



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



DECRETO Nº 107/2025, DE 11 DE SETEMBRO DE 2025.

Regulamenta os procedimentos para fiscalização e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI, no município de Doutor Ricardo/RS, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO, NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, no uso de suas atribuições legais, conferidas e em conformidade com o Artigo 54, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Doutor Ricardo e considerando o disposto na Lei Municipal nº 72/1997 (Código Tributário Municipal); e,

CONSIDERANDO a decisão do Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.937.821¹ (Tema nº 1113), estabelecendo que a base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, é o valor do imóvel “**condizente com o valor de mercado**” ou “**condições normais de mercado**”, ressaltando que se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado poderá a autoridade fiscal, mediante a instauração de processo administrativo próprio, proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto, com fulcro no artigo 148 do CTN;

CONSIDERANDO os artigos 48 e 49, da Lei Municipal nº 72/1997 (Código Tributário Municipal), que definem que a base de cálculo para fins de lançamento do ITBI é o valor venal do imóvel e, na arrematação e na adjudicação de imóvel”, a avaliação fiscal ou o preço pago, se este for maior (inciso III);

CONSIDERANDO que o art. 38, do Código Tributário Nacional, considera base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim entendido como o valor considerado em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias;

CONSIDERANDO a necessidade de critérios técnicos e objetivos para apuração da base de cálculo do ITBI; e

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade da adoção de Processo Administrativo Tributário, específico para identificação do valor venal do imóvel transmitido, a partir dos requisitos técnicos e transparência na identificação da correta base de cálculo do ITBI, incidente sobre os imóveis de competência territorial deste município.

DECRETA:

Art. 1º. Ficam instituídos, no âmbito do Município de Doutor Ricardo/RS, os procedimentos de fiscalização e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nos termos deste Decreto.

¹ **Primeira Seção.** Rel. Min. Gurgel de Faria. Julgamento ocorrido no dia 24.02.2022. DJe 03.03.2022.



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



Art. 2º. Os procedimentos de fiscalização e lançamento do ITBI seguirão o seguinte rito em sequência:

I - O contribuinte deverá apresentar a Guia de Informação do Imóvel contendo as identificações do(s) adquirente(s) e do(s) transmitente(s), descrição do imóvel, o valor do negócio jurídico pactuado entre as partes, o número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (quando for imóvel rural) entre outros documentos necessários para a análise completa do caso, discriminados na Guia de Informações do Imóvel;

II - A autoridade fiscal fará a análise para identificar se o valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte está condizente ou não com os preços praticados no mercado imobiliário;

III - Identificado que o valor declarado está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário, prevalecerá a presunção da boa-fé do contribuinte, cabendo ao município liberar de imediato a guia de recolhimento do ITBI;

IV - Caso o valor declarado pelo contribuinte não esteja de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário, a autoridade fiscal deverá afastar a declaração informada pelo contribuinte e determinar a abertura de um processo administrativo de arbitramento da base de cálculo do ITBI, nos termos do art. 148 da Lei n.º 5.172/66 (Código Tributário Nacional) e art. 6º deste Decreto, para verificação do valor venal do imóvel, com a devida avaliação imobiliária feita pela Autoridade Tributária.

Art. 3º. Nos casos de incidência do ITBI nas transações imobiliárias constantes no art. 44 da Lei nº 72/1997, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo:

I - Requerimento, instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

II - Documentos pessoais (RG/CPF) do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);

III - Instrumento particular ou público de Compra e Venda, Compromisso de Compra e Venda ou Cessão de Direitos (ex. contrato, escritura pública ou outro documento escrito que esclareça o valor do negócio jurídico);

IV - Carta de Adjudicação ou Arrematação originadas de Processo Extrajudicial ou Judicial (inteiro teor, ou seja, deve conter identificação das partes, identificação do imóvel, auto de adjudicação e avaliação do bem objeto da transmissão);

V - Contrato de financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);

VI - Em caso de partilha de bens com tornas² em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou divórcio (judicial ou extrajudicial), instrumento de dissolução de sociedade conjugal, sentença ou escritura pública de divórcio com o respectivo rol de partilha de bens contendo a avaliação (inteiro teor);

² As tornas são as compensações que ocorrem quando, numa divisão de bens, um beneficiário paga ao outro por ter ficado com bens de maior valor. Algo que pode acontecer em processos de divórcio ou em heranças.



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



VII – No caso de cessão de direito hereditário, instrumento judicial ou extrajudicial de arrolamento/inventário contendo a avaliação dos imóveis;

VIII - Certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca, com data de expedição não superior a 30 (trinta) dias;

IX - Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;

X - Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo);

XI - Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração pública.

Parágrafo único. Nos casos de transmissão de bem imóvel para fins de integralização ou aumento de capital social, bem como no caso de cisão, fusão ou incorporação de pessoas jurídicas, constantes do art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição da República de 1988, deverão ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuízo dos documentos citados no inciso I do caput deste artigo:

I - Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

II - Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, devidamente registrado na Junta Comercial respectiva, acrescida da cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;

III - Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

IV - Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 60 dias) de todos os imóveis descritos no contrato social e suas alterações, devidamente registrado na Junta Comercial respectiva;

V - Declaração de ITR dos últimos cinco exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;

VI - Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro;

VII - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

VIII - Cópias dos alvarás de funcionamento e localização, ressalvada a hipótese de a pessoa jurídica estar ao abrigo da Lei Federal nº 13.874/2019;

IX - Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais);

X - Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo);

XI - Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração pública.

Art. 4º. O valor venal dos imóveis será atualizado periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores de mercado praticados no município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário local.

Art. 5º. As avaliações serão utilizadas nos procedimentos de fiscalização e lançamento de



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



tributos municipais ou quando previstos em convênios específicos com a União, Estado entre outros.

§ 1º São fontes normativas para fins de avaliação:

I - Levantamentos: conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados realizados segundo padrões técnicos e científicos compatíveis com a metodologia adotada pelo órgão ou profissional responsável pelo trabalho;

II - Transações: negociações onerosas de bem imóvel e ou direitos reais no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta;

III - Ofertas: colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário;

IV - Opiniões de valor: informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários³ ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário;

V - Pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

§ 2º Para fins de avaliação de imóveis serão considerados os seguintes parâmetros:

I - Os valores correspondentes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário.

II - Características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana;

III - normas relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653;

IV - Outros parâmetros e procedimentos não mencionados anteriormente que forem condizentes com a realização de Avaliação de Imóveis⁴.

Art. 6º. Nos casos do inciso IV do *caput* do art. 2º deste Decreto, após procedida a avaliação imobiliária, a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) com fundamento na Lei Municipal nº 72/1997 e no art. 148, do Código Tributário Nacional.

§ 1º O contribuinte será intimado do termo de arbitramento para que, no prazo de 20 dias, contados do primeiro dia útil seguinte à ciência da notificação:

I – Concorde, expressamente, com a correção do valor da base de cálculo arbitrado pelo Município, mediante Termo de Aceite e Correção de Base de Cálculo do Imposto;

II – Discorde do valor de base de cálculo arbitrado pelo Município, apresentando

³ O Município pode realizar chamamento público e cadastramento dos profissionais autônomos ou pessoas jurídicas que atuam no ramo imobiliário.

⁴ No caso, a comissão que irá auxiliar a Administração Tributária estabelecerá os critérios técnicos e objetivos. Portanto, recomenda-se que a comissão seja composta por engenheiros, arquitetos, avaliadores de imóveis com certificação etc., por terem expertise sobre a questão.



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



impugnação escrita, observado o disposto no art. 7º deste Decreto.

§ 2º A Autoridade Fiscal anexará à notificação o relatório da avaliação técnica, contendo as informações que basearam o arbitramento da base de cálculo.

§3º Caso o sujeito passivo não se manifeste no prazo previsto no *caput* deste artigo, a Autoridade Fiscal encerrará o procedimento e o arquivará, determinando o lançamento do tributo e a emissão da respectiva Guia de Recolhimento, com vencimento de 30 dias, calculada sobre a base de cálculo arbitrada pelo Município.

§4º O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser julgado em até 30 dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto a Secretaria da Fazenda, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades, quando o prazo poderá ser prorrogado por igual período.

Art. 7º. A impugnação de que trata o art. 6º, § 1º, inciso II, deste Decreto deverá observar os seguintes termos:

I - A impugnação deve ser escrita e protocolada na Secretaria da Fazenda, no prazo previsto, firmada em nome do sujeito passivo do tributo ou seu representante legal com todos os fatos e fundamentos que entender ser impugnados;

II - Cópias do RG e CPF do impugnante;

III - Procuração em caso de representação;

IV - Avaliação contraditória, realizada por profissional devidamente habilitado e registrado no conselho de classe, com apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Termo de Responsabilidade Técnica, recolhida, quando for o caso, e com base nas normas da ABNT, ou Laudo de Avaliação, de acordo com a Norma ABNT nº 14.653, assinado por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou outros conselhos de profissionais com capacidade técnica comprovada para a avaliação.

§ 1º As impugnações serão analisadas e decididas pelo Secretário Municipal da Fazenda juntamente com a fiscalização tributária do Município em até 10 dias, contados do recebimento, anexando o parecer da Assessoria Jurídica do Município, que se manifestará sobre o pedido.

§ 2º Não serão aceitas impugnações que estiverem com rasuras, intempestivas, que não apresentarem provas e contraditórios por meio de documentos necessários, sendo realizado o indeferimento de ofício nos casos de ausência de observância dos requisitos legais, em especial ao contido no *caput* deste artigo.

§ 3º Nos casos excepcionais ou que demandarem maior instrução processual, o prazo previsto no § 1º deste artigo, será computado em dobro, podendo ter a apresentação de novos documentos, realização de diligências e demais atos processuais, o que será certificado por meio de despacho fundamentado do(a) Secretário(a) da Fazenda com intimação do contribuinte sobre o fato.



MUNICÍPIO DE DOUTOR RICARDO
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Administração e Planejamento



Art. 8º. Havendo a procedência total da impugnação, a Autoridade Fiscal realizará o lançamento do tributo, tomando por base de cálculo o valor declarado pelo Contribuinte, emitindo e disponibilizando a respectiva Guia de Recolhimento, com vencimento no prazo de 30 dias.

Art. 9º. Havendo julgamento de improcedência da impugnação de que trata o art. 7º, §1º, II, deste Decreto, a Autoridade Fiscal notificará o Contribuinte para pagar o tributo ou apresentar recurso no prazo de 20 dias, contados do recebimento da notificação, dirigido ao Prefeito Municipal, nos termos do artigo 129 da Lei Municipal n.º 72/1997 (Código Tributário Municipal), que comunicará a Secretaria da Fazenda da sua decisão.

Parágrafo único. Caso o contribuinte concorde com a decisão da Autoridade Fiscal, deverá declarar, expressamente, que renuncia ao prazo recursal, solicitando a Secretaria da Fazenda que emita a respectiva Guia de Recolhimento do Tributo.

Art. 10. A Autoridade Fiscal notificará o Contribuinte da decisão final e lançará o tributo, tomando por base de cálculo o valor arbitrado pela Autoridade Fiscal ou o valor determinado após a decisão de segunda instância, disponibilizando a Guia de Arrecadação ao contribuinte.

Art. 11. As notificações, juntamente aos despachos, solicitações de diligências ou quaisquer informações relativas ao andamento processual, que trata este Decreto, poderão ser encaminhados pela autoridade fiscal ao requerente por meio de correspondências, intimação pessoal, de forma digital ou outra ferramenta eletrônica.

Art. 12. As solicitações de Guias de Arrecadação de ITBI e informações poderão ser solicitadas via e-mail ou via sistema ITBI-online.

Art. 13. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata este decreto poderão ser sanados pelo Secretário Municipal da Fazenda, responsável pela gestão financeira, tributária e fiscal do município.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

DOUTOR RICARDO/RS, 11 de SETEMBRO de 2025.

Alvaro José Giacobbo
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Jéssica Potrich
Secretária da Administração e Planejamento