



MUNICÍPIO DE ROSANA

CNPJ: 67.662.452/0001-00 - gabinete@rosana.sp.gov.br

PABX: (18) 3288-8215 - FAX: (18) 3288-8212

Avenida José Laurindo, 1540 - CEP 19273-000

Município de Rosana - Estado de São Paulo

www.rosana.sp.gov.br

DECRETO Nº. 3.825/2024, DE 04/06/2024.

Dispõe sobre a aplicação conforme da legislação de ITBI frente à fixação do tema 1.113 do STJ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ROSANA, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe conferem a Legislação;

- Considerando** constar da tese do repetitivo 1.113 fixada pelo STJ o direito-dever do fisco (148 do CTN) de apurar se o valor declarado se compatibiliza com a base de cálculo legalmente prevista pelo legislador (art. 38 do CTN), **ou seja, aquele que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis;**
- Considerando** que a tese fixada substitui teses de Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva anteriormente fixada pelo Poder Judiciário, passando a vedar no ordenamento jurídico a estimativa prévia do valor venal pelo fisco;
- Considerando** que eventual afastamento do valor declarado passa a ser promovido nos termos do artigo 148 do CTN, assegurando-se ao contribuinte avaliação contraditória;
- considerando** que dentro das disposições do Sistema Tributário Nacional e da Lei de Responsabilidade Fiscal se incluem as medidas de combate à sonegação e à evasão fiscal, adotadas e a adotar, e as ações de fiscalização e cobrança, bem como da importância do processo fiscalizatório para assegurar uma base de amostras idôneas para cumprimento das orientações dos artigos 14 a 20 da portaria nº 3.242, de 9 de novembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional;
- Considerando** o disposto no art. 195 do CTN, onde se dispõe que para os efeitos da legislação tributária, não têm aplicação quaisquer disposições legais excludentes ou limitativas do direito fiscalizatório;
- Considerando** que o art. 37, Inciso XVIII, da CF, onde estabelece que a administração fazendária e seus servidores fiscais terão precedência sobre os demais setores administrativos, dentro de suas áreas de competência e jurisdição. Reconhece a importância da administração fazendária e dos servidores fiscais na gestão dos recursos públicos, conferindo-lhes prioridade em suas atribuições;
- Considerando** que a legislação local adota a modalidade por declaração (art. 147 do CTN), logo impondo-se o exercício prévio da atividade fiscal na geração da guia do imposto.



MUNICÍPIO DE ROSANA

CNPJ: 67.662.452/0001-00 - gabinete@rosana.sp.gov.br

PABX: (18) 3288-8215 - FAX: (18) 3288-8212

Avenida José Laurindo, 1540 - CEP 19273-000

Município de Rosana - Estado de São Paulo

www.rosana.sp.gov.br

Considerando os arts. 22 e 30 da Lei de Introdução às normas do Direito brasileiro.

DECRETA:

- Art. 1º -** Por expressa previsão do repetitivo 1.113 do STJ, não mais poderá ser disponibilizado certidão e/ou laudo prévio do valor venal de imóveis para fins de ITBI.
- Art. 2º -** Cabe ao contribuinte declarar o real valor do negócio, sob as penas da lei.
- § 1º -** Para imóveis acima de 30 salários-mínimos se faz necessário a apresentação de instrumento por escrito, nos termos do artigo 108 do CC de 2002, sem prejuízo de outro(s) que a autoridade considere indispensáveis ao lançamento.
- § 2º -** Para os imóveis rurais a declaração deve ser acompanhada da última declaração do ITR e, no caso de integralização, cisão, incorporações e extinção de sociedade, de cópia, da identidade dos sócios;
- Art. 3º -** A autoridade fiscal ao recepcionar a declaração do contribuinte verificará se o valor declarado se encontra condizente com o valor de mercado, conforme determina os artigos 38 e 148 do CTN.
- § 1º -** A Base de cálculo, conforme destaca o próprio repetitivo, é aquele valor que o imóvel alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis.
- § 2º -** A autoridade fiscal identificando, dentro de suas bases de dados (artigos 14 a 20 Portaria nº 3.242, de 9 de novembro de 2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional), que o valor declarado pelo contribuinte se encontra com coeficientes de variação ou dispersão fora dos percentual usualmente toleráveis, requisitará ao Setor de Engenharia pela subscrição de parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel (PTAM) para fins de arbitramento, sendo garantido ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa.
- § 3º -** O processo avaliativo observará a norma brasileira de avaliação de bens, norma técnica da ABNT (associação brasileira de normas técnicas) que controla a avaliação de imóveis no Brasil, com destaque à NBR 14653.
- § 4º -** O Laudo deverá ser entregue pelo Setor de Engenharia dentro do prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período; sendo assegurado o mesmo prazo ao contribuinte em caso de avaliação contraditória.



MUNICÍPIO DE ROSANA

CNPJ: 67.662.452/0001-00 - gabinete@rosana.sp.gov.br

PABX: (18) 3288-8215 - FAX: (18) 3288-8212

Avenida José Laurindo, 1540 - CEP 19273-000

Município de Rosana - Estado de São Paulo

www.rosana.sp.gov.br

- § 5º -** Nos termos do art. 144 do CTN e artigos 1.245, caput e § 1º, do Código Civil, o valor venal será aquele vigente na data do fato gerador (art. 1.245 do Código Civil).
- Art. 4º -** Aplica-se as mesmas disposições para os casos de pedido pelo contribuinte de antecipação de pagamento.
- Art. 5º -** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

Rosana - SP, aos **04 (quatro)** dias do mês de junho de 2.024.

SILVIO GABRIEL
Prefeito Municipal

Publicado e Registrado nesta Secretaria em data supra.

CLAUDINEI ALVES MARTINS
Secretário de Administração