



BROCHIER - RS

DECRETO Nº 2.245/2025.

Categoria: Decretos

Secretaria: Administração e Fazenda

Data de Publicação: 1 de agosto de 2025

DECRETO Nº 2.245, DE 31 DE JULHO DE 2025.

Regulamenta os procedimentos para fiscalização e lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI, no Município de Brochier/RS, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BROCHIER, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 61, Inciso VIII da Lei Orgânica do Município;

CONSIDERANDO o art. 153, da Lei Municipal nº 421, de 30 de dezembro de 1996 (Código Tributário Municipal);

CONSIDERANDO a decisão do Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.937.821 (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 que o art. 38, do Código Tributário Nacional, considera base de cálculo do ITBI o valor venal dos bens ou direitos transmitidos;

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.

D E C R E T A:

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

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



BROCHIER - RS

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 facultar a ele a correção dos valores de acordo com o mercado imobiliário local, mediante termo de aceite e correção da base de cálculo do imposto;

V - Em não sendo aceita a correção do valor do imóvel de acordo com o mercado imobiliário local, a autoridade fiscal deverá determinar a abertura de processo administrativo de arbitramento, nos termos do 6º deste Decreto, para verificação do valor venal do imóvel, com a devida avaliação imobiliária feita pela comissão municipal de avaliação.

Art. 3º Nos casos de incidência do ITBI nas transações imobiliárias constantes no art. 53, da Lei nº 421/1996, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo:

I - Requerimento eletrônico, instruindo o pedido de forma a identificar de forma clara e precisa o imóvel a ser avaliado;

II - Documento de identificação com foto 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



BROCHIER - RS

(inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);

VI - Em caso de partilha de bens com tornas 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);

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 90 (noventa) dias;

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

X - Arquivo da área a ser avaliada contendo as coordenadas geográficas em formato **.SHP** (Shapefile com todos os arquivos do pacote) preferencialmente ou **.KML**;

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 de identificação pessoais de todos os sócios da empresa;

IV - Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 90 dias) de todos os imóveis descritos no contrato social e suas alterações, devidamente registrado na Junta Comercial respectiva;

V - Declaração de ITR dos últimos 3 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;



BROCHIER - RS

IX - Arquivo da área a ser avaliada contendo as coordenadas geográficas em formato .SHP (Shapefile com todos os arquivos do pacote) preferencialmente ou .KML;

X - 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 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 imobiliários 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 Imóveis.



BROCHIER - RS

§ 3º Para fins do disposto neste artigo, a comissão municipal de avaliação poderá ser composta por engenheiros, arquitetos, avaliadores de imóveis com certificação, etc., por terem expertise sobre a questão, além de servidores municipais, para auxiliarem a Administração Tributária a estabelecer os critérios técnicos e objetivos para a realização das avaliações.

Art. 6º Nos casos do inciso V do caput do art. 1º deste Decreto, após procedida a avaliação imobiliária, a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do valor do imóvel com fundamento na Lei Municipal nº 421/1996 e no art. 148, do Código Tributário Nacional.

§ 1º O contribuinte será intimado do termo de arbitramento para que, no prazo de até 30 dias úteis, recolha os valores apresentados ou proceda com a impugnação.

§ 2º O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser concluso em até 30 dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto a Secretaria de Administração e Fazenda, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades, quando o prazo poderá ser alterado, não superior a 30 dias.

Art. 7º Para fins de verificação da compatibilidade entre o valor declarado pelo contribuinte e os preços praticados no mercado imobiliário local, considerar-se-á presumidamente aceito o valor informado quando este corresponder a, no mínimo, **80% (oitenta por cento)** do valor de mercado estimado pela autoridade fiscal.

§ 1º Quando o valor declarado estiver abaixo do percentual estabelecido no *caput*, poderá a autoridade fiscal facultar ao contribuinte a correção voluntária da base de cálculo ou, caso não haja concordância, instaurar procedimento de arbitramento, nos termos deste Decreto.

§ 2º A adoção do critério previsto neste artigo não impede a instauração de procedimento administrativo nos casos em que se identifique indício de fraude, simulação ou má-fé, devidamente fundamentados.

Art. 8º A impugnação de que trata o § 1º do artigo 6º deste decreto deverá observar os seguintes termos:

I - A impugnação deverá ser apresentada no prazo legalmente previsto, diretamente no processo eletrônico correspondente. Na impossibilidade de utilização do sistema eletrônico, poderá ser protocolada presencialmente no Setor de Fiscalização da Prefeitura Municipal de Brochier. A petição deverá estar firmada em nome do contribuinte ou de seu representante legal, devidamente identificado, e conter a exposição clara dos fatos, fundamentos e documentos que se pretenda impugnar, sob pena de não conhecimento;

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



BROCHIER - RS

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 de Administração e Fazenda, juntamente com a fiscalização tributária do Município em até 30 dias úteis, contados do recebimento, anexando o parecer da Procuradoria Geral do Município, que se manifestará sobre o pedido.

§ 2º Sendo considerado improcedente ou indeferida a impugnação, o contribuinte será notificado do valor arbitrado pela autoridade fiscal.

§ 3º 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.

§ 4º Nos casos excepcionais ou que demandarem maior instrução processual, o prazo previsto § 1º deste artigo, serão computados 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) de Administração e Fazenda, com intimação do contribuinte sobre o fato.

Art. 9º Realizado o arbitramento pela autoridade fiscal, o contribuinte será notificado para pagar o tributo ou apresentar recurso no prazo de 30 dias, contados do recebimento da notificação.

Art. 10 Havendo recurso administrativo da decisão sobre a incidência ITBI pelo valor arbitrado pelo Município, tendo como autoridade julgadora da primeira instância o Secretário de Administração e Fazenda e, como julgador de segunda instância o Prefeito Municipal.

Art. 11 As intimações fiscais, despachos, 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 Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata este decreto poderão ser sanados pelo Secretário Municipal de Administração e Fazenda, responsável pela gestão financeira, tributária e fiscal do município.

Art. 13 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BROCHIER, 31 DE JULHO DE 2025.

JOSÉ HENRIQUE DAPPER



BROCHIER - RS

Prefeito Municipal

Registre-se, e Publique-se:

Data Supra

ANÉSIO SILVIO SCHERER

Secret. Mun. Adm. e Fazenda

Anexos

<http://brochier.rs.gov.br/uploads/legislacao/6188/xZKwRxW2KeENbDYRYJUmQgkBCKsz7Dnr.pdf>