


CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

João Neiva-ES, 22 de maio de 2026.

OFÍCIO VEREADORES/CMJN – Nº 026/2026

Exmo. Sr.
PAULO SÉRGIO DE NARDI
Prefeito Municipal


Vanessa dos Santos
Chefe de Gabinete
Decreto Nº 8.058/2021

22/05/26

Assunto: Encaminhamento de proposta de atualização da Instrução Normativa STB nº 005/2020 — critérios de avaliação, lançamento e cobrança do ITBI.








Senhor Prefeito

Os Vereadores da Câmara Municipal de João Neiva/ES, ao final subscritos, no exercício de suas atribuições institucionais de representação popular, fiscalização e cooperação com a Administração Pública Municipal, vêm, respeitosamente, encaminhar a Vossa Excelência a minuta anexa de nova Instrução Normativa destinada a atualizar os critérios e procedimentos de avaliação, lançamento e cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos — ITBI, com proposta de revogação da Instrução Normativa STB nº 005/2020.

A presente iniciativa decorre de reiteradas manifestações de insatisfação popular em relação ao modelo atualmente utilizado para apuração da base de cálculo do ITBI, especialmente nos casos em que o valor declarado nas escrituras públicas e demais instrumentos de transmissão imobiliária é desconsiderado pela Administração Tributária, com a adoção de valores de avaliação definidos unilateralmente pelo Município.

A Câmara Municipal tem recebido relatos de contribuintes, produtores rurais, adquirentes de imóveis, famílias em processo de regularização patrimonial e demais interessados que apontam insegurança, imprevisibilidade e dificuldade financeira na formalização das transmissões imobiliárias. Em muitos casos, a cobrança do ITBI sobre base de cálculo superior ao valor efetivo do negócio acaba por desestimular a lavratura de escrituras, o registro imobiliário e a regularização fundiária, produzindo efeito contrário ao interesse público municipal.

Não se desconhece, por evidente, a importância do ITBI como receita própria do Município, nem se pretende sugerir qualquer medida que configure renúncia fiscal, prejuízo ao erário ou indevida limitação ao poder-dever de fiscalização tributária. A proposta ora encaminhada tem finalidade diversa: busca compatibilizar a arrecadação municipal com a legalidade, a

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

boa-fé objetiva, a segurança jurídica, o devido processo legal, a ampla defesa, a motivação dos atos administrativos e o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.


Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo nº 1.113, firmou entendimento segundo o qual a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado; o valor da transação declarado pelo contribuinte possui presunção de compatibilidade com esse valor; e eventual discordância do Fisco somente pode ser superada mediante regular instauração de processo administrativo próprio, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

O mesmo entendimento afasta a possibilidade de o Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com fundamento exclusivo em valores de referência, pautas fiscais, avaliações unilaterais ou parâmetros administrativos internos, sem antes reconhecer a presunção de legitimidade da declaração do contribuinte e, quando houver dúvida concreta, instaurar procedimento administrativo específico para apuração do real valor de mercado.

A proposta encaminhada, portanto, não elimina a possibilidade de fiscalização. Ao contrário, organiza o procedimento de forma mais segura, transparente e juridicamente adequada. O modelo sugerido preserva a prerrogativa da Administração Tributária de discordar do valor declarado quando houver elementos concretos que indiquem incompatibilidade manifesta com o mercado. Nessa hipótese, contudo, exige-se decisão motivada, demonstração objetiva dos fundamentos da discordância, apresentação de elementos comparativos idôneos e abertura de prazo para manifestação, produção de provas e recurso administrativo pelo contribuinte.

A minuta também estabelece parâmetros mínimos referenciais para imóveis rurais, distinguindo áreas agricultáveis e não agricultáveis, sem transformar tais parâmetros em base automática de cálculo. Essa previsão busca conferir maior previsibilidade ao contribuinte e à Administração, sem afastar a análise concreta das peculiaridades do imóvel, tais como APP, reserva legal, declividade acentuada, restrições ambientais, acesso, topografia, aproveitamento econômico e demais características relevantes.

Sob a perspectiva administrativa, a atualização normativa tende a reduzir conflitos, impugnações, judicializações e pedidos de restituição, além de fortalecer a confiança do contribuinte na atuação fiscal do Município. A previsibilidade do procedimento também favorece a formalização dos negócios jurídicos, incrementa a regularização registral e



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like "Jenival" and "Eduardo".

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

fundiária e pode, em médio prazo, contribuir para a própria eficiência arrecadatória, pois estimula que as transações sejam devidamente declaradas, escrituradas e registradas.

Ressalta-se que o encaminhamento desta minuta possui natureza colaborativa e institucional. A Câmara Municipal não pretende substituir a análise técnica da Secretaria Municipal da Fazenda, da Controladoria Geral do Município ou da Procuradoria Geral do Município, tampouco interferir na competência administrativa do Poder Executivo. O objetivo é apresentar contribuição concreta, tecnicamente fundamentada e alinhada às demandas da população, para que o Executivo avalie a conveniência e oportunidade de promover a revisão da regulamentação vigente.

Diante disso, os Vereadores signatários solicitam a Vossa Excelência que a minuta anexa seja encaminhada à Secretaria Municipal da Fazenda, à Controladoria Geral do Município e à Procuradoria Geral do Município, para análise técnica e jurídica, com vistas à possível edição de nova Instrução Normativa sobre a matéria.

Solicita-se, ainda, que, após a análise pelos órgãos competentes, seja esta Casa Legislativa informada sobre as providências adotadas, especialmente quanto à viabilidade de revisão da Instrução Normativa STB nº 005/2020 e adequação do procedimento municipal de cobrança do ITBI ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Certos de contar com a atenção de Vossa Excelência para tema de elevada relevância social, econômica, fiscal e jurídica para o Município de João Neiva, renovamos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


ADEMIR COSTA


CELSO LUIZ GUZZO


ERALDO FRANCISCO POLEZE


MÁRIO HENRIQUE MARIM REALI


WALDEMAR JOSÉ DE BARROS


CELSO FEU CORRÊA


CLAUDIA BERNADETE S. DA SILVA


MARCELO CAMPOSTRINI


MATHEUS FAVARO PEREIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

INSTRUÇÃO NORMATIVA STB Nº XXX/2026

DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO, LANÇAMENTO E COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER VIVOS – ITBI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO NEIVA/ES, REVOGA A INSTRUÇÃO NORMATIVA STB Nº 005/2020 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A **SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA** e a **CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE JOÃO NEIVA/ES**, no uso das atribuições legais que lhes são conferidas pela legislação municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar, atualizar e uniformizar os procedimentos administrativos relativos à avaliação, ao lançamento e à cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar os procedimentos administrativos municipais ao entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.113, segundo o qual: **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 não pode ser utilizada como piso de tributação; **b)** o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de correspondência com o valor de mercado, somente podendo ser afastado pelo Fisco mediante regular instauração de processo administrativo próprio, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional; e **c)** o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido unilateralmente;

CONSIDERANDO que a adoção automática de valores referenciais ou avaliações unilaterais, sem prévia instauração de processo administrativo próprio, pode gerar insegurança jurídica, aumento de litigiosidade e desestímulo à formalização das transações imobiliárias;

CONSIDERANDO a necessidade de prestigiar a boa-fé objetiva, a presunção de legitimidade das transações imobiliárias regularmente formalizadas por escritura pública ou instrumento juridicamente idôneo, sem prejuízo do poder-dever de fiscalização da Administração Tributária;

CONSIDERANDO a insatisfação manifestada por contribuintes quanto à forma atualmente adotada para avaliação e cobrança do ITBI, especialmente quando o valor declarado na transação é desconsiderado sem fundamentação específica, o que pode inibir a regularização fundiária e a formalização das transmissões imobiliárias;

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONSIDERANDO que a presente regulamentação não tem por finalidade causar prejuízo ao erário, renunciar receita ou impedir a atuação fiscalizatória do Município, mas sim estabelecer procedimento compatível com o devido processo legal, a ampla defesa, o contraditório, a motivação dos atos administrativos e a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça;

RESOLVEM expedir a presente Instrução Normativa:

I – FINALIDADE

A presente Instrução Normativa tem por finalidade disciplinar e normatizar os procedimentos relativos à avaliação, ao lançamento e à cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI, incidente sobre transmissões onerosas de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis no Município de João Neiva/ES.

Esta Instrução Normativa estabelece critérios para o recebimento das declarações prestadas pelos contribuintes, para o lançamento do imposto com base no valor declarado na transação imobiliária e para eventual instauração de processo administrativo próprio quando houver discordância motivada da Administração Tributária quanto ao valor informado.

II – ABRANGÊNCIA

A presente Instrução Normativa abrange a Secretaria Municipal da Fazenda, o Setor de Tributação, o Setor de Protocolo, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, a Controladoria Geral do Município e demais órgãos ou servidores que atuem, direta ou indiretamente, nos procedimentos de avaliação, lançamento, cobrança, fiscalização, revisão e julgamento administrativo relacionados ao ITBI.

III – CONCEITOS

Para os fins desta Instrução Normativa, consideram-se as seguintes terminologias:

1. ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, incidente sobre a transmissão onerosa, por ato entre vivos, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como sobre cessão de direitos à sua aquisição.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

2. Bens imóveis – bens que não podem ser transportados de um local para outro sem alteração de sua substância, compreendendo imóveis urbanos, rurais, edificados ou não edificados, bem como direitos reais sobre imóveis.
3. Código Tributário Municipal – legislação municipal que institui e disciplina os tributos de competência do Município de João Neiva/ES.
4. Valor da transação imobiliária – valor efetivamente declarado pelas partes no negócio jurídico oneroso de transmissão do imóvel ou de direitos reais sobre o imóvel, constante da escritura pública, contrato ou instrumento juridicamente idôneo apresentado ao Município.
5. Valor venal de mercado – valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, consideradas as circunstâncias concretas da transação, as características do bem, sua localização, destinação, estado de conservação, benfeitorias, restrições legais, ambientais, urbanísticas, registrais e demais fatores relevantes.
6. Comissão de Avaliação de Bens Imóveis – equipe de servidores públicos municipais designada pelo Chefe do Poder Executivo para atuar nos procedimentos de análise, avaliação e reavaliação de imóveis, quando regularmente instaurado procedimento administrativo próprio.
7. Guia de ITBI – documento emitido pelo Município para recolhimento do imposto devido em razão da transmissão imobiliária.
8. Processo administrativo próprio de arbitramento – procedimento formal instaurado pela Administração Tributária, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, quando houver elementos concretos que indiquem que o valor declarado pelo contribuinte é omissivo, não merece fé ou se mostra manifestamente incompatível com a realidade de mercado, assegurados o contraditório, a ampla defesa, a produção de provas e o recurso administrativo.

IV – BASE LEGAL

A presente Instrução Normativa tem como base legal:

- Constituição Federal de 1988, especialmente os arts. 5º, LIV e LV, 37, caput, 145, § 1º, e 156, II;
- Código Tributário Nacional, especialmente os arts. 35, 38, 142, 145, 148 e 149;
- Código de Processo Civil, especialmente o art. 927, III;
- Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal;
- Lei Federal nº 4.320/1964;

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Lei Federal nº 6.830/1980;
- Código Tributário Municipal de João Neiva/ES;
- Tema Repetitivo nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça;

Demais normas municipais aplicáveis à Administração Tributária.

V – DIRETRIZES GERAIS

O lançamento do ITBI deverá observar, como regra, o valor da transação imobiliária declarado pelo contribuinte e constante da escritura pública de compra e venda, contrato ou instrumento juridicamente idôneo apresentado ao Município.

O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, boa-fé e compatibilidade com o valor de mercado do imóvel transmitido.

A Administração Tributária não poderá substituir automaticamente o valor declarado pelo contribuinte por valor unilateralmente fixado, valor de referência, pauta fiscal, base de IPTU, avaliação prévia ou qualquer outro parâmetro interno, sem a instauração de processo administrativo próprio.

A discordância da Administração Tributária quanto ao valor declarado somente poderá produzir efeitos para fins de alteração da base de cálculo do ITBI após regular processo administrativo, devidamente motivado, com observância do art. 148 do CTN, do contraditório, da ampla defesa e da possibilidade de recurso administrativo.

O objetivo desta Instrução Normativa é assegurar equilíbrio entre a proteção do erário e a segurança jurídica dos contribuintes, prestigiando a boa-fé das transações imobiliárias e incentivando a regularização fundiária e registral no Município de João Neiva/ES.

VI – RESPONSABILIDADES

1. Compete ao Setor de Protocolo:

1.1. Receber a documentação apresentada pelo contribuinte, cartório, procurador ou interessado para fins de emissão da guia de ITBI.

1.2. Formalizar o processo administrativo de lançamento do ITBI.

1.3. Encaminhar o processo ao Setor de Tributação, com a documentação apresentada.

2. Compete ao Setor de Tributação:

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- 2.1. Receber os processos administrativos encaminhados pelo Setor de Protocolo.
 - 2.2. Conferir a documentação apresentada pelo contribuinte, especialmente escritura pública, contrato de compra e venda, cessão de direitos, matrícula atualizada do imóvel, declaração do valor da transação e demais documentos necessários.
 - 2.3. Informar o número da inscrição imobiliária municipal, quando existente, e verificar os dados cadastrais do imóvel.
 - 2.4. Verificar a existência de pendências fiscais relacionadas ao imóvel, ao adquirente ou ao transmitente, quando cabível.
 - 2.5. Proceder ao cálculo e ao lançamento do ITBI com base no valor declarado na transação imobiliária, salvo se houver elementos concretos e motivados que justifiquem a instauração de processo administrativo próprio para apuração do valor venal de mercado.
 - 2.6. Emitir a guia de recolhimento do ITBI com base no valor da transação declarado pelo contribuinte, quando ausente fundada discordância da Administração.
 - 2.7. Encaminhar à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis os processos em que houver indícios concretos de incompatibilidade manifesta entre o valor declarado e o valor de mercado, para fins de análise técnica e eventual instauração de processo administrativo próprio.
 - 2.8. Arquivar o processo após a comprovação do recolhimento do imposto e a prática dos atos administrativos necessários.
3. Compete à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis:
- 3.1. Atuar apenas nos casos em que houver necessidade de análise técnica do valor declarado, mediante encaminhamento motivado pelo Setor de Tributação.
 - 3.2. Examinar as características concretas do imóvel, tais como localização, dimensão, acesso, topografia, pedologia, geometria, destinação, benfeitorias, estado de conservação, restrições ambientais, urbanísticas, registrais, áreas de preservação permanente, reserva legal, declividade acentuada, aproveitamento econômico e demais elementos relevantes.
 - 3.3. Realizar vistoria in loco quando necessária à adequada apuração dos elementos técnicos do imóvel.
 - 3.4. Fotografar o imóvel, quando realizada vistoria, e juntar os registros ao processo administrativo.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

3.5. Elaborar parecer ou laudo técnico fundamentado, indicando de forma clara e objetiva os critérios utilizados, os elementos comparativos considerados e as razões pelas quais o valor declarado pelo contribuinte merece ou não ser acolhido.

3.6. Apresentar, sempre que possível, histórico de transações imobiliárias efetivamente praticadas em imóveis semelhantes, na mesma região ou em regiões equivalentes, vedada a utilização isolada de anúncios ou ofertas de mercado desacompanhados de justificativa técnica.

3.7. Submeter o parecer ou laudo ao Setor de Tributação para prosseguimento do processo administrativo.

4. Compete à autoridade administrativa julgadora de primeira instância:

4.1. Analisar a manifestação do contribuinte e os documentos apresentados.

4.2. Decidir, de forma expressa e fundamentada, pela manutenção do valor declarado ou pelo arbitramento da base de cálculo do ITBI.

4.3. Indicar, em caso de afastamento do valor declarado, os elementos concretos que demonstram a incompatibilidade manifesta da declaração do contribuinte com o valor venal de mercado.

4.4. Cientificar o contribuinte da decisão, abrindo prazo para recurso à segunda instância administrativa.

5. Compete à autoridade administrativa julgadora de segunda instância:

5.1. Apreciar eventual recurso interposto pelo contribuinte.

5.2. Confirmar, reformar ou anular a decisão de primeira instância, mediante decisão fundamentada.

5.3. Determinar, quando necessário, a realização de nova diligência, vistoria, parecer técnico ou complementação de prova.

VII – DOS PROCEDIMENTOS

1. Do requerimento e da documentação

1.1. O interessado deverá apresentar requerimento de emissão de guia de ITBI, acompanhado, conforme o caso, dos seguintes documentos:

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- a) escritura pública, minuta de escritura, contrato de compra e venda, instrumento particular, cessão de direitos ou outro documento juridicamente idôneo que comprove a transação;
- b) matrícula atualizada do imóvel;
- c) documentos pessoais ou atos constitutivos do adquirente e do transmitente;
- d) procuração, se houver representação por procurador;
- e) comprovante do valor da transação imobiliária, quando disponível;
- f) demais documentos necessários à identificação do imóvel e das partes.

1.2. Nas transações formalizadas por escritura pública de compra e venda, o valor nela constante será considerado, em regra, legítimo e idôneo para fins de lançamento do ITBI.

1.3. O mesmo critério será observado em relação a contratos, cessões de direitos e demais instrumentos juridicamente idôneos, desde que contenham elementos suficientes para identificação das partes, do imóvel e do valor da transação.

2. Do lançamento ordinário do ITBI

2.1. Recebida a documentação, o Setor de Tributação procederá ao lançamento do ITBI com base no valor declarado pelo contribuinte.

2.2. A guia de recolhimento será emitida com aplicação da alíquota prevista na legislação municipal sobre o valor da transação imobiliária declarado no respectivo instrumento.

2.3. O lançamento com base no valor declarado não impede posterior fiscalização pela Administração Tributária, observados os prazos decadenciais e prescricionais previstos na legislação tributária.

3. Da discordância quanto ao valor declarado

3.1. Caso o Setor de Tributação identifique elementos concretos que indiquem incompatibilidade manifesta entre o valor declarado e o valor venal de mercado do imóvel, deverá elaborar despacho fundamentado e encaminhar o processo à Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

3.2. A mera existência de valor cadastral, valor de IPTU, valor de referência, pauta fiscal, avaliação anterior ou anúncio imobiliário não autoriza, por si só, o afastamento automático do valor declarado.

3.3. A discordância deverá ser motivada com elementos objetivos, tais como:

- a) histórico de transações efetivamente realizadas em imóveis semelhantes;
- b) dados públicos ou oficiais de mercado;

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- c) características específicas do imóvel;
- d) existência de benfeitorias relevantes não consideradas;
- e) indícios documentados de subavaliação artificial;
- f) divergência manifesta e relevante entre o valor declarado e valores praticados em transações comparáveis;
- g) outros elementos concretos que justifiquem a dúvida quanto à fidedignidade da declaração.

3.4. Concluindo a Comissão de Avaliação pela existência de fundada dúvida quanto ao valor declarado, deverá ser instaurado processo administrativo próprio de arbitramento, nos termos do art. 148 do CTN.

VIII – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO DE ARBITRAMENTO

O processo administrativo próprio de arbitramento será instaurado quando a Administração Tributária entender, de forma motivada, que o valor declarado pelo contribuinte é omissivo, não merece fé ou se mostra manifestamente incompatível com a realidade de mercado.

A instauração do processo deverá ser formalizada por despacho fundamentado, contendo:

- a) identificação do imóvel e da transação;
- b) valor declarado pelo contribuinte;
- c) elementos concretos que justificam a dúvida fiscal;
- d) indicação preliminar dos critérios de avaliação utilizados;
- e) intimação do contribuinte para manifestação.

O contribuinte será intimado para, no prazo de 15 dias úteis, apresentar manifestação, documentos, laudos, pareceres, fotografias, comprovantes de pagamento, justificativas comerciais, restrições do imóvel, condições negociais ou quaisquer outros elementos que demonstrem a legitimidade do valor declarado.

O contribuinte poderá requerer a produção de provas, inclusive juntada de documentos complementares e avaliação contraditória, administrativa ou particular.

A Comissão de Avaliação deverá analisar expressamente os argumentos e documentos apresentados pelo contribuinte.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A decisão administrativa que afastar o valor declarado deverá ser motivada, clara e específica, não sendo suficiente fundamentação genérica baseada em valores médios, anúncios isolados, presunções abstratas ou simples inconformidade da Administração.

A decisão deverá demonstrar, de forma inequívoca, as razões pelas quais o valor declarado não corresponde ao valor venal de mercado, apresentando, sempre que possível:

- a) histórico de valores efetivamente praticados em transações semelhantes;
- b) comparação com imóveis de características equivalentes;
- c) metodologia utilizada;
- d) elementos técnicos relacionados ao imóvel avaliado;
- e) análise das particularidades da transação;
- f) resposta aos documentos e argumentos do contribuinte.

Proferida a decisão de primeira instância administrativa, o contribuinte será intimado para, querendo, interpor recurso à segunda instância administrativa no prazo de 15 dias úteis.

O recurso administrativo terá efeito suspensivo quanto à exigibilidade da diferença apurada entre o valor declarado e o valor arbitrado, sem prejuízo da possibilidade de recolhimento do ITBI sobre a parcela incontroversa.

A segunda instância administrativa deverá decidir de forma fundamentada, podendo manter, reformar ou anular a decisão recorrida, bem como determinar diligências complementares.

Somente após decisão administrativa final poderá ser emitida guia complementar de ITBI, caso mantido o arbitramento em valor superior ao declarado.

Sendo acolhido o valor declarado pelo contribuinte, o lançamento deverá observar exclusivamente esse valor como base de cálculo, ressalvada eventual fiscalização posterior nos limites legais.

IX – DOS IMÓVEIS RURAIS E DOS PARÂMETROS MÍNIMOS REFERENCIAIS POR ALQUEIRE

Para fins de análise técnica de imóveis rurais, ficam instituídos os seguintes parâmetros mínimos referenciais por alqueire:

- a) áreas agricultáveis, compreendidas como lavouras, pastagens, áreas aptas ao cultivo, criação ou exploração agropecuária regular: R\$ 150.000,00 por alqueire;
- b) áreas não agricultáveis, compreendidas como áreas de preservação permanente, reserva legal, áreas com declividade acentuada, restrições ambientais relevantes, áreas improveitáveis ou de severa limitação produtiva: R\$ 50.000,00 por alqueire.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Os parâmetros previstos neste item têm natureza orientativa e técnica para fins de triagem fiscal, análise de razoabilidade e identificação de eventual incompatibilidade manifesta do valor declarado.

Os parâmetros mínimos referenciais não constituem, por si só, base de cálculo automática do ITBI, piso obrigatório de tributação ou autorização para substituição imediata do valor declarado pelo contribuinte.

Caso o valor declarado na transação imobiliária seja inferior aos parâmetros referenciais previstos neste item, a Administração Tributária poderá instaurar processo administrativo próprio para apuração do valor venal de mercado, desde que apresente motivação específica e assegure ao contribuinte contraditório, ampla defesa, produção de provas e recurso administrativo.

Na avaliação de imóvel rural, deverão ser consideradas as áreas efetivamente agricultáveis e não agricultáveis, com a devida individualização técnica, sempre que possível, por meio de documentos ambientais, mapas, georreferenciamento, matrícula, CAR, laudos, vistoria ou demais elementos disponíveis.

A existência de APP, reserva legal, declividade acentuada, restrições ambientais, limitações de acesso, ausência de infraestrutura, servidões, ônus reais, litígios possessórios, irregularidades registrais ou outros fatores restritivos deverá ser considerada na análise do valor venal de mercado.

A Administração Tributária poderá atualizar periodicamente os parâmetros previstos neste item, mediante ato normativo próprio, desde que preservada sua natureza referencial e observado o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça.

X – DA REVISÃO DE LANÇAMENTO

O contribuinte poderá requerer revisão do lançamento do ITBI quando discordar do valor utilizado, do enquadramento do imóvel, da alíquota aplicada ou de qualquer elemento do cálculo.

O pedido de revisão deverá ser instruído com documentos que demonstrem a alegação do contribuinte, tais como escritura pública, contrato, laudo particular, matrícula do imóvel, fotografias, documentos ambientais, comprovantes de pagamento, avaliações particulares e demais elementos pertinentes.

A Administração Tributária deverá analisar o pedido de revisão de forma expressa e fundamentada.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Não será indeferido pedido de revisão por mera ausência de concordância da Administração com o valor declarado, devendo eventual desconsideração do valor informado observar o processo administrativo próprio previsto nesta Instrução Normativa.

Caso constatado erro material, duplicidade, lançamento indevido ou cobrança em desconformidade com esta Instrução Normativa, o Setor de Tributação deverá promover a correção do lançamento.

XI – DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

A avaliação de bens imóveis para fins de ITBI deverá observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, razoabilidade, proporcionalidade, motivação, boa-fé objetiva, segurança jurídica, contraditório e ampla defesa.

A presente Instrução Normativa não impede a fiscalização tributária, não autoriza renúncia de receita e não afasta o dever da Administração de proteger o erário.

A atuação fiscalizatória deverá ser exercida de forma motivada, proporcional e compatível com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, evitando-se a adoção automática de valores unilaterais que possam desestimular a formalização de negócios jurídicos, a regularização fundiária e o registro das transmissões imobiliárias.

O contribuinte ou responsável pelo preenchimento da guia de transmissão ficará obrigado a apresentar ao órgão competente, até a data do recolhimento do imposto, cópia do instrumento que formaliza a transação imobiliária, bem como os documentos exigidos pelo Município.

A emissão da guia de ITBI não cria direito quanto a parcelamento do solo, regularização urbanística, aprovação de loteamento, desmembramento, condomínio, construção, ocupação, licenciamento ambiental ou qualquer outro ato administrativo dependente de procedimento próprio.

Eventuais irregularidades urbanísticas, registrais, ambientais ou fiscais relacionadas ao imóvel poderão ser comunicadas aos órgãos competentes, sem prejuízo do lançamento do ITBI conforme as regras desta Instrução Normativa.

Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal da Fazenda, ouvida a Procuradoria Geral do Município, quando houver dúvida jurídica relevante.

XII – REVOGAÇÃO E VIGÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO NEIVA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Fica revogada a Instrução Normativa STB nº 005/2020, e demais disposições administrativas em contrário.

Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se aos requerimentos de ITBI ainda não definitivamente concluídos, respeitados os atos jurídicos perfeitos, o direito adquirido e a coisa julgada.

João Neiva/ES, ____ de _____ de 2026.

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

Secretário Municipal da Fazenda