



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

DECRETO Nº. 181, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2020.

“Regulamenta o processo de arbitramento fiscal da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALENÇA, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, no uso das atribuições que lhe conferem os artigos 69, incisos III e VI, e artigo 94, inciso I, alínea “a”, ambos da Lei Orgânica Municipal:

Considerando os termos do processo administrativo nº. 16375/2019;

DECRETA

Art. 1º. Este Decreto regulamenta os artigos 195 e 197 da Lei Complementar Municipal nº. 225, de 17 de dezembro de 2019, relativo ao processo de arbitramento fiscal da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 2º. A base de cálculo do imposto será determinada por arbitramento fiscal, considerando o maior valor entre aquele obtido por meio de avaliação realizada pela Administração Tributária com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, o valor venal constante do Cadastro Imobiliário ou o declarado pelo sujeito passivo.

§ 1º. O valor dos bens ou dos direitos transmitidos, cedidos ou permutados no momento da transmissão, da cessão ou da permuta será:

- I – na arrematação ou leilão, o preço pago;
- II – na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, se esta for maior;
- III – na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, a favor de terceiros, bem como na sua transferência, por alienação ao nu-proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;
- IV – nos demais casos, determinado por arbitramento fiscal, considerando o maior valor entre aquele obtido por meio de avaliação realizada pela Administração Tributária com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, o valor venal constante do Cadastro Imobiliário ou o declarado pelo sujeito passivo.

§ 2º. A base de cálculo do ITBI não poderá ser inferior ao valor venal do imóvel constante da Planta Genérica de Valores de Construção e de Terreno do Município.

Art. 3º. Nos casos em que for necessária a apuração da base de cálculo do ITBI, através de arbitramento fiscal, serão consideradas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR nº. 14.653 ou outra que vier a substituir, relativas à avaliação imobiliária e, no que couber, os seguintes elementos:

I – características do terreno:

- a) área e localização;
- b) topografia e pedologia;

II – características da construção:

- a) área e estado de conservação;
- b) padrão de acabamento;

III – características do mercado:

- a) valores aferidos no mercado imobiliário;
- b) valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Parágrafo único: No caso de unidades autônomas construídas através de incorporações ou "condomínio fechado":

- I – será considerada a situação em que se encontrar o imóvel na data da avaliação;
- II – a base de cálculo, para fins de avaliação, será a fração ideal do terreno, onde os recursos para execução da obra sejam de responsabilidade de cada condômino.

Art. 4º. O ITBI será calculado através da multiplicação do valor dos bens ou dos direitos transmitidos, cedidos ou permutados, no momento da transmissão, da cessão ou da permuta e da alíquota correspondente, conforme a fórmula a seguir: $ITBI = VBD \times ALC$, onde: VBD = Valor dos Bens ou Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados ALC = Alíquota Correspondente.

Art. 5º. As Alíquotas Correspondentes do ITBI são:

I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

- a) 2% (dois por cento) sobre o valor efetivamente financiado
- b) 2% (dois por cento) sobre o valor efetivamente não financiado;

II – nas demais transmissões, 2% (dois por cento).

Art. 6º. Os contribuintes ou responsáveis tributários apresentarão, no setor do Protocolo Municipal do Poder Executivo, requerimento, caso em que será aberto processo administrativo, Declaração da Transação Imobiliária "Inter Vivos" (DTIIV) e os seguintes documentos de todos os compradores, vendedores e terceiros intervenientes:

- I – Nomes completos e estado civil;
- II – CPF e RG (Carteira de Identidade ou Motorista);
- III – Endereços de residência e domicílio;
- IV - Declaração do valor da transação; e
- V – Forma de pagamento do valor, à vista, parcelada ou outra;

Art. 7º. O requerimento, devidamente atuado e numerado, será encaminhado ao Departamento de Controle, Cadastro e Arrecadação (DCCA) da Secretaria de Fazenda para fins de apuração do valor devido.

Art. 8º. Verificando estar com a documentação exigida pelo artigo 6º, o DCCA remeterá o processo à Comissão de Avaliação do ITBI para fins de apuração do valor de mercado do bem, nos termos do artigo 3º deste Decreto.

Parágrafo único: Não estando devidamente instruído o processo, o DCCA intimará o (s) requerente (s) para correção do vício processual, no prazo de 15 (quinze) dias corridos da intimação, especificando com precisão o que deve ser corrigido.

Art. 9º. A Comissão de Avaliação do ITBI apresentará, nos autos do processo, a avaliação mercadológica da base de cálculo do valor do ITBI em até 60 (sessenta) dias corridos do seu recebimento.

Parágrafo único: A Comissão poderá adotar as diligências que entender cabíveis, inclusive "in locu", para apurar o valor de mercado do bem.

Art. 10. Após o cumprimento dos artigos anteriores, a Comissão enviará o processo ao DCCA para lançar o valor do imposto devido, nos seguintes termos:

I - se o valor declarado pelo requerente for maior ou igual ao constante do Cadastro Imobiliário ou ao obtido em avaliação mercadológica pela Comissão do ITBI, será lançado o valor declarado pelo sujeito passivo;

II - se o valor declarado pelo sujeito passivo ou se o valor aferido pela Comissão do ITBI for menor que constante do Cadastro Imobiliário, será lançado o valor constante do constante do Cadastro Imobiliário.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

§1º. Caso o valor declarado pelo sujeito passivo seja inferior ao do apurado pela Comissão do ITBI, o DCCA intimará o (s) requerente (s) para, em querendo, impugnar, em 15 (quinze) dias corridos, os valores apurados em avaliação pela Comissão apontando de forma precisa os pontos da incorreção do método legal utilizado, caso verse sobre tais fatos, bem como apresentar o valor correto, o método utilizado e demais informações que subsidiem as conclusões apontadas.

§2º. A impugnação ou defesa que não atender ao disposto no parágrafo anterior implicará na concordância com a base de cálculo apurada pela Comissão.

§3º. O procedimento indicado nos §§1º e 2º deste artigo somente será aplicado se o valor de avaliação mercadológico pela Comissão ou o valor declarado pelo sujeito passivo forem superiores ao valor constante do Cadastro Imobiliário.

Art. 11. O (s) requerente (s) poderá (ão) juntar ao processo Laudo de Avaliação de responsabilidade técnica de perito com inscrição no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo ou Transações Imobiliária, nos termos do art. 3º deste Decreto.

§1º. Havendo Laudo juntado ao processo, nos termos do caput deste artigo, a Comissão de ITBI poderá adotar avaliação sumária emitindo concordância expressa com o mesmo.

§2º. Não havendo a concordância expressa a que se refere o §1º deste artigo, a Comissão de ITBI fará a avaliação mercadológica do bem.

Art. 12. O DCCA emitirá a guia para pagamento em, no máximo, 10 (dez) dias corridos do recebimento do processo devidamente instruído, nos termos deste Decreto.

Art. 13. Verificando a quitação do imposto, o DCCA juntará a prova do pagamento nos autos e o enviará ao Departamento de Fiscalização de Rendas (DFR) para análise.

§1º. O DFR constatando que não há evidências de fraude fiscal, arquivará o processo.

§2º. O DFR constatando que há possibilidade de fraude fiscal, procederá à investigação fiscal a fim de apurar a provável irregularidade.

§3º. O DFR poderá notificar os órgãos públicos e as pessoas jurídicas que entender necessário a fim de apurar possível fraude fiscal, caso em que todos os ofícios expedidos e as respostas e documentos recebidos serão anexados aos autos.

§4º. Somente poderá ser arquivado o processo quando não existir qualquer dúvida sobre eventual fraude fiscal.

Art. 14. Havendo prova da irregularidade, o auditor, o fiscal ou o servidor responsável do DFR iniciará o procedimento para fins de lançamento da diferença entre o valor pago pelo sujeito passivo e o valor faltante apurado.

Parágrafo único: O sujeito passivo será notificado para recolher a diferença do tributo no prazo legal ou impugnar, nos termos da legislação.

Art. 15. Não havendo causa de suspensão ou extinção do crédito tributário, o não pagamento no prazo legal implica, nos prazos e modo legais, a inscrição em dívida ativa do valor da diferença apurada, não recolhido.

Art. 16. Em caso do DFR concluir pelo lançamento da diferença apurada, as autoridades públicas competentes para apurar infrações penais deverão ser comunicadas do fato com remessa de cópias do inteiro teor das apurações tributárias.

Parágrafo único: Deverá ser juntado, nos autos do lançamento da apuração da diferença tributária, a comunicação e o respectivo recibo.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

Art. 17. Os processos de lançamento de ITBI anteriores à data da publicação deste ato normativo serão revistos, nos mesmos termos deste Decreto, pelo Departamento de Fiscalização de Rendas, em cronograma a ser definido e publicado no Boletim Oficial do Município, respeitada a decadência e a prescrição tributárias.

Art. 18. Revogam-se todas as disposições em contrário.

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

Gabinete do Prefeito, 30 de novembro de 2020.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE INCLUSIVE POR AFIXAÇÃO; CUMPRA-SE.

Luiz Fernando Furtado da Graça
Prefeito

Boletim Oficial 1282