



PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Decretos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

DECRETO N.º 8.941, DE 18 DE AGOSTO DE 2025.

“Regulamenta o Processo Administrativo, para identificação correta da base de cálculo do ITBI incidente sobre a transferência de bens e direitos dos imóveis situados na competência territorial deste município e dá outras providências.”

RAFAEL LIMA FERNANDES, Prefeito Municipal de Agudos, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e,

Considerando o art. nº 280 da Lei nº 2.879 de 11 de dezembro de 1997, Código Tributário do Município de Agudos, que define que a autoridade fiscal, sempre que julgar necessário ou que não merecer fé as declarações apresentadas pelos contribuintes, o Fisco, em processo regular, arbitrará a composição da base de cálculo para fins do ITBI;

Considerando a decisão do Superior Tribunal de Justiça (REsp. 1.937.821/SP) que em 24/02/2022 determinou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel praticado no mercado imobiliário, ressalvando ainda 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 proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto.

Considerando, finalmente, a necessidade de regulamentar o Processo Administrativo, para identificação do valor venal do imóvel transmitido, atendendo aos requisitos técnicos e a transparência na identificação da correta base de cálculo do ITBI incidente sobre a transferência de bens e direitos dos imóveis situados na competência territorial deste município.

DECRETA:

Art. 1º. O imposto sobre a transmissão por ato oneroso *inter vivos* - ITBI, bem como a cessão de direitos a ele relativos, tem como fato gerador o disposto no arts. 252 e 253 da Lei nº. 2.879 de 11 de dezembro de 1997, Código Tributário do Município de Agudos.

Art. 2º. A base de cálculo do imposto é o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão, considerado o valor à vista do bem ou direito transmitido em condições normais de mercado.

Parágrafo único. Não é aplicável para fins de fixação da base de cálculo do ITBI a planta de valores genéricos, salvo como critério indicativo para eventual arbitramento, se condizente com o real valor de mercado na data da transmissão.

Art. 3º. Após o lançamento, se a autoridade tributária verificar que o valor declarado não está de acordo com os preços praticados pelo mercado imobiliário, poderá determinar à Comissão Municipal Permanente de Avaliação de Imóveis diligências para fins de apuração do valor correto do negócio jurídico.

Art. 4º. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis procederá a avaliação do imóvel, no prazo de 10 (dez) dias corridos, considerando os seguintes requisitos:

Assinado por 1 pessoa: RAFAEL LIMA FERNANDES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://agudos.1doc.com.br/verificacao/89A1-FABA-0D2F-E974> e informe o código 89A1-FABA-0D2F-E974

Para conferir o original, acesse: <https://www.dioe.com.br/verificador/075b-44df-0e09-ecbc-f9>





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

I - Estudo técnico e laudos elaborados por avaliadores de imóveis a pedido do Município para identificação da realidade do mercado imobiliário local;

II – O valor médio do metro quadrado do terreno e construção nas últimas cinco transmissões de imóveis sujeitas ao ITBI localizadas no mesmo setor, bairro, zona ou localidade;

III - Valor de avaliação do imóvel constante em contrato de financiamento, de compra e venda, escritura pública ou sentença judicial;

IV - Valor do negócio constante em contrato de financiamento, de compra e venda ou em escritura pública;

V - Valor de transmissão anterior indicada na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput deste artigo pode ser prorrogado pela autoridade tributária, mediante justificativa, conforme as circunstâncias do caso.

Art. 5º. Verificada a declaração de valor pelo contribuinte em montante 20% inferior aos preços usualmente praticados no mercado, apurados com base em transações de mesma natureza, a autoridade fiscal deverá instaurar o respectivo processo administrativo.

Art. 6º. Após o recebimento do parecer da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a autoridade tributária efetuará o lançamento da diferença apurada em até 5 (cinco) dias úteis e notificará o contribuinte para pagamento ou impugnação.

Parágrafo único: O valor será exigido com o acréscimo de multa de 100%, calculada sobre a diferença do imposto declarado e o apurado, conforme determina o art. 271 do Código Tributário Municipal, Lei nº. 2879 de 11 de dezembro de 1997.

Art. 7º. O prazo para apresentação de impugnação é de 30 (trinta) dias corridos contados da ciência da Notificação de Lançamento.

Parágrafo único. A fim de subsidiar a impugnação, ao contribuinte ou seu representante legal é facultado apresentar os seguintes documentos:

a) Laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente com data de emissão de no máximo 180 (cento e oitenta) dias, antes do pedido de lançamento do ITBI.

b) Anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas em transações de imóveis semelhantes;

c) Cópia de página de internet de empresas do ramo imobiliário que contenha oferta de imóveis assemelhados;

d) Fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e/ou estado de conservação;

e) Pareceres de órgãos competentes sobre a localização do imóvel em área de preservação ambiental, área de interesse social ou de risco;

f) Ou documento que julgar pertinente para a propositura da reavaliação.

Art. 8º. Recebida a impugnação, o Secretário da Fazenda encaminhará o processo a autoridade tributária julgadora que proferirá a decisão no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MUNICÍPIO DE AGUDOS (CNPJ 46137444000174) em 08/09/2025 às 21:15:12 (GMT -03:00).
Assinado por 1 pessoa: RAFAEL LIMA FERNANDES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://agudos.1doc.com.br/verificacao/89A1-FA6A-0D2F-E974> e informe o código 89A1-FA6A-0D2F-E974





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AGUDOS

§ 1º. Antes de proferir a decisão, a autoridade tributária municipal remeterá o processo à Procuradoria Jurídica do Município, para a apresentação de parecer.

§ 2º. A decisão conterá relatório resumido do processo, com fundamentação legais, conclusão e a ordem de intimação.

§ 3º. Da decisão de primeira instância não caberá pedido de reconsideração.

Art. 9º. Sendo a impugnação julgada improcedente, no tributo ficará mantido a multa, juros de mora e correção monetária, contados a partir da data do vencimento.

§ 1º. Na procedência da impugnação, conforme o caso, será o crédito anulado total ou parcialmente, será concedido novo prazo para o pagamento ou se determinará a restituição total ou parcial do tributo indevidamente recolhido, monetariamente atualizado.

§ 2º. O impugnante será intimado da decisão prolatada, iniciando-se com esse ato processual o prazo para interposição de recurso voluntário previsto no artigo 155 do Código Tributário do Município de Agudos, findo o qual, se não houver insurgência recursal, deverá ser feito o recolhimento na forma do caput deste artigo, sob pena de ser esse crédito tributário inscrito em Dívida Ativa.

Art. 10. As notificações previstas neste Decreto, poderão ser encaminhadas por meio de correspondência com Aviso de Recebimento (AR), intimação pessoal, de forma digital ou outra ferramenta eletrônica.

Art. 11. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Agudos, 18 de agosto de 2025.

RAFAEL LIMA FERNANDES
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: RAFAEL LIMA FERNANDES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://agudos.1doc.com.br/verificacao/89A1-FA6A-0D2F-E974> e informe o código 89A1-FA6A-0D2F-E974

