrado no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas, ou se tratando de Igreja Católica Apostólica Romana, documento emitido pela Cúria Romana ou Diocesana, conforme o caso, acompanhado do ato de designação do titular da respectiva representação, registrados no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas;

III - Comprovação/declaração de que o imóvel adquirido será destinado às suas finalidades essenciais.

§ 3º Para obtenção do reconhecimento da imunidade relativa aos partidos políticos e suas fundações, às entidades sindicais dos trabalhadores, às instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, o ente privado deverá apresentar:

I - Comprovante de que o requerente é seu representante legal;

II - Estatuto da entidade, devidamente registrado no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas;

III - Comprovação de que o imóvel adquirido será destinado às suas finalidades essenciais;

IV - Documentação comprobatória do atendimento aos requisitos constantes do Art. 14 do Código Tributário Nacional (CTN).

§ 4º Para obtenção da declaração de não incidência referente à incorporação de imóvel a pessoa jurídica em realização de capital ou decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, o requerente deverá apresentar:

I - Comprovante de que é seu representante legal;

II - Ato constitutivo, de fusão, incorporação, cisão ou de encerramento da empresa, conforme o caso, devidamente registrado.

III - Contrato social ou outro documento de constituição.

IV - IR dos 02 (dois) últimos anos anteriores ao pedido.

§ 5º Para caracterização da hipótese de não incidência de que trata o parágrafo anterior será necessário que o interessado comprove a sua condição de sócio ou acionista da empresa, ou no caso de extinção da pessoa jurídica alienante, que o bem imóvel cuja transmissão foi informada, está ocorrendo juntamente com a totalidade de seu patrimônio.

§ 6º Para a fruição da isenção decorrente de permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos com o Município de Ibitirama, deverá o requerente indicar o processo administrativo relativo à respectiva transação.

§ 7º Os requerimentos de que trata este artigo serão decididos pela autoridade administrativa competente, após análise da documentação apresentada e de outras que julgar necessário requisitar e demais dados constantes dos registros da Prefeitura.



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

Art. 11. O requerimento de restituição do ITBI deverá ser protocolizado no Protocolo Geral, instruído com o original do documento de arrecadação municipal (DAM) com autenticação bancária atestando o pagamento, dele devendo constar:

- I - Os motivos do pedido e os documentos que os comprovem;
- II - Certidão de registro de imóvel extraída nos últimos 30 (trinta) dias;
- III - Declaração assinada por todos os adquirentes ou dos respectivos procuradores.

Art. 12. No ato de protocolo o requerente deverá efetuar o recolhimento da taxa de vistoria para avaliação de imóveis – urbanos e rurais, as demais taxas e o ITBI será recolhido posterior ao arbitramento do valor avaliado.

Art. 13. Este decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 14. Fica Revogado o Decreto nº. 084/2021.

Ibitirama-ES, 08 de novembro de 2021.

Paulo Lemos Barbosa
Prefeito Municipal



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

ANEXO I

GUIA DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS", A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESSÃO FÍSICA, E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS – ITBI.

1 – Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos.

Para efeito de recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, o abaixo assinado solicita que seja procedida a avaliação do bem seguinte:

Uma propriedade agrícola composta de _____ (_____) de terras, em abertas, **contendo _____ casa de residência, _____ casa residência de colono, _____ mil covas café**, localizada no lugar denominado _____, neste _____ nesta Cidade e Comarca de Ibitirama, Estado do Espírito Santo, confrontando-se pelos seus diversos lados com _____, _____, _____ e _____.

Adquirente o senhor (a) _____, e sua esposa _____, brasileiros, casados, _____, ele portador do CPF nº _____ e da Carteira de Identidade nº _____, ela portadora do CPF nº _____ e da Carteira identidade, residente no lugar denominado _____, _____, no Município de _____.

Transmitentes o Senhor (a) _____, e sua esposa _____, brasileiros, casados, _____, ele portador do CPF nº _____ e da Carteira de Identidade nº _____, ela portadora do CPF nº _____ e da Carteira identidade _____, residentes no lugar denominado _____, _____, no Município de _____.

Por Escritura Pública de: **COMPRA E VENDA, CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....**

Pela importância de: R\$ _____ (_____).

Adquirido anteriormente pela importância de R\$ _____, em data de __/__/__, de acordo com a transcrição no Registro Geral de Imóveis desta Comarca de Ibitirama- ES, no Livro __, às folhas __, sob o nº de matrícula __ em data de __/__/__.

Declaramos, sob penas da lei serem verdadeiras as declarações inseridas na presente guia de transmissão.

Ibitirama-ES, ____ de _____ de 20____.

Transmitente

Adquirente

Titular do Cartório

Cartório em que será lavrada a Escritura



Governo Municipal de Ibitirama-ES
Poder Executivo
Gabinete do Prefeito

ANEXO II

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO DE ITBI

Ao senhor (a) _____, agente fiscal auxiliado pelo (a) engenheiro (a) agrônomo (a) / Civil _____ com a elaboração do parecer técnicos de acordo com o Decreto n.º ____/20____, ambos nomeados para compor a comissão de avaliação pelo Decreto n.º ____/20____. Cujas avaliações foram requeridas através do processo n.º ____/20____ em ____/____/20____, na condição de _____ e em nome do (a) senhor (a) _____, cujo valor foi ratificado de acordo com parecer técnico, sendo arbitrado e homologado em ____/____/20____, de acordo com a Lei Complementar n.º 028/2020.

Ibitirama – ES, ____ de _____ de 20____.

3 - Atendendo à solicitação do Departamento de Tributação e Arrecadação, procedi à avaliação do(s) bem(s) descrito(s) na guia, da forma seguinte:

DESCRIÇÃO

R\$

RELATÓRIO DE APURAÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DA AVALIAÇÃO

	Ibitirama-ES		TOTAL	
	Local e Data			
	Processo nº	/20_____		
4 - Recolhimento do imposto e taxas, pelo DAM, nº _____ em data de/...../20_____				
		Imposto de Transmissão	R\$	-
		Emissão de Laudo de ITBI		
		TOTAL	R\$	-