



Instrução Normativa SEFIN nº 02, de 20 de junho de 2023.

Estabelece os procedimentos a serem adotados na avaliação fiscal, para fins de apuração da base de cálculo do imposto sobre a transmissão onerosa *inter vivos* de bens imóveis - ITBI.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, no uso das suas atribuições que lhe conferem a Lei Orgânica Municipal, e considerando que o artigo 210 da Lei nº 1.382/2022 (Código Tributário do Município de Delmiro Gouveia) estabelece que a base de cálculo do imposto sobre a transmissão onerosa *inter vivos* de bens imóveis - ITBI é o valor atual de mercado do imóvel ou dos direitos a ele relativos, transmitidos ou cedidos, bem como, que de acordo com o referido dispositivo legal, tal base de cálculo será apurada pela Administração Tributária, com base nos elementos que dispuser, em consonância com o disposto no art. 142 da Lei nº 5.172/1966 - Código Tributário Nacional, e ainda, frente a necessidade de regulamentar as rotinas administrativas concernentes à atividade de avaliação fiscal dos imóveis sobre os quais venham a incidir o aludido tributo, **RESOLVE**:

Art. 1º Esta Instrução Normativa estabelece os procedimentos a serem adotados na avaliação fiscal, para fins de apuração da base de cálculo do imposto sobre a transmissão onerosa *inter vivos* de bens imóveis - ITBI, em conformidade com o disposto no art. 210 da Lei nº 1.382/2022.

Art. 2º A critério da Administração Tributária, a avaliação fiscal de que trata esta Instrução Normativa será realizada levando-se em consideração um dos seguintes métodos:

I - valor da avaliação do imóvel, realizada por uma Instituição Financeira, para fins de contratação de financiamento imobiliário;

II - valor da avaliação de imóvel equivalente ou similar ao que será avaliado, ambos localizados no mesmo condomínio edilício, realizada por uma Instituição Financeira, para fins de contratação de financiamento imobiliário;

III - preço praticado no mercado imobiliário de Delmiro Gouveia para imóveis equivalentes ou similares ao que será avaliado, mediante realização de pesquisa de valor em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais para tanto qualificados e habilitados;

IV - histórico de avaliações de imóveis equivalentes ou similares ao imóvel que será avaliado;

V - método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste na comparação com imóveis equivalentes ou similares ao que será avaliado, cujas transações onerosas foram declaradas para obtenção da guia definitiva de ITBI, desde que tenham sido registradas em cartório e seus valores reflitam ou sejam representativos do valor de mercado.

§ 1º Atende-se o requisito de equivalência ou similaridade previsto neste artigo quando, em relação aos demais imóveis, o imóvel que será avaliado:

a) encontra-se localizado, sucessivamente, no mesmo lote, na mesma quadra, no entorno (quadras circunvizinhas) ou no mesmo setor, observando-se para tanto a representatividade e significância da amostragem;

b) possua características similares, dentre elas o tipo de uso, a faixa de área construída, a faixa de área do terreno, o padrão construtivo e o tipo de construção.

§ 2º A utilização dos critérios previstos nos incisos I a V do caput não comporta benefício de ordem.

§ 3º Para estimar a tendência de preço de longo prazo dos valores de imóveis será utilizado o Índice de Valor de Garantias Reais (IVG-R), baseado nas informações do Sistema de Informações de Crédito (SCR) do Banco Central do Brasil, ou outro indicador econômico que venha substituí-lo.

Art. 3º A avaliação fiscal, atividade privativa de Auditor Tributário Municipal, poderá ser realizada de forma eletrônica, por meio da utilização de sistemas informatizados.

§ 1º Após a realização do procedimento de que trata o caput, deverá ser emitido o laudo de avaliação fiscal do imóvel, cuja validade não será superior a 60 (sessenta) dias.

§ 2º No laudo de avaliação fiscal do imóvel deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I - o método utilizado para a realização da avaliação fiscal;

II - a identificação do imóvel avaliado, contendo, no mínimo, o número da inscrição no Cadastro Imobiliário, a localização do imóvel e as suas características construtivas;

III - em se tratando de avaliação fiscal baseada no método previsto no art. 2º, inciso V desta Instrução Normativa:

a) a quantidade de amostras levadas em consideração para fins comparativos;

b) tabela contendo faixa indicativa de valores para o imóvel avaliado;

c) as transações efetivas de imóveis similares ou equivalentes que serviram de referencial para o resultado da avaliação fiscal do imóvel avaliado.

IV - o valor da avaliação fiscal, expresso em moeda corrente nacional e por extenso;

V - data de validade do laudo da avaliação fiscal;

VI - data em que foi realizada a avaliação fiscal;

VII - nome e matrícula do Auditor Tributário Municipal responsável pela avaliação fiscal.

§ 3º O laudo de avaliação fiscal do imóvel deverá ser emitido em até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega da totalidade da documentação exigida para o lançamento do ITBI e emissão da respectiva guia de recolhimento.

§ 4º O laudo de avaliação fiscal do imóvel fará parte do processo administrativo de emissão de guia de ITBI, devendo dele ser cientificado o sujeito passivo interessado.

Art. 4º Discordando da avaliação fiscal apurada pela Autoridade Fiscal, o sujeito passivo poderá, até a data de vencimento da guia de recolhimento do ITBI, apresentar reclamação fundamentada, dirigida ao Departamento de Arrecadação e Fiscalização da Secretaria Municipal de Finanças, nos termos do art. 210, § 7º da Lei nº 1.382/2022.

§ 1º É facultado ao sujeito passivo juntar à reclamação, às suas expensas, laudo de avaliação de imóvel elaborado por profissional habilitado, atendidos os requisitos da Norma Técnica NBR nº 14.653/2016 ou outra que venha substituí-la.



§ 2º Apresentada a reclamação, a Secretaria Municipal de Finanças procederá a uma revisão da avaliação fiscal.

§ 3º A Autoridade Fiscal responsável pela revisão deverá emitir parecer fundamentado sobre os critérios adotados para a manutenção do valor apurado ou eventual revisão do mesmo.

§ 4º Da revisão da avaliação fiscal não caberá pedido de reconsideração ou de nova revisão.

Art. 5º Aplica-se esta Instrução Normativa inclusive aos processos administrativos de ITBI pendentes, assim considerados aqueles cujas guias de recolhimento do imposto ainda não tenham sido emitidas.

Parágrafo único. Em se constatando a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o valor do ITBI ou a sua diferença serão apurados com base nos critérios estabelecidos nesta Instrução Normativa, sem prejuízo do disposto no art. 91 e 97 da Lei nº 1.382/2022.

Art. 6º Em qualquer caso, enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública de constituir o crédito tributário, o lançamento do ITBI poderá ser revisto pelo Auditor Tributário Municipal, com base nos critérios estabelecidos nesta Instrução Normativa, na conformidade do que dispõe os arts. 144, § 1º e 149, incisos IV, VI, VII, VIII e/ou IX da Lei nº 5.172/1966 - Código Tributário Nacional.

Art. 7º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, 20 de junho de 2023.

WILMA GAUDÊNCIO FERREIRA DA SILVA
Secretária Municipal de Finanças