



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Ofício Gabinete nº 242/2026

Ivoti, 17 de Agosto de 2026

**À Senhora
Presidente da Câmara de Vereadores
Marli Heinle Gehm**

Senhora:

Por meio deste, em resposta ao ofício 227/2026 do vereador Armando Alberto Frohlich, que solicita esclarecimentos conforme segue abaixo:

1) Solicitou que a secretaria da fazenda informe sobre a cobrança do ITBI: - Disse que conforme o Superior Tribunal de Justiça o valor do ITBI deve ser calculado em cima do valor real de venda, ou seja, o valor que consta na escritura, e presume-se que isso seria o mais coerente possível, pela fé entre ambas as partes. Embora possa acontecer de as vezes os valores estarem muito defasados, escrituras que foram feitas agora e o contrato de compra e venda é de dez ou quinze anos atras. O Município não deveria buscar um valor de referência, pois isso pode ser questionado junto a justiça. Armando pediu que a secretaria da fazenda verifique tal situação e corrigir se for o caso. Sobre o valor de referência, Armando disse que é criada uma lacuna muito grande e sugere que deveria ser pego o valor que consta na planta de valores, que já é oficializado.

Informamos que por meio do qual são solicitados esclarecimentos acerca dos critérios utilizados pelo Município para a determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis – ITBI, apresentam-se os seguintes esclarecimentos.

1. DO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Inicialmente, cumpre registrar que o entendimento jurisprudencial mencionado no expediente corresponde ao **Tema Repetitivo nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça – STJ**, firmado no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, pela Primeira Seção, em 24 de fevereiro de 2022.

Na oportunidade, o STJ estabeleceu, em síntese, que:

I – 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 sequer pode

Avenida Presidente Lucena, 3527 - Fone/Fax: (51) 3563.8800 - CEP: 93900-000 - IVOTI - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://legislacao.ivoti.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: I2JJHZODAJSCB2J



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ser utilizada como piso de tributação;

II – o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, podendo essa presunção ser afastada pelo Fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional; e

III – o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI mediante a adoção de valor de referência estabelecido unilateralmente.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo STJ **não impede a Administração Tributária de realizar avaliação fiscal**, mas estabelece que eventual divergência entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor de mercado deve ser apurada mediante procedimento administrativo próprio.

2. DA AVALIAÇÃO FISCAL REALIZADA PELO MUNICÍPIO

Nos termos do **art. 31 da Lei Municipal nº 2.500/2009 – Código Tributário Municipal**, a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, considerado no momento da avaliação fiscal.

O § 1º do referido artigo estabelece que, na avaliação, poderão ser considerados, entre outros elementos, **os valores correspondentes às transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário, valores de cadastro, a declaração do contribuinte, as características específicas do imóvel, o custo unitário da construção, a infraestrutura urbana e os valores de áreas vizinhas ou economicamente equivalentes.**

O § 2º, por sua vez, estabelece que a avaliação será efetivada por **comissão indicada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.**

Assim, cumpre esclarecer que **a avaliação fiscal do ITBI não é realizada unilateralmente pela Secretaria da Fazenda.**

A Secretaria da Fazenda atua nas etapas administrativas de **lançamento, emissão das respectivas guias e cobrança do tributo**, observando o valor apurado pela comissão competente para a avaliação fiscal.

A avaliação constitui, portanto, procedimento próprio, realizado nos termos da legislação municipal e mediante a análise dos elementos pertinentes ao imóvel objeto da transmissão.

3. DOS CRITÉRIOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

A avaliação fiscal do ITBI não consiste na aplicação automática de um valor

Avenida Presidente Lucena, 3527 - Fone/Fax: (51) 3563.8800 - CEP: 93900-000 - IVOTI - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://legislacao.ivoti.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: I2JJHZODAJSCB2J



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

previamente fixado para determinada região ou categoria de imóvel.

A finalidade da avaliação é aferir o **valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**, considerando as características específicas do bem e os elementos disponíveis para essa análise.

Para tanto, podem ser considerados, entre outros elementos previstos na legislação municipal, **dados do mercado imobiliário, valores praticados em transações de imóveis semelhantes, informações obtidas junto a imobiliárias e características próprias do imóvel**, tais como localização, área, padrão construtivo, estado de conservação, utilização e demais fatores capazes de influenciar seu valor.

A utilização desses elementos **não se confunde com a adoção de um “valor de referência” previamente estabelecido e aplicado indistintamente aos contribuintes.**

Trata-se de subsídios utilizados na avaliação fiscal individualizada, com o objetivo de aferir o valor de mercado do imóvel objeto da transmissão.

4. DO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE

Quanto ao valor informado pelo contribuinte, o Município observa a orientação estabelecida pelo Tema 1.113 do STJ, segundo a qual **o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado.**

Essa presunção, contudo, é relativa.

Havendo elementos concretos que indiquem incompatibilidade entre o valor declarado e o valor do imóvel em condições normais de mercado, o Fisco poderá promover a correspondente apuração, **mediante a regular instauração do procedimento administrativo próprio**, assegurando-se ao contribuinte a possibilidade de apresentar os elementos que justifiquem o valor informado.

Portanto, o Município não desconsidera o valor declarado pelo contribuinte. Ao contrário, **esse valor constitui elemento relevante da avaliação fiscal**, devendo eventual afastamento da presunção estabelecida pelo STJ observar o procedimento previsto no art. 148 do Código Tributário Nacional.

5. DA INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO ENTRE O ITBI E A PLANTA DE VALORES DO IPTU

Quanto à sugestão apresentada no Ofício nº 227/2026 de que seja utilizado o valor constante da Planta de Valores do Município, cumpre esclarecer que **essa sistemática não encontra respaldo no entendimento firmado pelo STJ no Tema**

Avenida Presidente Lucena, 3527 - Fone/Fax: (51) 3563.8800 - CEP: 93900-000 - IVOTI - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://legislacao.ivoti.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: I2JJHZODAJSCB2J



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

1.113.

O Superior Tribunal de Justiça estabeleceu expressamente que a base de cálculo do ITBI **não está vinculada à base de cálculo do IPTU, não podendo esta ser utilizada sequer como piso de tributação do ITBI.**

Embora ambos os tributos utilizem a expressão “valor venal”, a apuração desse elemento ocorre de acordo com as características próprias de cada tributo.

No ITBI, deve ser considerado o **valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**, levando-se em conta as particularidades do bem e da transmissão.

Dessa forma, **a Planta de Valores utilizada para fins de IPTU não constitui base, piso ou substituto da avaliação fiscal do ITBI.**

Isso não impede que informações cadastrais ou outros dados objetivos previstos na legislação sejam considerados como elementos auxiliares da avaliação, desde que não sejam utilizados como valor previamente fixado para substituir automaticamente o valor declarado pelo contribuinte.

6. DA ATUAÇÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

A avaliação fiscal do ITBI constitui procedimento previsto na legislação tributária municipal e atribuído à comissão indicada pelo Chefe do Poder Executivo, conforme estabelece o art. 31, § 2º, da Lei Municipal nº 2.500/2009.

Nesse contexto, registra-se que o **Vereador Armando Alberto Frohlich integrou a referida comissão no período de 2013 a 2024**, tendo participado de avaliações fiscais realizadas pelo Município para fins de ITBI.

Tal registro tem caráter exclusivamente institucional, com a finalidade de contextualizar que a avaliação fiscal de imóveis para fins de ITBI **não constitui procedimento recentemente criado**, mas atividade prevista na legislação municipal e incorporada à rotina administrativa do Município há vários anos.

Registra-se, ainda, que o julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, que deu origem ao Tema 1.113 do STJ, ocorreu em **2022, quando o Vereador ainda integrava a referida comissão.**

7. DA AVALIAÇÃO FISCAL E DA FORMALIZAÇÃO DO ATO DE TRANSMISSÃO

Cumpra ainda esclarecer que a avaliação fiscal e a regularização do ITBI integram procedimento anterior à prática dos atos notariais e registrais sujeitos à comprovação do recolhimento do imposto.

Avenida Presidente Lucena, 3527 - Fone/Fax: (51) 3563.8800 - CEP: 93900-000 - IVOTI - RS



Para verificar a autenticidade, acesse: <https://legislacao.ivoti.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave: I2JJHZODAJSCB2J



MUNICÍPIO DE IVOTI

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Nesse sentido, o **art. 46 da Lei Municipal nº 2.500/2009** estabelece que os Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis não poderão lavrar, transcrever, registrar ou averbar os atos de sua competência sem a prova do pagamento do imposto devido ou do reconhecimento da imunidade, não incidência ou isenção, conforme o caso.

Assim, **a escritura pública não constitui o momento em que o Município toma conhecimento do valor da operação para, somente então, proceder à avaliação do ITBI.** A sistemática legal pressupõe a regularização do imposto previamente à prática dos atos notariais e registrais nela previstos.

8. CONCLUSÃO

Diante dos esclarecimentos apresentados, conclui-se que:

- a)** o Município de Ivoti observa, na apuração do ITBI, as disposições da legislação municipal e o entendimento firmado pelo STJ no Tema Repetitivo nº 1.113;
- b)** a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU;
- c)** a base de cálculo do IPTU **não é utilizada como piso automático de tributação do ITBI;**
- d)** a avaliação fiscal do ITBI é realizada pela comissão indicada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, conforme dispõe o art. 31, § 2º, da Lei Municipal nº 2.500/2009;
- e)** a Secretaria da Fazenda atua nas etapas de lançamento, emissão das guias e cobrança do tributo, não se confundindo tais atribuições com a avaliação fiscal realizada pela comissão competente;

Sem mais, contamos com o apoio e compreensão dos senhores Vereadores.

Atenciosamente,

VALDIR JOSÉ LUDWIG

Prefeito Municipal

