



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Nova Andradina - MS, 30 de outubro de 2025.

Of. nº 711/2025/GAB/PREF

Senhor Presidente,

Acusamos o recebimento do **requerimento nº 101/2025**, de autoria da Vereadora Gabriela Carneiro Delgado, do MDB, com Coautoria do Vereador José Benedito de Oliveira Machado, do União Brasil, que requerem informações sobre a edição e aplicação do Decreto Municipal nº 3.661/2025, que trata da forma de cálculo e fiscalização do ITBI.

A motivação deste requerimento repousa no fato de que a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo nº 1113) fixou tese vinculante segundo a qual o valor declarado pelo contribuinte na transmissão de imóvel goza de presunção de veracidade, não sendo possível a adoção de valores venais de referência pelo Município, cabendo eventual arbitramento apenas mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa.

a) Qual a motivação técnica e jurídica para a mudança do critério de base de cálculo do ITBI, que anteriormente se pautava no valor venal, para o denominado “valor de mercado” do imóvel?

A motivação jurídica e técnica para a regulamentação do procedimento de fiscalização e lançamento do ITBI pelo Decreto nº 3.661/2025 baseia-se em:

(i) Decisão do STJ (Tema Repetitivo 1113): O decreto considera a decisão do Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo 1113, de 24/02/2022) que estabeleceu que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

(ii) Arbitramento Fiscal: A decisão do STJ ressalva que, se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado, a autoridade fiscal poderá proceder ao arbitramento da base de cálculo, mediante instauração de processo administrativo próprio, conforme o Art. 148 do CTN.

(iii) Lei Municipal: O decreto considera os Artigos 69 e 176 da Lei Complementar Municipal nº 027/1989 (Código Tributário Municipal), que já define a base de cálculo do ITBI como o valor dos bens ou direitos transmitidos ou pactuados no negócio jurídico, com a possibilidade de ser arbitrado pelo órgão competente da municipalidade.

(iv) Necessidade de Regulamentação: O decreto atende à necessidade de regulamentação do Processo Administrativo Tributário específico para identificar o valor venal do imóvel transmitido, com transparência na identificação da correta base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis.

Importante ressaltar que o decreto não altera a base de cálculo definida na Lei Complementar Municipal nº 027/1989 (valor dos bens ou direitos transmitidos), mas sim regulamenta o procedimento para a sua correta identificação, em consonância com a jurisprudência do STJ (valor de mercado).



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

b) Qual a metodologia de avaliação utilizada pela Administração Municipal para definição do “valor de mercado” do imóvel?

A metodologia utilizada pela Comissão de Avaliação Municipal consiste na análise comparativa do imóvel avaliado com dados de imóveis semelhantes.

Esta análise visa identificar as características próprias e de mercado do imóvel avaliado e dos imóveis da amostra, considerando fatores que influenciam a variação de seus preços, com a possibilidade de realizar tratamento técnico com Modo de Estatística Inferencial sobre as diferenças entre as características dos imóveis comparáveis.

Para aplicar esta metodologia, a Comissão de Avaliação Municipal poderá considerar os seguintes dados: (i) valores de bens semelhantes no mercado imobiliário, por meio de pesquisas de preços de imóveis ofertados (sites especializados, corretores) e de transações realizadas (registros em matrículas e operações de compra e venda); (ii) características próprias do imóvel, como área, dimensões, uso, tipo, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana e aspectos do imóvel que impactam seu preço de mercado; (iii) informações de especialistas (agentes financeiros, tabeliães, corretores, etc.) e pesquisas de preços em sites especializados.

Para imóveis rurais: além dos dados anteriores, há o Valor da Terra Nua (divulgado pelo INCRA), somado aos valores das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

c) Quais são os critérios objetivos que serão aplicados pelo Setor Tributário na avaliação dos imóveis?

Os critérios objetivos são os elementos de análise mencionados na metodologia (Art. 5º do Decreto):

(i) Valores de mercado de imóveis semelhantes (pesquisas de preços e transações realizadas).

(ii) Características físicas do imóvel: área, dimensões, uso, tipo, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana.

(iii) Características de mercado que impactam o preço.

(iv) Informações de fontes especializadas (corretores, tabeliães, agentes financeiros, etc.).

Para imóveis rurais: além dos dados anteriores, há o Valor da Terra Nua, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

O valor declarado pelo contribuinte será aceito quando estiver de acordo com os preços em condições normais de mercado imobiliário e com o Termo de Avaliação Administrativa emitido pela Comissão. A discordância com o valor de mercado (condição para arbitramento) é o critério objetivo para a instauração do Processo Administrativo de Arbitramento Fiscal.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

d) Existe previsão de que a avaliação seja realizada por profissionais técnicos credenciados (engenheiros, corretores de imóveis habilitados ou avaliadores oficiais), ou será realizada apenas por comissão interna do Município?

A avaliação é realizada pela Comissão de Avaliação Municipal.

O decreto prevê que, para a aplicação da metodologia, a Comissão poderá considerar informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários, e pesquisas de preços em sites especializados. A análise da impugnação é feita pela Comissão em conjunto com o corpo técnico do Setor de Tributos. Importante destacar que a comissão é composta por vários profissionais de formação técnica, como arquiteto, engenheiro agrônomo e engenheiro florestal.

e) De que forma será assegurado ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa, em caso de discordância quanto ao valor arbitrado pela Administração?

O contraditório e a ampla defesa são assegurados da seguinte forma:

(i) Notificação Fiscal e Termo de Aceite: Caso o valor declarado não esteja de acordo com o preço de mercado, a autoridade fiscal afasta a declaração e determina a abertura de Processo Administrativo para Arbitramento Fiscal. O contribuinte será notificado da avaliação/arbitramento e receberá um Termo de Aceite, facultando a ratificação dos valores avaliados/arbitrados.

(ii) Impugnação: Caso o contribuinte discorde da base de cálculo arbitrada, poderá apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da notificação.

(iii) Análise da Impugnação: A impugnação deve ser protocolada no Setor Tributário, contendo os motivos de fato e direito que justifiquem a revisão, firmada pelo proprietário ou representante, acompanhada de cópia de documentos pessoais e documentos que comprovem o alegado, como, por exemplo, avaliação técnica.

(iv) Julgamento da Impugnação: As impugnações serão analisadas pela Comissão de Avaliação Municipal, juntamente com o corpo técnico do Setor de Tributos, em até 30 (trinta) dias úteis.

(v) Recurso Administrativo: Se for considerado improcedente ou indeferida a impugnação, não caberá mais recurso, prevalecendo o valor arbitrado. No entanto, nos casos em que houver recurso administrativo da decisão sobre a incidência ou não do ITBI, o processo seguirá as fases do contencioso administrativo previsto na legislação tributária do município (Lei Complementar nº 027/1989), sendo o Secretário de Finanças e Gestão a autoridade julgadora de primeira instância, e o Prefeito Municipal, acompanhado de parecer da Procuradoria-Geral do Município, o julgador de segunda instância.

f) Considerando que a alíquota do ITBI no município é de 2%, qual o impacto financeiro estimado para os contribuintes em comparação ao sistema anterior, baseado no valor venal do imóvel?



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Não há, no decreto, dados ou estimativas comparativas de impacto financeiro, pois o objetivo principal do ato é regulamentar o procedimento de fiscalização e arbitramento, em conformidade com a base de cálculo legal e a jurisprudência, não tratando da política fiscal ou majoração de alíquotas.

g) Por fim, de que maneira o Executivo assegura que o Decreto nº 3.661/2025 não contraria a decisão do STJ no Tema Repetitivo nº 1113, especialmente no que tange à vedação da utilização de valores venais de referência e à preservação da presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte?

O Executivo assegura a conformidade com o Tema Repetitivo nº 1113 do STJ da seguinte maneira:

(i) Presunção de Boa-Fé e Valor Declarado: O Decreto estabelece que, se o valor declarado pelo contribuinte estiver de acordo com os preços em condições normais de mercado imobiliário e com o Termo de Avaliação Administrativa da Comissão, prevalecerá a presunção da boa-fé do contribuinte, e a guia de recolhimento será emitida com base nesse valor. Isso confirma a presunção de veracidade do valor declarado.

(ii) Arbitramento Mediante Processo Administrativo: O arbitramento fiscal só ocorrerá "caso o valor declarado pelo contribuinte não esteja de acordo com o preço do imóvel em condições normais de mercado imobiliário". Nessa situação, a autoridade fiscal deverá afastar a declaração e determinar a imediata abertura de Processo Administrativo para o Arbitramento Fiscal.

(iii) Vedação de Valor de Referência Genérico: A metodologia de avaliação (Art. 4º e 5º) exige a análise comparativa do imóvel avaliado com dados de imóveis semelhantes, considerando características próprias e de mercado do imóvel específico, não se pautando na simples aplicação de uma "tabela de valores venais de referência".

Em resumo, o Decreto exige um procedimento administrativo com avaliação individualizada (e não tabela genérica) e assegura o contraditório (impugnação), alinhando-se estritamente aos requisitos da decisão do STJ no Tema Repetitivo 1113.

h) O Município pode, por meio de decreto, alterar a base de cálculo do ITBI, substituindo o valor venal do IPTU por uma estimativa administrativa de valor de mercado?

O Decreto nº 3.661/2025 não altera a base de cálculo do ITBI estabelecida na Lei Complementar Municipal nº 027/1989, que é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou pactuados no negócio jurídico. O decreto apenas regulamenta o procedimento para a correta fiscalização e identificação desse valor, que, por força da jurisprudência do STJ, deve ser o valor de mercado. A Lei Complementar Municipal já previa a possibilidade de arbitramento da base de cálculo pelo órgão competente.

Portanto, o decreto não cria uma nova base de cálculo, mas sim regulamenta o método para a autoridade fiscal, usando a prerrogativa do Art. 148 do CTN e da Lei Municipal, identificar o real valor de mercado da transação quando o valor declarado for inconsistente, em estrita observância ao Tema 1113 do STJ



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

i) A majoração da base de cálculo do ITBI repercutirá nos emolumentos cartorários cobrados pelo registro do imóvel, a serem arcados pelo contribuinte?

O valor da base de cálculo do ITBI, seja o declarado pelo contribuinte ou o arbitrado pela administração, é o valor que geralmente serve como referência para o cálculo dos emolumentos cartorários, pois é o valor que expressa a realidade econômica da transação. Caso a avaliação administrativa resulte em um valor superior ao declarado e este seja o valor final de lançamento do imposto (após o devido processo e contraditório), é provável que haja repercussão nos emolumentos, já que estes são calculados com base no valor do negócio jurídico/imóvel.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar a V. Exa. os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Leandro Ferreira Luiz Fedossi
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Senhor
FÁBIO ZANATA
MD. Presidente da Câmara Municipal
Nova Andradina – MS