

Tramanda
ITBI



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

DECRETO Nº 5.324/2025

“REGULAMENTA OS CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, ESTABELECE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS AO LANÇAMENTO DO REFERIDO TRIBUTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

CLAUDIOMIR DA SILVA PEDRO, VICE-PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, respondendo pelo expediente da Prefeitura, conforme Portaria n.º 546/2025, no uso de suas atribuições legais que preceitua o artigo 106, inciso VI da 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 do Código Tributário Nacional;

DECRETA:

Art. 1.º 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 na no Artigo 2.º da Lei Municipal n.º 725/1989, que Institui o ITBI, no Município de Tramandaí/RS.

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

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

§ 2.º 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.

§ 3.º 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. 3.º O valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte pode ser afastado pela autoridade tributária mediante regular instauração de procedimento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

administrativo de arbitramento, nos termos do art. 148, CTN, e conforme procedimento estabelecido neste regulamento.

Art. 4.º O procedimento para determinação da base de cálculo do ITBI terá início com a apresentação junto ao Setor de ITBI os seguintes documentos:

I - guia original de lançamento e pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis, emitida pelo Cartório de Registros de Imóveis de Tramandaí;

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);

V - cópia dos documentos de identificação e do CPF dos adquirentes e de seu representante legal, se for o caso;

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

VII - 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.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Fazenda poderá disponibilizar ferramenta para apresentação da declaração de forma eletrônica.

Art. 5.º A autoridade administrativa competente deverá arbitrar, conforme determina o art. 148 da Lei Federal n.º 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), assim como o § 3.º do Art. 12, da Lei Municipal n.º 725/1989, o valor da base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos - ITBI, mediante processo administrativo regular, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, esclarecimentos prestados, como também os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado.

Art. 6.º Ciente do valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte, o Setor de ITBI realizará o levantamento do valor médio de transações realizadas, com perfil de imóvel e localização semelhantes, nos últimos 6 (seis)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

meses, constantes da base de dados da Prefeitura, com vistas a identificar a compatibilidade do valor declarado com o real valor de mercado.

§ 1.º O levantamento da base de cálculo, para os fins a que se refere o caput deste artigo, deverá ser realizado via sistema, que será parametrizado para emissão de um alerta, que será juntado ao processo.

§ 2.º Inexistindo divergência entre o valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte e o valor da base de cálculo levantado pelo Setor de ITBI ou sendo a mesma dentro de uma variância de até 20%, a autoridade administrativa deverá expedir a respectiva guia de recolhimento do ITBI.

§ 3.º Havendo divergência entre o valor da base de cálculo declarado pelo contribuinte e o valor da base de cálculo levantado pelo Setor de ITBI, em percentual maior que o definido no parágrafo anterior, a autoridade administrativa, deverá identificar se o valor potencial do imóvel, atende ao critério de economicidade que justifique uma avaliação, conforme disposto no parágrafo seguinte.

§ 4.º O Setor de ITBI, de posse da informação do valor médio do m² (metro quadrado), a partir do alerta do Sistema, definido no §1º, adotará o seguinte procedimento:

I - multiplicará esse valor pela área do imóvel em questão, obtendo uma base de cálculo potencial;

II – aplicará, sobre essa base, a alíquota potencial a ser aplicada na transação concreta;

III – apurará a diferença potencial de imposto a ser gerada;

IV – se tal diferença for superior a 5 (cinco) vezes o custo do valor da emissão de laudo ou parecer técnico, para a Prefeitura, seguirá o procedimento de arbitramento, conforme disposto neste regulamento;

V – em sendo inferior ao disposto no inciso anterior, tomar-se-á por base o disposto no § 2.º.

§ 5.º Aplica-se o procedimento administrativo de arbitramento nas hipóteses em que não haja declaração do valor da base de cálculo por parte do contribuinte.

Art. 7.º A autoridade tributária, que identificar a divergência entre o valor da base de cálculo declarado e o valor de mercado levantado, lavrará termo de abertura de processo de arbitramento, conforme modelo constante do Anexo I.

Parágrafo único. O termo de abertura de processo de arbitramento, expedido no âmbito do procedimento de determinação da base de cálculo, deverá estar instruído com os documentos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

- I - documentos descritos no art. 4.º deste regulamento;
- II - pedido de laudo de avaliação técnica, com apuração do valor da base de cálculo (valor comercial do imóvel);
- III - notificação do lançamento do ITBI, dirigida ao sujeito passivo, o que poderá se dar de forma eletrônica.

Art. 8.º 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 constará as seguintes informações:

- I - dados de identificação do contribuinte;
- 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 ao valor de mercado em condições normais, apurado através de laudo ou parecer técnico;
- 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.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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 imóveis devidamente registrado no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - CRECI, com registro suplementar no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) ou por engenheiro ou arquiteto devidamente inscrito no Conselho Regional do qual faça parte, cujas despesas correm por conta do impugnante.

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

§ 4.º O prazo para pagamento da guia de recolhimento de ITBI é de 30 (trinta) dias corridos e coincidirá com o prazo para a impugnação a que se refere o caput deste artigo.

Art. 9.º 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 no art. 8.º, § 1º, deste regulamento, o contribuinte ficará sujeito ao ressarcimento ao erário dos custos com o procedimento de avaliação, salvo por desfazimento do negócio.

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 fundamentada.

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

§ 2.º 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 pelo Secretário da Fazenda, cabe recurso, no prazo 10 (dez) dias úteis, nos termos do art. 141 da Lei Municipal nº 570/1984 (Código Tributário Municipal), dirigido ao Senhor Prefeito Municipal, que após o rito definido nos §§ 1.º, 2.º e 3.º comunicará à Secretaria da Fazenda a sua decisão.

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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

§ 3.º 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).

§ 4.º 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. 4º 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 02 (dois) últimos anos anteriores ao pedido;

V - outros que a Administração entender pertinentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ

§ 5.º A imunidade tributária do art. 152, § 2.º, I, CF/88 não alcança o valor do bem que exceder o limite de capital social a ser integralizado, aplicando-se, nesse caso, o procedimento de arbitramento, nos termos do art. 148, CTN.

§ 6.º 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. 16. Este Decreto Municipal entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 Revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ, em 25 de março de 2025.

CLAUDIOMIR DA SILVA PEDRO
Vice-Prefeito

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:

JOSÉ FERNANDO DOS SANTOS
Secretário de Administração