



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO

**DECRETO Nº 1.205, DE 30 DE JANEIRO DE 2020.**

*“Dispõe sobre a regulamentação dos artigos 161 a 163 do Código Tributário Municipal – Lei Complementar nº. 14, de 19 de dezembro de 2003”.*

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei e,

**CONSIDERANDO** que o inciso II do art. 156 da Constituição Federal prevê que compete aos Municípios instituir impostos sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição - ITBI;

**CONSIDERANDO** que o Código Tributário Nacional prevê, em seu artigo 38 que a base de cálculo do ITBI “é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”;

**CONSIDERANDO**, que nos termos dos artigos 161 a 163 do Código Tributário Municipal, a base de cálculo do ITBI é o valor dos bens ou direitos transmitidos, constantes da escritura, termo ou instrumento particular, não podendo ser, em qualquer hipótese, inferior ao valor venal constante do cadastro fiscal, atualizado de acordo com a variação do Valor de Referência do Município, do período de 1º de janeiro à data em que for lavrado o instrumento de transmissão ou cessão, bem como que o preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes, na guia de lançamento, não faz pressupor a aceitação dos mesmos como base de cálculo para efeito de lançamento do imposto, devendo a base de cálculo ser atribuída pela repartição competente, no ato de apresentação da guia de lançamento ou no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, quando o preço ou valor do negócio jurídico declarado pelas partes, forem inferiores aos valores tributários aceitos pela Prefeitura ou os valores por ela fixados para a tributação específica;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentação dos dispositivos legais supracitados, para sua adequada aplicação e orientação da Administração Pública Municipal e contribuintes do ITBI;

**CONSIDERANDO** o disposto no Provimento nº. 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre a política, os procedimentos e o controle a serem adotados pelos notários e registradores;

**CONSIDERANDO**, finalmente, que as informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis local sobre imóveis que foram objeto de garantias reais (hipotecas e alienações fiduciárias), entre o exercício de 2005 e setembro de 2019, apontam a necessidade de mecanismos para adequada atualização da base de cálculo e de apuração dos valores devidos ao Município a título de ITBI, evitando-se a diminuição na arrecadação do tributo,

*e*



MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETA:

**Art. 1º** O recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos - ITBI, previstos no art. 151 e seguintes da Lei Municipal nº 14, de 19 de dezembro de 2003, será feito mediante a utilização de guia própria emitida por meio eletrônico, ou diretamente na Área de Tributos Diversos da Secretaria Municipal da Fazenda.

**Art. 2º** O pedido de emissão da guia para o pagamento do ITBI será efetuado pelo contribuinte mediante prévio cadastro para preenchimento da guia no sítio eletrônico da Prefeitura ou mediante solicitação do interessado, o qual será acompanhado do título ou minuta do título de transferência onerosa do bem imóvel, fotocópia de documento de identificação, fotocópia de comprovante de residência atual do contribuinte e procuração, se mandatário.

**Parágrafo único.** No requerimento, o contribuinte declarará o valor de mercado do imóvel ou dos direitos transmitidos e demais informações para o lançamento do tributo, ficando ciente que a declaração será objeto de verificação pela Secretaria da Fazenda.

**Art. 3º** A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

**Parágrafo único.** Os valores venais dos imóveis a que se refere o "caput" deste artigo têm presunção relativa, que poderá ser afastada se:

- I - o valor da transação for superior;
- II - a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente em procedimentos relativos, dentre outros, a avaliação especial, arbitramento e impugnação de lançamento;
- III - a Administração Tributária constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal divulgado.

**Art. 4º** Fica instituída a Tabela de Valores de Metro Quadrado Territorial para fins de ITBI, dispondo sobre os valores de avaliação de área para efeito de definição da base de cálculo do imposto.

**§ 1º** A definição dos valores a que se refere o "caput" deste artigo será efetuada pela Comissão para Revisão dos Valores da Base de Cálculo do ITBI, que será nomeada por Decreto e será formada por 03 servidores indicados pela Secretaria Municipal da Fazenda.



**MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**§ 2º** Para definir o valor venal, a Comissão para Revisão dos Valores da Base de Cálculo do ITBI utilizará Tabelas Especiais Próprias tecnicamente elaboradas, tendo por base informações e a análise dos seguintes valores:

I - unitários constantes das Tabelas da Planta Genérica de valor previstas na Lei Municipal n.º 654/97;

II - tabela de valores de construção;

III - transações imobiliárias recentemente realizadas com o pagamento comprovado do ITBI;

IV - avaliações judiciais;

V - avaliações efetuadas por instituições financeiras para conceder financiamento imobiliário;

VI - apurados pela Comissão de Revisão de Lançamento do IPTU (Decreto Municipal nº 628/2017).

**Art. 5º** A Secretaria Municipal da Fazenda tornará público os valores venais instituídos para fins de ITBI, referentes aos imóveis inscritos no Cadastro Municipal Imobiliário e estabelecerá, em regulamento, a forma de publicação dos valores a que se refere o "caput" do artigo 4º deste Decreto.

**Parágrafo único.** Na falta da divulgação do valor venal do imóvel até a data prevista para o pagamento do Imposto, o contribuinte deverá solicitar à unidade competente da Secretaria Municipal da Fazenda/ Área de Tributos Diversos, a disponibilização do referido valor, observadas as seguintes regras:

I - o preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes terá como base de cálculo, para efeito de tributação, o valor apurado pela Secretaria Municipal da Fazenda, por meio da Comissão para Revisão dos Valores da Base de Cálculo do ITBI, com indicação dos critérios para sua apuração;

II - caso não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Secretaria Municipal da Fazenda, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em portaria da Secretaria Municipal da Fazenda, que poderá, inclusive, disponibilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.

**Art. 6º** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caraguatatuba, 30 de janeiro de 2020.

**JOSÉ PEREIRA DE AGUILAR JUNIOR**  
Prefeito Municipal

PUBLICADO EM 04/02/2020  
NO DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA  
EDITAL ANO III Nº 216