



Estado de Santa Catarina  
Governo Municipal de Entre Rios

Decreto nº 035/2024  
De 27 de fevereiro de 2024.

**"DEFINE FORMA E CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS, NOMEIA COMISSÃO ESPECIAL PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, PARA FINS DE LANÇAMENTO DE ITBI, QUANDO NOTÓRIO LANÇAMENTO DO VALOR VENAL ABAIXO DE MERCADO E CONFERE OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

**JOÃO MARIA ROQUE**, Prefeito de Entre Rios, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a legislação vigente;

**CONSIDERANDO** que o Código Tributário do município não traz em seu corpo, tratamento sobre a avaliação de imóveis urbanos ou impugnação ao valor venal atribuído, para fins de lançamento de ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis);

**CONSIDERANDO** a discrepância entre valor venal atribuído pelos contribuintes, quando da lavratura de escritura pública, visando sempre atribuir valor abaixo de mercado, com finalidade de ver a tributação do imóvel urbano reduzida sensivelmente, causando grave dano ao erário;

**CONSIDERANDO** que é dever da comissão especial designada por este decreto, avaliar os casos e pedidos de expedição de guias para recolhimento de ITBI, quando da transferência da propriedade de imóveis urbanos, **que estiver em desconformidade com o valor atribuído pela fazenda pública municipal**, expedindo nestes casos, laudo de avaliação;



**Estado de Santa Catarina**  
**Governo Municipal de Entre Rios**

**CONSIDERANDO** ainda, que em casos de discrepância entre valores de mercado e os atribuídos aos imóveis urbanos, o setor de tributos, deverá requerer expedição de laudo de avaliação, para fins de lançamento de imposto;

**CONSIDERANDO** por fim, que é dado a qualquer membro da comissão, bem como ao setor de tributos, ao receber informação da avaliação venal de imóvel urbano, abaixo do valor de mercado, IMPUGNAR o lançamento deste valor junto ao setor de tributos, para que possa, através de laudo de avaliação, aferir o valor de mercado e com base neste laudo, poderá o setor de tributos, lançar o valor venal ao imóvel atribuído, com as guias para recolhimento do imposto requerido;

**CONSIDERANDO** o dever de obediência aos princípios basilares da Administração Pública, disposto no artigo 37, caput da Constituição Federal, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, especificamente no trato com a coisa pública;

**DECRETA:**

Art. 1º. Fica instituída **COMISSÃO ESPECIAL PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, PARA FINS DE LANÇAMENTO DE ITBI, QUANDO NOTÓRIO LANÇAMENTO DO VALOR VENAL ABAIXO DE MERCADO.**

Art. 2º - A Comissão será composta pelos seguintes membros:

- I – Iomar Cesar Biasus (tesouraria);
- II – Cristiano Moresco (setor de tributos);
- III – Camila Alberici de Oliveira (setor de projetos);
- IV – Claodir Dartora (Secretário da Fazenda);
- V – Everton Knoner (engenheiro civil, setor projetos)



## Estado de Santa Catarina Governo Municipal de Entre Rios

Art. 3º. Compete a Comissão quanto à avaliações de imóveis urbanos para fins de lançamento e/ou impugnação ao valor venal atribuído ao imóvel:

I – Processar, julgar e aprovar;

II – Avaliar, sempre que convocada, os bens imóveis de terceiros, para fins de lançamento e atualização de valor venal;

Parágrafo Único – Das sessões, a Comissão deverá lavrar ata circunstanciada para cada caso, expondo o objeto do julgamento e as considerações pertinentes, podendo juntar fotos, avaliações imobiliárias, declarações de terceiros, tudo para o bom e fiel cumprimento do mister.

Art. 4º. Para fins de avaliação dos bens imóveis urbanos, é de competência da Comissão:

I - Vistoriar de forma separada os bens imóveis, elaborando para cada, Termo de Avaliação, constando características, se há edificações e sua respectiva avaliação aproximada, com base em critérios técnicos oficiais (CUB, tabela SIAPE, etc), devendo o laudo conter fotos, projetos (quando houver), declarações, entre outros que for fundamental para relatar com maior precisão possível, valor real dos bens avaliados;

II - Após a realização dos atos descritos no inciso primeiro deste artigo, deve a Comissão Especial encaminhar o Laudo Final ao setor de tributos do município, para fins de arquivo, documentos estes que fará parte integrante dos arquivos da Fazenda Pública, juntamente com cadastro imobiliário junto ao setor;

Parágrafo único: A Comissão, além da realização dos atos descritos nos incisos deste artigo, deverá lavrar ata circunstanciada para cada caso, expondo o objeto do julgamento e as considerações que julgar necessárias, além de registros fotográficos e demais documentos.

Art. 5º. Para fins de avaliação de imóveis, quando do lançamento do ITBI e demais avaliações, deverá ser considerado o disposto nos artigos 10 e 50 da Lei Complementar nº 33/2009, aplicando-se a seguinte fórmula de cálculo:

a. Para imóveis localizados na área fiscal i: valor do IPTU x 4 x 100, cujo resultado é o valor do imóvel;



**Estado de Santa Catarina**  
**Governo Municipal de Entre Rios**

b. Para imóveis localizados na área fiscal ii: Valor do IPTU x 3 x 100, cujo resultado será o valor do imóvel;

c. Para imóveis localizados nas áreas fiscais iii e iv: valor do IPTU x 2 x 100, cujo resultado será o valor atribuído ao imóvel.

Art. 6º. Os trabalhos desenvolvidos pelos membros da Comissão Especial, não serão remunerados, não gerando vantagem salarial ou de qualquer natureza aos nomeados, pois serão prestados em forma de colaboração.

Art. 7º. O presente Decreto entra em vigor na data de sua publicação, podendo os laudos e avaliações, retroagirem à data de 01 de janeiro de 2024, revogando disposições em contrário.

Registre e Publique-se.

Gabinete do Prefeito, 27 de fevereiro de 2024.

JOÃO MARIA ROQUE  
prefeito