



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PONTÃO**

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

**DECRETO Nº 1.742 DE 13 DE JANEIRO DE 2023.**

**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.**

O Prefeito Municipal de Pontão, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, que 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** recente 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 específico para fins de revisão do valor declarado para fins de fixação da base de cálculo para lançamento de ITBI;

**DECRETA**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica criado o documento denominado "Declaração de Parâmetros de Avaliação" a ser expedida pelo Município de Pontão-RS, 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, nos termos do artigo 16 e 17, da Lei Complementar Municipal nº 24/2006.

§ 2º Para os casos de transações imobiliárias com valores declarados inferiores ao indicado na Declaração de Parâmetros de Avaliação, ficam os serventuários extrajudiciais impedidos de emitir guia de recolhimento de ITBI para a transação.

§ 3º Ocorrendo a situação indicada no §2º, as serventias extrajudiciais deverão orientar os contribuintes a solicitarem o lançamento de ITBI e emissão da competente guia para recolhimento junto à Secretaria Municipal da Finanças de Pontão.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PONTÃO**

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

**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 declarado para a transação imobiliária for inferior ao previsto na Declaração de Parâmetros de Avaliação.

**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.

**CAPÍTULO II  
SEÇÃO I**

**DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

**Art. 3º.** Fica instituída a Comissão de Avaliação de Imóveis.

**Art. 4º.** A Comissão para avaliação dos imóveis localizados no Município será composta em portaria específica.

**Art. 5º.** As avaliações dos imóveis em Recursos de 1ª e 2ª Instâncias, serão realizadas por 2 (dois) membros da Comissão de Avaliação, sendo obrigatoriamente um deles regularmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.

**SEÇÃO II  
DA DISTRIBUIÇÃO**

**Art. 6º.** Os requerimentos recebidos serão distribuídos internamente pela Secretaria de Finanças para a Comissão de Avaliação de Imóveis, em conformidade com o artigo 5º.

**Parágrafo único.** Sempre que julgar necessário o responsável pela distribuição poderá solicitar análise de um terceiro membro avaliador, da assessoria jurídica municipal ou de outro membro que julgar necessário.

**CAPÍTULO III  
SEÇÃO I**

**DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

I – Formulário de Avaliação de Imóvel e lançamento de ITBI;

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.

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



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PONTÃO**

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

**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 da média simples dos valores avaliados individualmente por cada um de 2 (dois) membros da Comissão.

**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.

**SEÇÃO II  
DO LANÇAMENTO DO ITBI**

**Art. 12.** O requerente deverá efetuar a solicitação de lançamento de ITBI junto ao Protocolo Geral do Poder Executivo, apresentando no ato da solicitação:

I– Formulário de Avaliação de Imóvel e lançamento de ITBI;

II– Cópia da escritura pública, contrato com força de escritura pública, cessão de direitos ou documento equivalente;

III – Certidão de Avaliação de Imóvel, emitida pela Secretaria de Finanças, dentro do prazo de validade.

**Art. 13.** O requerente poderá fazer protocolo único com solicitação de avaliação do imóvel e lançamento do ITBI, respeitando as disposições dos artigos 7º e 12 desta Instrução Normativa.

**Art. 14.** 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 descritos no artigo 12.

**Art. 15.** O vencimento da guia de ITBI será 30 (trinta) dias a partir de sua emissão.

**Art. 16.** 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 verbalmente emissão de guia com novo vencimento, desde que mantidos os mesmos dados de adquirente e transmitente da guia anterior.

**CAPÍTULO IV  
SEÇÃO I**

**DO RECURSO DE 1ª INSTÂNCIA**



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PONTÃO**

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

**Art. 17.** Discordando do valor apresentado na Certidão de Avaliação de Imóveis, o requerente poderá protocolar recurso de 1ª instância contestando a avaliação, desde que a Certidão de Avaliação esteja dentro do prazo de validade.

**Art. 18.** O Recurso de 1ª Instância deverá ser protocolado junto ao Protocolo Geral do Poder Executivo, instruído pelos seguintes documentos:

I-Formulário de Recurso, com justificativa da discordância do valor avaliado e indicação do valor que julgar correspondente ao de mercado para o imóvel;

II-Cópia da Certidão de Avaliação de Imóvel.

**Art. 19.** A solicitação 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 será obtido por meio da média simples dos valores avaliados individualmente por cada um de 2 (dois) membros da Comissão, que deverão considerar a justificativa do requerente e realizar pesquisas, consultas e diligências, se necessárias.

**Art. 20.** Caberá à Secretária Municipal de Finanças a análise e decisão do recurso de 1ª Instância, com base nas informações apresentadas pelo requerente e reanálise da Comissão de Avaliação de Imóveis.

**Art. 21.** O prazo para análise de 1ª instância será de 15 (quinze) dias úteis.

**Art. 22.** Após a decisão prevista no artigo 20, será emitida Certidão de Avaliação de Imóvel, com validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados de sua emissão.

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

**SEÇÃO II  
DO RECURSO DE 2ª INSTÂNCIA**

**Art. 23.** Discordando do resultado do Recurso de 1ª Instância, o requerente poderá protocolar Recurso de 2ª instância contestando a avaliação, desde que a Certidão de Avaliação de Imóvel 1ª Instância esteja dentro do prazo de validade.

**Art. 24.** A solicitação de Recurso de 2ª Instância deverá ser protocolada junto ao Protocolo Geral do Poder Executivo instruído pelos seguintes documentos:

I -Formulário de Recurso com justificativa da discordância do valor avaliado e indicação do valor que julgar correspondente ao de mercado para o imóvel;

II -Cópia da Certidão de Avaliação de Imóvel 1ª Instância;

III- Duas avaliações realizadas por corretores de imóveis com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI, emitidas há no máximo 1 (um) ano, contados da data de protocolização do recurso em 2ª instância.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PONTÃO**

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

**Art. 25.** Caberá ao Chefe do Executivo Municipal a análise e decisão do recurso de 2ª Instância com base nas informações e documentos apresentados pelo requerente, podendo solicitar a reanálise da Comissão de Avaliação de Imóveis, e suporte da assessoria jurídica, se julgar necessário.

**Art. 26.** O prazo para análise de 2ª instância será de 15 (quinze) dias úteis.

**Art. 27.** Após a decisão prevista no artigo 25, será emitida Certidão de Avaliação de Imóvel 2ª Instância com validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados de sua emissão.

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

### SEÇÃO III

#### DA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO

**Art. 28.** O requerimento de impugnação de lançamento será tratado como Recurso de 1ª ou 2ª Instâncias, descritos nas Seções I e II, do Capítulo IV, desta Instrução Normativa.

### CAPÍTULO V

#### DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 29.** Mesmo havendo edificação, poderá ser avaliado e lançado o ITBI apenas do terreno, desde que comprovado que o adquirente realizou a edificação.

**Parágrafo único.** O enquadramento na previsão do caput deste artigo não será tratado como recurso de 1ª ou 2ª instância, previstos nos artigos 19 e 25.

**Art. 30.** Sempre que a Administração julgar necessário, solicitará documentos complementares.

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

**Art. 31.** 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.

**Art. 32.** O Formulário de Avaliação de Imóvel e lançamento de ITBI e Formulário de Recurso, previstos neste Decreto Instrução Normativa, serão fornecidos pela Secretaria de Finanças.

**Art. 33.** Os formulários à que se refere o artigo 32 deverão ser preenchidos e/ou impressos e protocolados individualmente, para cada imóvel para o qual se deseja a avaliação e/ou lançamento de ITBI.

**Art. 34.** Em caso de formulários com preenchimento incorreto, incompleto ou com rasuras, os prazos previstos nesta Instrução Normativa serão contados a partir de sua regularização e não sendo possível a correta identificação do imóvel em questão, o processo será indeferido e o requerimento arquivado, sendo necessária nova solicitação.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE PONTÃO**

Av. Julio de Mailhos, 1316 – Pontão (RS) CEP 99.190-000 – Fone 54-3308-1900

**Art. 35.** Quando protocolada nova solicitação de avaliação com qualquer das Certidões de Avaliação válida, será fornecida nova via da certidão vigente.

§ 1º. Discordando do valor, caberão os recursos disponíveis de acordo com Seções I e II, do Capítulo IV, exceto casos previstos no artigo 31.

§ 2º. Os imóveis objeto de integralização de capital social serão exceção à regra prevista no caput do artigo, sendo realizada nova avaliação 'de ofício', para fixação de data posterior à do protocolo de não incidência de ITBI.

**Art. 36.** Quanto às Certidões de Avaliação válidas:

- I- Sempre que identificada alteração das características do imóvel, poderá ser realizada nova avaliação, mesmo com Certidão de Avaliação válida.
- II- Sempre que constatada informação desconhecida relacionada ao imóvel, poderá ser realizada nova avaliação, mesmo com Certidão de Avaliação válida.

**Art. 37.** Todos os prazos citados neste Decreto serão contados em dias úteis, iniciando no primeiro dia útil após a data do requerimento.

**Art. 38.** A administração Pública poderá realizar avaliações em lote e sem solicitações prévias, visando agilizar a emissão de Certidão de Avaliação de Imóvel, respeitando o disposto na Seção I, do Capítulo III.

§ 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.

§ 2º. Discordando dos valores, caberão os recursos previstos nas Seções I e II, do Capítulo IV.

**Art. 39.** Os imóveis alienados pelo Município de Pontão serão tributados com base no Contrato de Venda e/ou Escritura Pública de Venda e Compra.

**Art. 40.** Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Pontão/RS, aos 13 dias do mês de janeiro do ano de 2023.

**VELTON VICENTE HAHN**

**Prefeito Municipal de Pontão**

Registre-se e publique-se.

**Simone Picolotto**

**Secretaria Municipal Interina de Administração**

DECRETO MUNICIPAL Nº 1.742/2023 - Anexo I

AO SR. PREFEITO MUNICIPAL DE PONTÃO – RS  
Formulário de Avaliação de Imóvel e lançamento de ITBI

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.

Pontão, RS \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

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

DECRETO MUNICIPAL Nº 1.742/2023- Anexo II

AO SR. PREFEITO MUNICIPAL DE PONTÃO – RS  
Formulário de Recurso de Avaliação de Imóvel

RECURSO DE: ( ) 1ª Instância ( ) 2ª Instância	Certidão nº _____/_____
---	-------------------------

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

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 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:			

VALORES DO IMÓVEL	
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:

Justificativa do Recurso:
---------------------------

Nesses termos pede deferimento.

Pontão, RS \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

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