



Decretos Municipais

| | |
|---|------------------|
| Processo | Data/Hora |
| 2026-32 | 24/03/2026 15:34 |
| Unidade | |
| DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO (DAD) | |
| Solicitante | |
| ALEXANDRE PAES DE SOUZA | |
| Tipo | |
| Decretos Municipais | |
| Assunto | |
| REGULAMENTÇÃO ITBI | |
| Descrição | |
| Regulamenta procedimentos para fiscalização e lançamento e estabelece critérios para apuração da base de cálculo do ITBI - Decreto nº 87/2026 | |



DECRETO Nº 87, DE 24 DE MARÇO DE 2026

Regulamenta os procedimentos para fiscalização e lançamento e estabelece os critérios técnicos para apuração da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI, no município de Santo Antônio da Patrulha/RS, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL de Santo Antônio da Patrulha, no uso das atribuições que lhe confere o art. 53, da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o art. 48, da Lei Complementar Municipal nº 019/2003 (CTM), que define que a base de cálculo para fins de lançamento do ITBI é o valor venal do imóvel;

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 pelo qual os mesmos seriam negociados à vista, em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de critérios técnicos e objetivos para apuração da base de cálculo do ITBI, conforme estabelece o § 2º do art. 38 do CTN;

DECRETA:

Art. 1º Ficam instituídos, no âmbito do Município de Santo Antônio da Patrulha/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 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, 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 apurar o valor venal dos bens ou direitos, negociados à vista, em condições normais de mercado, que servirá de base de cálculo para o lançamento do tributo, nos termos do art. 38 do CTN;

III – O valor declarado pelo contribuinte poderá ser homologado pela autoridade fiscal quando compatível com o valor de mercado;

IV - Em não sendo aceita a base de cálculo atribuída pela autoridade fiscal o contribuinte poderá interpor recurso nos termos do art. 106 do CTM.

Art. 3º Nos casos de incidência do ITBI nas transações imobiliárias constantes no art. 44, do CTM, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato da solicitação:

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

II - 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);

III - 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);

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

V - 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);

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

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

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

IX - Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais);

X - Mapa de localização do imóvel;

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 - 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;
- II - Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 30 dias) de todos os imóveis descritos no contrato social e suas alterações, devidamente registrado na Junta Comercial respectiva;
- III - Declaração de ITR dos últimos 5 exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;
- IV - Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro;
- V - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- VI - Cópias dos alvarás de funcionamento e localização, ressalvada a hipótese de a pessoa jurídica estar ao abrigo da Lei Federal nº 13.874/2019;
- VII - Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais);
- VIII - Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo);
- IX - 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.

Art. 6º O recurso de que trata o inciso III do artigo 2º deste decreto deverá observar os seguintes termos:

- I - A impugnação deve ser escrita e protocolada no Protocolo Geral da Prefeitura, no prazo previsto, firmada em nome do proprietário do imóvel 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, em 1ª instância, por outro Agente Fiscal da Receita Municipal que não tenha participado da avaliação e, em 2ª instância, pelo responsável pela Administração Tributária Municipal.

§ 2º Sendo considerado improcedente ou indeferida a impugnação, permanecerá o valor atribuído anteriormente pelo Fisco Municipal.

§ 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.

Art. 7º Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata este decreto poderão ser sanados pelo responsável pela Administração Tributária do Município.



Art. 8º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santo Antônio da Patrulha, 24 de março de 2026.

Rodrigo Gomes Massulo

Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Cléia Juçara Airoidi

Secretária da Administração e Finanças



Para conferir a autenticidade do documento, utilize um leitor de QRCode ou acesse o endereço <https://grp.pmsap.com.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela **WFSH.JZSB.1TTG.4DTB**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DA
PATRULHA

SECRETARIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DECRETO Nº 87, DE 24 DE MARÇO DE 2026

Regulamenta os procedimentos para fiscalização e lançamento e estabelece os critérios técnicos para apuração da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI, no município de Santo Antônio da Patrulha/RS, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL de Santo Antônio da Patrulha, no uso das atribuições que lhe confere o art. 53, da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o art. 48, da Lei Complementar Municipal nº 019/2003 (CTM), que define que a base de cálculo para fins de lançamento do ITBI é o valor venal do imóvel;

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 pelo qual os mesmos seriam negociados à vista, em condições normais de mercado para as transmissões imobiliárias;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de critérios técnicos e objetivos para apuração da base de cálculo do ITBI, conforme estabelece o § 2º do art. 38 do CTN.

DECRETA:

Art. 1º Ficam instituídos, no âmbito do Município de Santo Antônio da Patrulha/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 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, 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 apurar o valor venal dos bens ou direitos, negociados à vista, em condições normais de mercado, que servirá de base de cálculo para o lançamento do tributo, nos termos do art. 38 do CTN;

III – O valor declarado pelo contribuinte poderá ser homologado pela autoridade fiscal quando compatível com o valor de mercado.

IV - Em não sendo aceita a base de cálculo atribuída pela autoridade fiscal o contribuinte poderá interpor recurso nos termos do art. 106 do CTM.

Art. 3º Nos casos de incidência do ITBI nas transações imobiliárias constantes no art.44, do CTM, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato da solicitação:

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

II - 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);

III - Carta de Adjucação ou Arrematao originadas de Processo Extrajudicial ou Judicial (inteiro teor, ou seja, deve conter identificao das partes, identificao do imovel, auto de adjucao e avaliao do bem objeto da transmissao);

IV - Contrato de financiamento do imovel firmado junto a instituao financeira titular do credito (inteiro teor, com menao de eventuais parcelas);

V - Em caso de partilha de bens com tornas em virtude de dissoluao de sociedade conjugal ou divorcio (judicial ou extrajudicial), instrumento de dissoluao de sociedade conjugal, sentenca ou escritura publica de divorcio com o respectivo rol de partilha de bens contendo a avaliao (inteiro teor);

VI - No caso de cessao de direito hereditario, instrumento judicial ou extrajudicial de arrolamento/inventario contendo a avaliao dos imoveis;

VII - Certidao atualizada da matricula imobiliaria expedida pelo Cartorio de Registro de Imoveis da comarca, com data de expedicao nao superior a 30 (trinta) dias;

VIII - Certificado de Cadastro do Imovel Rural (CCIR);

IX - Georreferenciamento do imovel (para imoveis rurais);

X - Mapa de localizacao do imovel;

XI - Outros documentos necessarios para analise do negocio juridico objeto da mutacao imobiliaria, segundo criterio de conveniencia e oportunidade da administracao publica.

Paragrafo unico. Nos casos de transmissao de bem imovel para fins de integralizacao ou aumento de capital social, bem como no caso de cisao, fusao ou incorporacao de pessoas juridicas, constantes do art. 156, § 2º, inciso I, da Constituicao da Republica de 1988, deverao ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuizo dos documentos citados no inciso I do caput deste artigo:

I - Copia do contrato social da pessoa juridica adquirente e todas as suas alteracoes, devidamente registrado na Junta Comercial respectiva, acrescida da copia do cartao do CNPJ junto a Receita Federal;

II - Copias das matriculas atualizadas (nao superior a 30 dias) de todos os imoveis descritos no contrato social e suas alteracoes, devidamente registrado na Junta Comercial respectiva;

III - Declaracao de ITR dos ultimos 5 exercicios fiscais, nos casos de imoveis rurais;

IV - Comprovante de inscricao do imovel rural no CAR, contendo o numero de registro;

V - Certificado de Cadastro do Imovel Rural (CCIR);

VI - Copias dos alvaras de funcionamento e localizacao, ressalvada a hipotese de a pessoa juridica estar ao abrigo da Lei Federal nº 13.874/2019;

VII - Georreferenciamento do imovel (para imoveis rurais);

VIII - Mapa de localizacao do imovel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsavel pelo processo);

IX - Outros documentos necessarios a analise da mutacao imobiliaria, segundo criterio de conveniencia e oportunidade da administracao publica.

Art. 4º O valor venal dos imoveis sera atualizado periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilizacao com os valores de mercado praticados no municipio, atraves de pesquisa e coleta amostral permanente dos precos correntes das transacoes e das ofertas a venda do mercado imobiliario local.

Art. 5º As avaliacoes serao utilizadas nos procedimentos de fiscalizacao e lancamento de tributos municipais ou quando previstos em convenios especificos com a Uniao, Estado entre outros.

§ 1º Sao fontes normativas para fins de avaliao:

I - Levantamentos: conjunto de atividades de coleta, selecao e processamento de dados realizados segundo padroes tecnicos e cientificos compativeis com a metodologia adotada pelo orgao ou profissional responsavel pelo trabalho;

II - Transacoes: negociacoes onerosas de bem imovel e ou direitos reais no mercado imobiliario, 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.

Art. 6º O recurso de que trata o inciso III do artigo 2º deste decreto deverá observar os seguintes termos:

- I - A impugnação deve ser escrita e protocolada no Protocolo Geral da Prefeitura, no prazo previsto, firmada em nome do proprietário do imóvel 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, em 1ª instância, por outro Agente Fiscal da Receita Municipal que não tenha participado da avaliação e, em 2ª instância, pelo responsável pela Administração Tributária Municipal.

§ 2º Sendo considerado improcedente ou indeferida a impugnação, permanecerá o valor atribuído anteriormente pelo Fisco Municipal.

§ 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.

Art. 7º Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata este decreto poderão ser sanados pelo responsável pela Administração Tributária do Município.

Art. 8º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santo Antônio da Patrulha, 24 de março de 2026.

RODRIGO GOMES MASSULO
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

CLÉIA JUÇARA AIROLDI
Secretária da Administração e Finanças

Publicado por:
Ana Cristina Salazar
Código Identificador:5C15CA70

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Sul no dia 25/03/2026. Edição 4295
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/famurs/>