



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**DECRETO Nº 4434 DE 11 DE OUTUBRO DE 2024**

**Regulamenta os critérios de arbitramento da base de cálculo do ITBI, estabelece procedimentos administrativos relativos ao lançamento do referido tributo e dá outras providências.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal, pela Lei Orgânica do Município, e

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentar o procedimento para o arbitramento da base de cálculo do imposto sobre a transmissão *inter vivos* de bem imóvel e de direitos a ele relativo – ITBI, nos termos do art. 148 da Lei Federal n.º 5.172/1966 - Código Tributário Nacional;

**CONSIDERANDO** a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos relativos ao lançamento do referido tributo consoante o título I, capítulo III da Lei Municipal nº 1.009 de 28 de dezembro de 2001 – Código Tributário Municipal ; e

**CONSIDERANDO** que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor real do imóvel em condições normais de mercado.

**DECRETA:**

**Art. 1º.** O imposto sobre a transmissão de bens imóveis *inter vivos* – ITBI tem como fato gerador a transmissão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos, conforme disposto no artigo 53 e 54 da Lei Municipal nº 1.009/2001 (Código Tributário Municipal).

**Art. 2º.** A base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel, assim entendido como o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

**§1º.** O valor da base de cálculo do ITBI não está vinculado ao valor da base de cálculo do IPTU ou ao valor da base de cálculo do ITR, contudo, estes valores servem de substrato ao arbitramento da base de cálculo do ITBI.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**§ 2º.** O valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado, podendo ser afastado mediante processo administrativo de arbitramento, respeitando-se a ampla defesa e o contraditório.

**§ 3º.** É vedado o arbitramento prévio da base de cálculo do ITBI, com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente, devendo a estimativa da base de cálculo ser realizada mediante avaliação técnica pela autoridade tributária competente.

**Art. 3º.** O procedimento para determinação da base de cálculo do ITBI terá início com a apresentação junto à Secretaria de Fazenda – Setor de Cadastro dos seguintes documentos:

I – Declaração de Transação Imobiliária, devidamente preenchido e sem borrões, rasuras, erros ou entrelinhas, constante do anexo I deste Decreto;

II - cópia da Certidão do Registro do Imóvel, expedida há menos de 90 (noventa) dias, ou título definitivo de propriedade, expedido pelo poder público competente, quando se tratar de primeiro registro em Cartório;

III – cópia, acompanhada do original para fins de conferência, do contrato de compra e venda ou outro documento que, a juízo da autoridade fiscal, possa substituí-lo;

IV - na hipótese de imóvel rural, documento comprobatório da inscrição do imóvel junto à Receita Federal (NIRF) e da declaração para fins do recolhimento do ITR junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

VI - cópia dos documentos de identificação e do CPF dos transmitentes e adquirentes e de seus representantes legais, se for o caso;

VII – croqui do imóvel. No caso de terreno planta de situação ou PAL, no lugar das fotos.

VIII - informar endereço eletrônico (e-mail) e contato telefônico (whatsapp), para fins de intimação/notificação relacionado com o presente procedimento;

IX - a critério da autoridade administrativa, para a abertura ou finalização do processo administrativo de ITBI, além da documentação prevista nos incisos anteriores, poderá ser exigida documentação complementar.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo único.** A Secretaria Municipal de Fazenda poderá disponibilizar ferramenta para apresentação da declaração de forma eletrônica, via site oficial da Prefeitura.

**Art. 4º.** O valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte pode ser afastado pela autoridade tributária mediante regular instauração de procedimento administrativo de arbitramento, nos termos do art. 148, da Lei Federal n.º 5.172/1966 - Código Tributário Nacional.

**Parágrafo único:** Considera-se autoridade administrativa competente o integrante do cargo de Fiscal de Tributo Municipal, de que tratam a Lei Complementar Municipal nº 010 de 21 de dezembro de 2018.

**Art. 5º.** Ciente do valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte, a Administração Fazendária realizará o levantamento do valor venal do respectivo imóvel, com vistas a identificar a compatibilidade do valor declarado com o real valor de mercado.

**§ 1º.** O levantamento da base de cálculo, para os fins a que se refere o *caput* deste artigo, deverá ser realizado mediante avaliação técnica, com a expedição de laudo emitido pela autoridade administrativa competente.

**Art. 6º** Para efeito de laudo de avaliação técnica será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ou, na falta deste, obter informações sobre o valor real dos imóveis com base nos elementos aferidos em coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive através dos *sites* (sítios eletrônicos) de empresas imobiliárias e de corretores de imóveis locais, bem como, de quaisquer outros órgãos competentes, a fim de reunir elementos necessários à elaboração da base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos - ITBI.

**§1º** Na utilização de método comparativo direto através de dados do mercado, deverá ser utilizado, no mínimo, 03 (três) amostras para definição de valor do metro quadrado, quando o tipo do imóvel for somente territorial, ou para definição de valor do metro quadrado de construção da área útil, quando o tipo do imóvel for predial e esteja localizado em condomínio vertical ou horizontal.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**§2º** Quando na matrícula atualizada do registro do imóvel apresentar o valor da compra e venda do imóvel ou o valor da garantia ao credor fiduciário, o qual seja compatível com o valor de mercado no momento da ocorrência da transação, poderá o valor presente na matrícula atualizada ser considerado como base de cálculo da operação.

**§3º** Na impossibilidade do disposto no §1º deste artigo, poderão ser utilizadas as amostras das transações efetivadas no município de Santa Maria Madalena, nos últimos 12 (doze) meses, para efeito de cálculo do ITBI.

**§4º** Inexistindo divergência entre o valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte e o valor da base de cálculo levantado pela autoridade competente, deverá expedir a respectiva guia de recolhimento do ITBI, com prazo de pagamento previsto no artigo 61 e ss da Lei Municipal nº 1.009/2001 - CTM.

**Art. 7º** Havendo divergência entre o valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte e o valor da base de cálculo levantado pela Administração Fazendária, bem como na hipótese em que não haja declaração do valor da base de cálculo por parte do contribuinte, a autoridade administrativa deverá seguir o procedimento de arbitramento, conforme disposto neste Decreto.

**§1º** A abertura de processo de arbitramento, será instruído com elementos suficientes para determinar o valor real do bem ou direito, além dos seguintes documentos:

- I - documentos descritos no art. 3º deste regulamento;
- II – laudo de avaliação técnica, com apuração do valor da base de cálculo (valor venal do imóvel);
- III – notificação do lançamento do ITBI, dirigida ao sujeito passivo, o que poderá se dar de forma eletrônica.

**Art. 8º** Lavrado o termo de arbitramento do valor da base de cálculo do ITBI, a autoridade tributária expedirá a guia de recolhimento do respectivo tributo, com base no valor arbitrado, para fins de notificação do contribuinte, da qual constarão as seguintes informações:

- I – dados de identificação do contribuinte;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- II – data de vencimento da guia de recolhimento do ITBI, compatível com o prazo para pagamento;
- III - número do processo administrativo tributário de arbitramento da base de cálculo do ITBI;
- IV – o valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte;
- V – o valor da base de cálculo do ITBI, correspondente da valor de mercado em condições normais, arbitrado pela Administração Pública Tributária;
- VI – o fundamento legal do arbitramento, em especial o art. 148, Código Tributário Nacional;
- VII – o prazo para que, caso queira, apresente impugnação ao arbitramento.

**§1º.** O encaminhamento da guia de recolhimento do ITBI, com as informações acima mencionadas, tem efeito de notificação do arbitramento e, a partir do respectivo recebimento, inicia-se o prazo para sua impugnação.

**§2º.** O valor da avaliação poderá ser contraditado, mediante apresentação de impugnação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, à qual deverá estar instruída com a avaliação técnica para determinação do valor de mercado do imóvel, elaborada por corretor de imóvel devidamente registrado no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI ou por engenheiro ou arquiteto devidamente inscrito no Conselho Regional do qual faça parte, cujas despesas correm por conta do Impugnante.

**§3º** Não se conhecerá de impugnação intempestiva ou desacompanhada da avaliação técnica a que se refere o §2º deste artigo.

**Art. 9º** Havendo pagamento da guia de recolhimento ou não havendo impugnação no prazo estabelecido, o valor da base de cálculo arbitrado pela administração tributária se convalidará, devendo ser considerado o valor venal do imóvel.

**Parágrafo único.** Não impugnado o arbitramento e não realizado o pagamento no prazo estabelecido, o contribuinte ficará sujeito as penalidades e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do imposto.

**Art. 10** Recebida a impugnação acompanhada de avaliação técnica; a autoridade tributária responsável pela avaliação técnica deverá analisar as circunstâncias do laudo de avaliação do contribuinte e proferir decisão



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

fundamentada.

**§1º.** A impugnação ao arbitramento do valor da base de cálculo, quando preencher os requisitos para o recebimento, possui efeito suspensivo.

**§2º.** O prazo para recolhimento do ITBI se interrompe com o recebimento da impugnação ao arbitramento do valor da base de cálculo e se inicia novamente quando findo o processo de arbitramento.

**Art. 11** Da decisão proferida pela Administração Fazendária cabe recurso, nos termos do livro segundo, capítulo II da Lei Municipal nº 1.009/2001 - CTM,

**Disposições Finais**

**Art. 12.** 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 à data 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.

**Art. 13.** O lançamento de ofício do ITBI será efetuado pela autoridade administrativa competente, sempre que for constatada a ocorrência de fato gerador do imposto não declarado espontaneamente pelo contribuinte.

**Art. 14.** Os pedidos de reconhecimento de imunidade, de concessão de isenção ou de declaração de não incidência, devem ser instruídos 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.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**§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;
- II - estatuto da entidade, devidamente registrado 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, além dos documentos constantes do art. 3º deste Decreto Municipal, quando aplicável, os seguintes documentos:

- 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, livros e balanços contábeis do período;
- IV – Declaração de Imposto de Renda dos 03 (três) últimos anos anteriores ao pedido;
- V – outros que a Administração entender pertinentes.

**§5º.** A imunidade tributária do art. 152, § 2º, I, CF/88 não alcança o valor do bem que exceder o limite de capital social a ser integralizado, aplicando-se,



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA MADALENA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

nesse caso, o procedimento de arbitramento, nos termos do art. 148, CTN.

**§6º.** Os requerimentos de que trata este artigo serão decididos pela autoridade administrativa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, após análise da documentação apresentada e de outras que julgar necessário requisitar e demais dados constantes dos registros municipais.

**Art. 15.** Este Decreto Municipal entra em vigor na data de sua publicação.

**NILSON JOSÉ PERDOMO COSTA**  
**Prefeito Municipal**



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE SANTA MARIA MADALENA  
SECRETARIA DE FAZENDA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO

**ANEXO I**

**DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI – INTER-VIVOS**

**DADOS DO REQUERENTE**

**NOME:** \_\_\_\_\_

**CPF/CNPJ** \_\_\_\_\_ **RG** \_\_\_\_\_ **ENDEREÇO:** \_\_\_\_\_

**E-MAIL** \_\_\_\_\_, **TELEFONE:**(    ) \_\_\_\_\_.

**NATUREZA DA TRANSAÇÃO:** (    )

1 - COMPRA E VENDA: é um acordo de vontades entre comprador e vendedor pelo qual, mediante pagamento de certo preço, transfere-se o domínio de determinada coisa (no caso, imóvel). Para saber mais consulte o Novo Código Civil - 10406/2002. 2 - CESSÃO DE BENFEITORIAS: Para fins de ITBI é usada essa natureza quando há necessidade de transferência do alvará de construção, ou seja, quando o alvará não está em nome da pessoa adquirente do imóvel. 3 - INCORPORAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL: Essa natureza é usada quando uma pessoa física incorpora ao patrimônio de pessoa jurídica o imóvel, nesse caso não há incidência da alíquota de ITBI salvo se, a incorporação tiver fins de utilização imobiliária.

**DADOS DO TRANSMITENTE**

**NOME:** \_\_\_\_\_

**CPF/CNPJ** \_\_\_\_\_, **RG:** \_\_\_\_\_ **ENDEREÇO:** \_\_\_\_\_

**E-MAIL** \_\_\_\_\_, **TELEFONE:** (    ) \_\_\_\_\_.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE SANTA MARIA MADALENA  
SECRETARIA DE FAZENDA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO

**DADOS DO IMÓVEL**

ARÉA DO IMÓVEL:	ARÉA CONSTRUIDA:	INSCRIÇÃO MUNICIPAL:
DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:		
VALOR:		
CARTÓRIO ONDE SE LAVROU O INSTRUMENTO:	NÚMERO DO REGISTRO:	
OBS:		

Declaro, ainda, estar ciente de que a revisão solicitada para a presente transação, destina-se exclusivamente ao pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, configurando crime contra a ordem tributária a omissão ou prestação de informações falsas ao fisco, conforme o art. 1º, inciso I, da Lei nº 8.137/90.

Santa Maria Madalena, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

---

Requerente



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE SANTA MARIA MADALENA  
SECRETARIA DE FAZENDA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO

**DOCUMENTOS EXIGIDOS:**

- a) Cópia da Identidade e CPF do transmitente e do adquirente autenticada (ou original e cópia para conferência);
- b) Requerente pessoa jurídica: cópia do ato constitutivo atualizado e devidamente registrado, cópia da ata da assembleia que elegeu a atual diretoria, se for o caso, e cópia autenticada do CPF e da identidade do(s) representante(s) da pessoa jurídica (ou original e cópia para conferência);
- c) Caso procurador: Procuração com firma reconhecida (original ou cópia autenticada ou original e cópia para conferência) e cópia da identidade do outorgado acompanhada do original para conferência (ou cópia autenticada);
- d) Cópia autenticada da Declaração de Transação Imobiliária a título oneroso, (escritura do imóvel ou contrato de compra e venda registrado em cartório);
- e) No caso de terreno: planta de situação ou PAL, no lugar das fotos.
- f) No caso de imóveis em condomínio, informar em folha apartada os dados dos requerentes e transmitentes.



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE SANTA MARIA MADALENA  
SECRETARIA DE FAZENDA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO

**ANEXO II**  
**TERMO DE ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE ARBITRAMENTO DE BASE  
DE CÁLCULO PARA FINS DE ITBI**

**CONSIDERANDO** a existência de divergência entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor apurado pela administração tributária, de modo que, tudo indica que o valor declarado está abaixo do valor do mercado;

**CONSIDERANDO** o conteúdo do laudo de avaliação técnica anexo, demonstrando a divergência entre os valores declarado e o de avaliação de mercado;

**CONSIDERANDO**, por fim, o disposto no art. 148, CTN, e o disposto no Decreto Municipal nº, que estabelece o procedimento para o arbitramento do valor da base de cálculo do ITBI;

**RESOLVO** lavrar o presente termo de abertura de procedimento para arbitramento, com vistas à determinação da base de cálculo do ITBI, considerando a divergência entre o valor declarado pelo contribuinte e o inicialmente levantado pela administração tributária.

Notifique-se o contribuinte, acompanhado de guia de recolhimento do ITBI para que, caso concorde com o arbitramento, realize o pagamento.

Santa Maria Madalena,        de                                de                                .

NOME  
**Diretoria de Fiscalização e Arrecadação**



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA DE SANTA MARIA MADALENA  
SECRETARIA DE FAZENDA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO

**TERMO DE ARBITRAMENTO**

**Proc. Adm. Trib. nº XXXX/XXXX**

<b>DADOS CONTRIBUINTE</b>	
<b>Nome / Razão Social</b>	
<b>CPF / CNPJ</b>	
<b>Domicílio Tributário</b>	

<b>DESCRIÇÃO DO TRIBUTO</b>
Imposto sobre Transmissão de Bens Inter Vivos
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSMISSÃO OU CESSÃO</b>
<b>MOTIVO DO ARBITRAMENTO</b>
<b>VALOR DA BASE DE CÁLCULO DECLARADA</b>
<b>VALOR DA BASE DE CÁLCULO ARBITRADA</b>

Obs.: Integra o presente termo de arbitramento laudo de avaliação técnica.

<b>Ciência do Contribuinte</b>

**Identificação do Agente Fiscal - Nome e Matrícula**