



DECRETO 4230 DE 10 DE MARÇO DE 2023.

DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES EM RELAÇÃO À BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) DE BENS IMÓVEIS RURAIS SITUADOS NO TERRITÓRIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Piranga/MG, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 113, inciso VII, da Lei Orgânica Municipal, **CONSIDERANDO**:

- que o art. 156, II, da CF/1988, dispõe que compete aos Municípios instituir impostos sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

- que a Lei nº 762/89, que versa sobre o Sistema Tributário Municipal, dispõe, em seu art. 86, que a base de cálculo do imposto sobre a transmissão inter-vivos de bens imóveis e de direitos reais sobre eles - ITBI é o valor de mercado dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na medida em que o valor de mercado será determinado pela pauta de metro quadrado de terreno e construção, definidas pelo cadastro imobiliário;

- que sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp nº 1937821/SP, de relatoria do ministro Gurgel de Faria, estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda, sendo elas: **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

PUBLICADO NO QUADRO DE AVISOS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGA
EM 10 / 03 / 20 23



próprio (art. 148 do CTN); e) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente;

- que a legislação municipal vigente vincula a base de cálculo do ITBI ao valor do IPTU e ao valor venal do bem apenas para os imóveis urbanos, não sendo aplicável aos imóveis rurais;

- que em relação à base de cálculo do ITBI de imóveis urbanos, em observância ao princípio da legalidade, faz-se necessária a modificação das legislações municipais vigentes para, posteriormente, serem adotadas as teses estabelecidas pelo STJ;

- que o Município de Piranga/MG já conta com profissionais técnicos habilitados e aptos a realizar as avaliações de imóveis para fins de ITBI, observando-se os procedimentos legais, a fim de subsidiar os processos administrativos tributários instaurados pelo Fisco Municipal;

DECRETA:

Art. 1º. Fica regulamentado, por meio deste Decreto, as diretrizes atinentes à base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles (ITBI), instituído pela Lei nº 762/89 (Sistema Tributário Municipal), em relação aos imóveis rurais localizados no território municipal.

Art. 2º. A partir da publicação deste Decreto, em relação aos imóveis rurais localizados no território municipal, serão aplicadas as teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) que foram estabelecidas Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp nº 1937821/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), mediante observância das seguintes diretrizes:

I - A base de cálculo do ITBI dos imóveis rurais localizados no território municipal passará a ser o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, nem mesmo às chamadas pautas internas de referência;

II - O valor da transação declarado pelo contribuinte será presumido como condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel rural transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das



peculiaridades que amparariam o *quantum* informado, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da respectiva intimação;

III - Na hipótese de ser instaurado o Processo Administrativo Tributário, o Fisco Municipal, após assegurar ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o *quantum* informado, deverá encaminhar o processo para o(a) profissional técnico habilitado e contratado pelo ente público municipal, a fim de que este(a) realize, em até 10 (dez) dias úteis, a avaliação e mensuração do valor médio de mercado do bem imóvel rural para fins de ITBI;

IV - Após a realização da avaliação pelo(a) profissional técnico habilitado e contratado pelo ente público municipal, o processo deverá ser encaminhado para o(a) Secretário(a) Municipal de Fazenda, a fim de que emita a decisão administrativa correspondente, também no prazo de até 10 (dez) dias úteis, com posterior comunicação ao(à) contribuinte;

V - Da decisão administrativa exarada pelo(a) Secretário(a) Municipal de Fazenda não caberá recurso administrativo, mas apenas questionamento judicial, por meio da(s) ação(ões) cabível(is).

Art. 3º. Em relação aos imóveis urbanos que se encontram no território municipal, não serão aplicadas as teses estabelecidas pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) até que sejam procedidas as modificações legislativas que se fazem necessárias, mediante observância dos tramites legais e dos princípios atinentes à espécie.

Art. 4º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Piranga/MG, 10 de março de 2023.

LUIS HELVÉCIO SILVA ARAÚJO

Prefeito Municipal

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE PIRANGA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRANGA
DECRETO 4230 DE 10 DE MARÇO DE 2023.

DISPÕE SOBRE AS DIRETRIZES EM
RELAÇÃO À BASE DE CÁLCULO DO
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE
BENS IMÓVEIS (ITBI) DE BENS IMÓVEIS
RURAIS SITUADOS NO TERRITÓRIO
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Piranga/MG, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 113, inciso VII, da Lei Orgânica Municipal, **CONSIDERANDO**;

- que o art. 156, II, da CF/1988, dispõe que compete aos Municípios instituir impostos sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

- que a Lei nº 762/89, que versa sobre o Sistema Tributário Municipal, dispõe, em seu art. 86, que a base de cálculo do imposto sobre a transmissão inter-vivos de bens imóveis e de direitos reais sobre eles - ITBI é o valor de mercado dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na medida em que o valor de mercado será determinado pela pauta de metro quadrado de terreno e construção, definidas pelo cadastro imobiliário;

- que sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp nº 1937821/SP, de relatoria do ministro Gurgel de Faria, estabeleceu três teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de compra e venda, sendo elas: 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); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente;

- que a legislação municipal vigente vincula a base de cálculo do ITBI ao valor do IPTU e ao valor venal do bem apenas para os imóveis urbanos, não sendo aplicável aos imóveis rurais;

- que em relação à base de cálculo do ITBI de imóveis urbanos, em observância ao princípio da legalidade, faz-se necessária a modificação das legislações municipais vigentes para, posteriormente, serem adotadas as teses estabelecidas pelo STJ;

- que o Município de Piranga/MG já conta com profissionais técnicos habilitados e aptos a realizar as avaliações de imóveis para fins de ITBI, observando-se os procedimentos legais, a fim de subsidiar os processos administrativos tributários instaurados pelo Fisco Municipal;

DECRETA:

Art. 1º. Fica regulamentado, por meio deste Decreto, as diretrizes atinentes à base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles (ITBI), instituído pela Lei nº 762/89 (Sistema Tributário Municipal), em relação ao imóveis rurais localizados no território municipal.

Art. 2º. A partir da publicação deste Decreto, em relação aos imóveis rurais localizados no território municipal, serão aplicadas as teses relativas ao cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) que foram estabelecidas Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp nº

1937821/SP, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.113), mediante observância das seguintes diretrizes:

I - A base de cálculo do ITBI dos imóveis rurais localizados no território municipal passará a ser o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, nem mesmo às chamadas pautas internas de referência;

II - O valor da transação declarado pelo contribuinte será presumido como condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel rural transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o *quantum* informado, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da respectiva intimação;

III - Na hipótese de ser instaurado o Processo Administrativo Tributário, o Fisco Municipal, após assegurar ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o *quantum* informado, deverá encaminhar o processo para o(a) profissional técnico habilitado e contratado pelo ente público municipal, a fim de que este(a) realize, em até 10 (dez) dias úteis, a avaliação e mensuração do valor médio de mercado do bem imóvel rural para fins de ITBI;

IV - Após a realização da avaliação pelo(a) profissional técnico habilitado e contratado pelo ente público municipal, o processo deverá ser encaminhado para o(a) Secretário(a) Municipal de Fazenda, a fim de que emita a decisão administrativa correspondente, também no prazo de até 10 (dez) dias úteis, com posterior comunicação ao(à) contribuinte;

V - Da decisão administrativa exarada pelo(a) Secretário(a) Municipal de Fazenda não caberá recurso administrativo, mas apenas questionamento judicial, por meio da(s) ação(ões) cabível(is).

Art. 3º. Em relação aos imóveis urbanos que se encontram no território municipal, não serão aplicadas as teses estabelecidas pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) até que sejam procedidas as modificações legislativas que se fazem necessárias, mediante observância dos tramites legais e dos princípios atinentes à espécie.

Art. 4º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Piranga/MG, 10 de março de 2023.

LUIS HELVÉCIO SILVA ARAÚJO

Prefeito Municipal

Publicado por:

Letícia Rezende Dias

Código Identificador:697DD68C

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros
no dia 16/03/2023. Edição 3475

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>