



Estado do Rio de Janeiro

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM**

**Gabinete da Prefeita**

Praça Amaral Peixoto nº 46 - Centro - Silva Jardim - RJ - CEP. 28.820-000

Tele-Fax.: (22) 2668- 7300 CNPJ 28.741.098/0001-57

Home Page: <http://www.silvajardim.rj.gov.br> e-mail: [semgabsj@gmail.com](mailto:semgabsj@gmail.com)

**DECRETO Nº 3196/2026**

**DE 17 DE MARÇO DE 2026.**

Dispõe sobre os procedimentos gerais de apuração, declaração, arbitramento, revisão, lançamento, exoneração, restituição e demais providências relativas ao Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis – ITBI – no âmbito do Município de Silva Jardim, e dá outras providências.

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SILVA JARDIM**, Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal e o Código Tributário Municipal,

**CONSIDERANDO** o disposto nos art. 156, inciso II, da Constituição da República, bem como na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, especialmente quanto à definição da base de cálculo, à constituição do crédito tributário e à possibilidade de arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN;

**CONSIDERANDO** as disposições dos arts. 32 a 46 da Lei Complementar Municipal nº 57, de 22 de dezembro de 2008 – Código Tributário Municipal de Silva Jardim, que disciplinam a incidência, a base de cálculo, as hipóteses de não incidência, imunidade e a verificação de atividade preponderante para fins de ITBI;

**CONSIDERANDO** as alterações introduzidas no Código Tributário Nacional pela **Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026**, oriunda do PLP nº 108/2025, especialmente quanto à definição do valor venal como valor de mercado do bem imóvel, aos critérios técnicos para sua estimativa e ao dever de compartilhamento de informações por serviços notariais, registrais e agentes financeiros;

**CONSIDERANDO** que, para fins de ITBI, o valor venal corresponde ao valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, devendo sua apuração observar critérios técnicos objetivos, vedada a adoção automática de valores de referência ou pautas fiscais desvinculadas da realidade de mercado;

**CONSIDERANDO** o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no **Tema Repetitivo nº 1.113**, segundo o qual: **(i)** a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado; **(ii)** o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade; e **(iii)** eventual afastamento do valor declarado exige a instauração de procedimento administrativo próprio de arbitramento, com observância do contraditório e da ampla defesa;



**CONSIDERANDO** o entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal no **Tema nº 796 da Repercussão Geral**, no sentido de que a imunidade do ITBI prevista no art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens imóveis que exceder o limite do capital social a ser integralizado, nem afasta a verificação da atividade preponderante, nos termos da legislação infraconstitucional;

**CONSIDERANDO** a necessidade de assegurar segurança jurídica, motivação adequada dos atos administrativos, padronização procedimental e eficiência na atuação da Administração Tributária Municipal;

**CONSIDERANDO** as recomendações e determinações do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE/RJ quanto ao fortalecimento dos mecanismos de fiscalização do ITBI e à necessidade de procedimentos administrativos formalizados e rastreáveis;

## **DECRETA:**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - O procedimento de apuração e lançamento do ITBI será iniciado, preferencialmente, por meio eletrônico, através da plataforma disponibilizada no portal oficial do Município.

§1º Em caso de impossibilidade técnica, ou quando autorizado pela autoridade fiscal, o protocolo poderá ser realizado presencialmente na Gerência de IPTU, ITBI, Taxas e Contribuições da Secretaria Municipal de Fazenda.

§2º As comunicações e intimações serão realizadas, preferencialmente, por meio da Plataforma de Apuração do ITBI ONLINE e/ou Domicílio Tributário Eletrônico do Município de Silva Jardim – DeSJ.

### **CAPÍTULO II DA DECLARAÇÃO E DO PROCESSAMENTO**

**Art. 2º** - O requerente deverá prestar declaração contendo as informações essenciais à identificação do fato gerador, do imóvel e das partes envolvidas, respondendo pela veracidade das informações prestadas, sob as penas da lei.

§1º O valor declarado goza de presunção relativa de veracidade, não vinculando a autoridade fiscal quando constatada divergência relevante em relação ao valor de mercado.

§2º A relação de documentos, formulários e meios de comprovação exigíveis será definida por Instrução Normativa da Secretaria Municipal de Fazenda.



**Art. 3º** - Compete à autoridade fiscal verificar a regularidade formal do processo, podendo determinar diligências necessárias à correta apuração da incidência ou exoneração tributária.

### **CAPÍTULO III DA BASE DE CÁLCULO E DO ARBITRAMENTO**

**Art. 4º** - A base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem ou direito transmitido, entendido como o valor pelo qual seria negociado à vista, em condições normais de mercado, observado o disposto no Código Tributário Nacional.

§1º O valor venal de que trata o caput será estimado mediante critérios técnicos, considerando, quando aplicável, ao menos um dos seguintes parâmetros:

- I – análise de preços praticados no mercado imobiliário;
- II – informações prestadas por serviços notariais e registrais, e por agentes financeiros;
- III – características do imóvel, tais como localização, tipologia, padrão construtivo e demais elementos objetivos;
- IV – outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

§2º O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, podendo ser afastado mediante procedimento administrativo específico de arbitramento, observado o art. 148 do CTN.

§3º Na hipótese de arbitramento, a autoridade fiscal deverá indicar, de forma objetiva, os critérios técnicos utilizados para a estimativa do valor venal, assegurando a motivação do ato, a ciência ao contribuinte, o contraditório e a ampla defesa.

§4º Os critérios e parâmetros operacionais poderão ser detalhados por ato da Secretaria Municipal de Fazenda.

§5º Em caso de discordância quanto ao valor arbitrado, será assegurado ao contribuinte o direito de apresentar elementos técnicos e documentais aptos a demonstrar o valor de mercado do imóvel, cabendo à autoridade fiscal apreciar motivadamente os elementos apresentados.

### **CAPÍTULO IV DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO CONSULTIVA DE IMÓVEIS**

**Art. 5º** - A Comissão de Avaliação Consultiva de Imóveis atuará, quando requisitada pela autoridade fiscal, para subsidiar tecnicamente os procedimentos de apuração do valor venal, arbitramento, revisão e demais hipóteses relacionadas à base de cálculo do ITBI.

§1º A Comissão terá caráter estritamente consultivo, não possuindo competência para deliberar sobre a constituição do crédito tributário, nos termos do art. 142 do Código Tributário Nacional.



§2º O parecer emitido pela Comissão não vincula a autoridade fiscal responsável pelo lançamento, servindo como subsídio técnico para a motivação do ato administrativo.

§3º A Comissão será composta por servidores designados por ato do Secretário Municipal de Fazenda, permitida a atualização periódica de seus membros.

§4º Para atuação em processo administrativo específico, serão designados, no mínimo, 03 (três) membros dentre aqueles previamente designados, observados os fluxos internos definidos pela Secretaria Municipal de Fazenda.

§5º A Secretaria Municipal de Fazenda poderá disciplinar, por Instrução Normativa, os procedimentos internos, prazos, modelos e rotinas aplicáveis à requisição e emissão de parecer consultivo.

## **CAPÍTULO V DA REVISÃO DO ARBITRAMENTO**

**Art. 6º** - O contribuinte poderá requerer a revisão do arbitramento, na forma e prazo definidos em ato da Secretaria Municipal de Fazenda.

§1º O pedido de revisão suspende a exigibilidade do crédito tributário até decisão final.

§2º A decisão deverá ser motivada e comunicada ao contribuinte.

§3º Havendo impugnação do valor arbitrado, a autoridade fiscal, de ofício ou mediante requerimento do contribuinte, poderá solicitar parecer consultivo da Comissão de Avaliação Consultiva de Imóveis, instituída no âmbito da Secretaria Municipal de Fazenda.

## **CAPÍTULO VI DO LANÇAMENTO, DAS EXONERAÇÕES E DA CONDIÇÃO RESOLUTÓRIA**

**Art. 7º** - Concluída a análise, a autoridade fiscal procederá ao lançamento do ITBI ou reconhecerá a respectiva exoneração, nos termos do Código Tributário Municipal.

§1º O reconhecimento de imunidade, isenção ou não incidência poderá ocorrer sob condição resolutória, ficando sujeito à verificação posterior pela fiscalização tributária, observado o prazo decadencial aplicável.

§2º O reconhecimento da não incidência/imunidade aplicável às hipóteses previstas na legislação, inclusive aquelas relacionadas à integralização de capital e reorganizações societárias, submete-se à verificação de atividade preponderante, nos termos do Código Tributário Municipal.



Estado do Rio de Janeiro

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM

### Gabinete da Prefeita

Praça Amaran Peixoto nº 46 - Centro - Silva Jardim - RJ - CEP. 28.820-000

Tele-Fax.: (22) 2668- 7300 CNPJ 28.741.098/0001-57

Home Page: <http://www.silvajardim.rj.gov.br> e-mail: [semgabsj@gmail.com](mailto:semgabsj@gmail.com)

**Art. 8º** - Nas transmissões de bens imóveis ou direitos a eles relativos realizadas para integralização de capital social, bem como nos casos de desincorporação, fusão, incorporação, cisão, extinção ou reorganização societária, aplicar-se-á o disposto nos arts. 34 e 35 do Código Tributário Municipal.

§1º O reconhecimento da não incidência prevista no art. 34 do CTM poderá ocorrer sob condição resolutória, sujeitando-se à verificação posterior da atividade preponderante, na forma da legislação municipal.

§2º Constatada atividade preponderante, nos termos do CTM, será exigido o ITBI, observado o contraditório e a ampla defesa.

### **CAPÍTULO VII DA RESTITUIÇÃO E COMPENSAÇÃO**

**Art. 9º** - É assegurado ao contribuinte o direito à restituição ou compensação do ITBI, nos termos da legislação tributária municipal.

### **CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 10** - Os modelos de formulários, declarações, notificações e demais atos operacionais serão aprovados por ato do Secretário Municipal de Fazenda.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Fazenda poderá regulamentar, por instrução normativa, os fluxos internos de atuação da Comissão Consultiva, bem como os prazos de emissão de parecer e as rotinas de instrução dos processos de ITBI.

**Art. 11** - Aplicam-se subsidiariamente as disposições do Código Tributário Municipal e do Código Tributário Nacional.

**Art. 12** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Portaria nº 961/2025.

Silva Jardim, 17 de março de 2026.

**MAIRA BRANCO MONTEIRO**  
Prefeita