



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA**

**ESTADO DE MATO GROSSO**

*Gabinete do Prefeito*

**DECRETO Nº 101/2024**

**DATA: 11/12/2024**

**“DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E REGULAMENTA O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO E LANÇAMENTO DE ITBI NOS TERMOS DO ARTIGO 148, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL c/c ARTIGO 137 § 1 DO CODIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICIPIO DE MARCELÂNDIA-MT”**

O Sr. **Celso Luiz Padovani**, Prefeito Municipal de Marcelândia, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas e objetivando a regulamentação dos procedimentos, de avaliação de imóveis para fins de fixação da base de cálculo e lançamento de ITBI no âmbito do Poder Executivo.

**CONSIDERANDO** as disposições da Lei Orgânica artigos 1 incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, 10 inciso I alínea “b”;

**CONSIDERANDO** a decisão do STJ, proferida pelo rito dos recursos repetitivos, Tema 1113, em que ficou decidido que: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);

**CONSIDERANDO** a necessidade de sistematizar o procedimento de instauração de processo fiscalizatório/avaliatório específico para fins de revisão do valor declarado para de fixação da base de cálculo para lançamento de ITBI;

## **DECRETA:**

**Art. 1** – Fica instituído o documento denominado “Guia de Informação” a ser expedida pelo Município de Marcelândia - MT, para fins de definição da base de cálculo de ITBI, considerando os valores declarados pelo contribuinte.

§ 1º A Declaração de Parâmetros de Avaliação deverá ser observada pelos serventuários extrajudiciais quando da emissão da guia de recolhimento para pagamento de ITBI, no momento da lavratura da escritura pública ou registro.

**Art. 2º** - Fica proibido o lançamento de ITBI e emissão da guia para recolhimento sem a instauração prévia de procedimento administrativo fiscal quando o valor



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA**

**ESTADO DE MATO GROSSO**

**Gabinete do Prefeito**

---

declarado para a transação imobiliária for inferior ao previsto na Legislação Municipal que fixar os valores mínimos, ou estiver em evidente desacordo com o valor de mercado.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no caput, a autoridade responsável pelo lançamento deverá instaurar procedimento administrativo fiscal para apuração da base de cálculo do ITBI.

**Art. 3º.** Fica instituída a Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, para atuar nos casos disciplinados no artigo 2, além de outros.

**Art. 4º.** A Comissão para avaliação dos imóveis localizados no Município será composta por três membros titulares e três membros suplentes, em portaria específica.

**Art. 5º.** As avaliações dos imóveis, e Recurso serão realizadas pelo membros da Comissão de Avaliação, por decisão unânime ou maioria de forma sempre fundamentada.

**Art. 6º.** Os requerimentos recebidos serão distribuídos internamente pela Secretaria de Finanças e Departamento de Tributos para a Comissão de Avaliação de Imóveis, em conformidade com o artigo 5º, recebendo numeração sequencial de ordem.

Parágrafo único. Sempre que julgar necessário o responsável pela distribuição poderá solicitar análise da assessoria jurídica municipal ou de outro Departamento que julgar necessário.

**Art. 7º.** O requerente deverá efetuar a solicitação de avaliação do imóvel junto ao Protocolo do Poder Executivo, apresentando no ato da solicitação:

I – Requerimento de Avaliação de Imóvel e lançamento de ITBI, com no mínimo os dados descritos no Anexo I;

II – Identificação do imóvel a ser avaliado:

a) Espelho do cadastro imobiliário, sempre que o imóvel estiver localizado em área urbana ou de expansão urbana;

b) Matrícula atualizada, sempre que imóvel estiver localizado em área rural e, quando solicitado, nos imóveis localizados em área de expansão urbana.

b.1 – Declaração informando a área aberta, área em mata, área cultivada, cultura existente, benfeitorias;

b.2 – Poderão ser apresentados ainda GEO, CAR.

III – Três avaliações oriundas de corretor de imóvel ou imobiliária, com registro junto ao CRECI e experiência junto a região.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
MARCELÂNDIA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
*Gabinete do Prefeito*

---

Parágrafo único. Quando o imóvel objeto da avaliação for localizado na área rural e objeto de subdivisão, deverá ser apresentado mapa memorial da subdivisão.

**Art. 8º.** O valor da base de cálculo do Imposto de Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis – ITBI será obtido por meio de consenso entre os membros da Comissão de Avaliação, ou na impossibilidade deste pelo voto da maioria devidamente fundamentada.

**Art. 9º.** O prazo para a emissão da Certidão de Avaliação de Imóvel será de 10 (dez) dias úteis.

**Art. 10.** A Certidão de Avaliação de Imóvel terá validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados de sua emissão.

**Art. 11.** Após emitida, a Certidão de Avaliação de Imóvel ficará disponível para retirada pelo prazo de sua validade

**Art. 12.** Sempre que houver qualquer alteração de adquirentes e/ou transmitentes ou fração negociada, mesmo durante a vigência da Certidão de Avaliação de imóvel, será necessário novo requerimento, com apresentação dos documentos renovados;

**Art. 13.** O vencimento da guia de ITBI será 30 (trinta) dias a partir de sua emissão.

**Art. 14.** A data do vencimento da guia de ITBI é o prazo máximo para a sua retirada.

§1º. Após o vencimento, a guia perderá a validade, sendo necessário novo lançamento.

§2º Durante a vigência da Certidão de Avaliação de imóvel que deu origem à guia de recolhimento de ITBI, será possível solicitar a emissão de guia com novo vencimento, desde que mantidos os mesmos dados de adquirente e transmitente da guia anterior

**Art. 15.** Discordando do valor apresentado na Certidão de Avaliação de Imóveis, o requerente poderá protocolar recurso contestando a avaliação, desde que a Certidão de Avaliação esteja dentro do prazo de validade.

**Art. 16.** O Recurso deverá ser protocolado junto ao Protocolo Geral do Poder Executivo, indicando o número de ordem e o processo a que se refere, instruído no mínimo pelos seguintes documentos:

I- Razões de Recurso, com justificativa da discordância do valor avaliado e indicação do valor que julgar correspondente ao de mercado para o imóvel, podendo ser instruída com comprovação das alegações;

II- Cópia da Certidão de Avaliação de Imóvel.

**Art. 17.** A solicitação Recursal será apreciada pela Comissão de Avaliação de Imóveis e o valor da base de cálculo do Imposto de Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis – ITBI poderá ser revisto em decisão unanime ou por maioria de forma



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA**

## **ESTADO DE MATO GROSSO**

### **Gabinete do Prefeito**

---

fundamentada, devendo os membros da Comissão, levar em consideração a justificativa do requerente e realizar pesquisas, consultas e diligências, que entenderem necessárias, e ainda a seu critério:

- I - a média das mutações realizadas no exercício anterior;
- II - outros imóveis vizinhos e de igual natureza, cujo valor já seja conhecido;
- III - a proximidade de centros urbanos, de escolas, hospitais, mercados, centro recreativos, parques, vias de transportes e outros;
- IV - localização em ruas calçadas ou pavimentadas;
- V - natureza e produtividade do solo;
- VI - tipo de construções e benfeitorias;
- VII - valor das culturas existentes e do número de plantas, inclusive quando se tratar de cultura permanente;
- VIII - valor de jazida radioativa, térmica, minerais e outras acessões naturais que valorizem o imóvel.
- IX - Forma, dimensão e utilidade;
- X - Estado de conservação;
- XI - valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes
- XII - Custo unitário de construção;
- XIII - Valores aferidos no mercado imobiliário.
- XIV - de instituição idônea que divulgue dados do setor.

§1 – A Comissão terá o prazo de 05 (cinco) dias uteis para efetuar a análise do Recurso e apresentar decisão;

**Art. 18.** Caso a Comissão entenda, de forma fundamentada, por unanimidade ou maioria não acolher as razões de recurso, mantendo a avaliação realizada anteriormente, remeterá os autos a apreciação do chefe do Poder Executivo;

**Art. 19.** Caberá ao Chefe do Executivo Municipal a análise e decisão do recurso de 2ª Instância com base nas informações e documentos existentes nos autos de Processo Administrativo, podendo solicitar auxílio do Diretor de Tributos, Secretário de Administração e Finanças, e da Assessoria Jurídica, se julgar necessário.

**Art. 20.** O prazo para análise de 2ª instância será de 15 (quinze) dias úteis.

**Art. 21.** Após a decisão do recurso de 2 Instancia pelo Chefe do Poder Executivo, será emitida Certidão de Avaliação de Imóvel 2ª Instância com validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados de sua emissão.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELÂNDIA**

**ESTADO DE MATO GROSSO**

**Gabinete do Prefeito**

---

Parágrafo único. Após emitida, a Certidão de Avaliação de Imóvel 2ª Instância ficará disponível para retirada pelo prazo de sua validade;

**Art. 22.** Eventual requerimento de impugnação de lançamento será tratado na forma prevista pelo Código Tributário Municipal, e de forma suplementar, quando for o caso nos moldes previstos nos artigos 17 a 21 do presente;

**Art. 23.** Mesmo havendo edificação, poderá ser avaliado e lançado o ITBI apenas pelo valor do terreno, desde que comprovado que o adquirente realizou a edificação após a aquisição deste.

**Art. 24.** Sempre que a Administração julgar necessário, solicitará documentos complementares, em qualquer fase.

§1 – A solicitação de documentos ou esclarecimentos será realizada na forma aludida pelo artigo 28 §1.

Parágrafo único. Em caso de solicitação de documentos complementares ou entrega de documentos obrigatórios posteriormente à protocolização do pedido, os prazos previstos neste serão sempre contados a partir da apresentação dos mesmos.

**Art. 25.** Na arrematação ou leilão, o valor da base de cálculo será o preço pago pelo bem imóvel arrematado, constante no auto, carta de arrematação ou documento equivalente;

§1 – Tratando-se de arrematação ou Leilão de terra nua, será tributado o valor das benfeitorias existentes de acordo com o valor de mercado.

**Art. 26.** Os anexos ao presente, contém as informações mínimas que devam acompanhar os pedidos e recursos;

**Art. 27.** Os imóveis objeto de integralização de capital social será sempre realizada nova avaliação 'de ofício' seguindo-se as regras do presente;

**Art. 28.** Todos os prazos citados neste Decreto serão contados em dias úteis, iniciando no primeiro dia útil após a data do requerimento.

§1 – Ao realizar o Requerimento, Recurso, ou Impugnação de lançamento, o Requerente indicará de forma expressa seu e-mail e número de telefone com WhatsApp para recebimento das notificações, intimações e resultados, sob pena de reputar-se valido o ato com a publicação oficial em quadro mural de avisos no átrio do Paço Municipal.

**Art. 29.** A administração Pública poderá realizar avaliações em lote e sem solicitações prévias, visando agilizar a emissão de Certidão de Avaliação de Imóvel.

§ 1º. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão emitidas novas avaliações 'de ofício' para os imóveis que fazem parte do grupo de imóveis analisado, ainda que existam avaliações prévias válidas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
MARCELÂNDIA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
*Gabinete do Prefeito*

---

§ 2º. Discordando dos valores, caberão os recursos previstos na presente;

**Art. 30.** Os imóveis eventualmente alienados pelo Município, serão tributados com base no valor apurado pela Comissão, Contrato de Venda e/ou Escritura Pública de Venda e Compra.

**Art. 31.** Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário, devendo ser regulamentado se preciso através de Portaria do Poder Executivo.

**Registre, publique e cumpra-se.**

Paço Municipal, em Marcelândia -MT, em 12 de dezembro de 2024.

**CELSO LUIZ PADOVANI**  
**Prefeito Municipal**

13-05 MARCELÂNDIA 1986



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
MARCELÂNDIA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
*Gabinete do Prefeito*

**ANEXOS**

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE	
NOME DO CONTRIBUINTE	CPF
ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE	TELEFONES P/CONTATO
EMAIL	

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO			
( ) IMÓVEL RURAL ( ) IMÓVEL URBANO			
Matrícula n.º		Inscr. Municipal Nº	
Endereço:			
Área Do Terreno:		Área Construída	
Tipo Construção	( ) Alvenaria ( ) Misto ( ) Madeira ( ) Galpão		
Ano da Construção:			
Observações:			

Vem requerer a Vossa Senhoria seja procedida a avaliação do imóvel acima descrito para fins de lançamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, com a respectiva emissão de Certidão de Avaliação de Imóvel.

Após a emissão da Certidão de Avaliação de Imóvel requer, seja:

	Efetivado o lançamento do ITBI com base no valor de avaliação apurado.
	Oportunizado vistas do valor de avaliação apurado, sem efetuar o lançamento do ITBI sem novo requerimento.

Nesses termos pede deferimento.

Marcelândia – MT, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do requerente



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
MARCELÂNDIA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
*Gabinete do Prefeito*

<b>RECURSO</b>	Certidão nº /
----------------	---------------

<b>IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE</b>	
NOME DO CONTRIBUINTE	CPF
ENDEREÇO DO CONTRIBUINTE	TELEFONES P/CONTATO
EMAIL	

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO</b>			
( ) IMÓVEL RURAL ( ) IMÓVEL URBANO			
Matrícula n.º		Inscr. Municipal Nº	
Endereço:			
Área Do Terreno:		Área Construída	
Tipo Construção	( ) Alvenaria ( ) Misto ( ) Madeira ( ) Galpão		
Ano da Construção:			

<b>VALORES DO IMÓVEL</b>	
Valor de Avaliação (R\$)	
Valor Atribuído pelo Contribuinte (R\$)	

Vem requerer a Vossa Senhoria seja procedida a revisão do valor de avaliação do imóvel acima identificado diante da justificativa abaixo apresentada:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MARCELÂNDIA**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
*Gabinete do Prefeito*

Justificativa do Recurso:

Nesses termos pede

deferimento.

Marcelândia - MT \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Recorrente

13-05 MARCELÂNDIA 1986