

## 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-FA6A-0D2F-E974> e informe o código 89A1-FA6A-0D2F-E974



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

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



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