



DECRETO Nº 378/2025
PEIXE, 09 DE OUTUBRO DE 2025

"CONSOLIDA E ATUALIZA OS DECRETOS Nº 127/2021 E Nº 017/2023, REGULAMENTANDO OS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS, A DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA, E OS CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI, PRESCRITOS NOS ARTIGOS 402 A 415 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2024 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO MUNICIPAL DE PEIXE, ESTADO DO TOCANTINS, no uso de suas atribuições constitucionais e legais que lhe são conferidas, com suporte nos Art. 70, Inciso XXVI; a vigente Lei Orgânica deste Município, e,

CONSIDERANDO que o Município de Peixe-TO aprovou novo Código Tributário Municipal através da Lei Complementar nº 002/2024, tornando necessária a atualização e consolidação das normas regulamentares sobre o ITBI;

CONSIDERANDO o disposto no Art. 70, XXVI, da Lei Orgânica Municipal: "Compete privativamente ao prefeito Municipal, além de outras atribuições previstas em Lei, expedir, decretos, portarias e outros atos administrativos, bem como determinar sua publicação;

CONSIDERANDO as prescrições do Art. 130, I, II, da Lei Orgânica Municipal, dispondo que os impostos: IPTU e o ITBI, dentre outros são da competência do Município;

CONSIDERANDO o disposto nos artigos 402 a 415 da Lei Complementar nº 002/2024 (Código Tributário Municipal), que disciplinam o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os critérios de arbitramento da base de cálculo do ITBI, conforme dispõe o art. 148 da Lei Federal nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional);

CONSIDERANDO o disposto no Art. 407 e parágrafos da Lei Complementar nº 002/2024, que estabelece a base de cálculo do ITBI como o valor venal dos bens ou direitos transmitidos;

CONSIDERANDO o entendimento do Supremo Tribunal Federal - STF no RE 796.376, sobre a tributação do valor excedente ao capital subscrito nas incorporações;

CONSIDERANDO o disposto no Tema nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça - STJ;

CONSIDERANDO que o descuido na fiscalização da arrecadação tributária pode caracterizar renúncia de receita, limitada pela Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF (arts. 1º e 14).

DECRETA:



CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto consolida e atualiza os Decretos nº 127/2021 e nº 017/2023, regulamentando os procedimentos administrativos, a documentação necessária e os critérios de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, prescritos nos artigos 402 a 415 da Lei Complementar nº 002/2024 (Código Tributário Municipal).

Art. 2º. Para fins de lançamento do ITBI, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, na forma do Art. 407 da Lei Complementar nº 002/2024, determinado pela Administração Tributária com base nos elementos que dispuser.

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA E DOS PROCEDIMENTOS

Art. 3º. A emissão de Faturas-DAM para efeito de transferência e registro do imóvel em nome do adquirente dar-se-á mediante Requerimento formalizado pelo interessado com identificação do imóvel, sob Protocolo junto ao Órgão Competente da Prefeitura, instruído dos respectivos documentos:

- I - Contrato de Compra e Venda constando o valor real do imóvel;
- II - Certidão em Inteiro Teor pelo Cartório de Registro de Imóveis com expedição atualizada, prazo máximo de 30 (trinta) dias, constando o preço/valor do imóvel registrado;
- III - Declaração do último ITR, quando se tratar de imóvel rural;
- IV - Laudo de Avaliação atualizada do imóvel por Corretor Imobiliário devidamente credenciado no respectivo Conselho Regional, ou por profissional habilitado;
- V - Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel.

Parágrafo único. Na ausência do Laudo de Avaliação previsto no inciso IV, o Fiscal competente procederá à vistoria in loco e à emissão do respectivo Laudo.

Art. 4º. A emissão de Certidão de Não Incidência de ITBI (Art. 404 da Lei Complementar nº 002/2024) dar-se-á mediante Requerimento formalizado com identificação do imóvel, sob Protocolo junto ao Órgão Competente da Prefeitura, instruído dos seguintes documentos:

- I - Certidão em Inteiro Teor do(s) imóvel(is) sob incorporação(ões), com expedição atual (máximo 30 dias), constando o preço/valor das transações;
- II - Declaração do último ITR, quando se tratar de imóvel rural;
- III - Laudo de Avaliação atualizada do imóvel por profissional habilitado;
- IV - Contrato(s) Social(is) da(s) empresa(s)/pessoas jurídicas incorporadora(s), com eventuais alterações, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas;
- V - CNPJ da(s) empresa(s) envolvida(s) na operação;



VI - Documentos comprobatórios da efetiva incorporação, fusão, cisão ou aumento de capital, devidamente registrados;

VII - Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício das empresas/Pessoas Jurídicas relativo aos últimos 3 (três) anos;

VIII - Declaração de Informações da Pessoa Jurídica ou documento equivalente exigido pela legislação federal vigente.

Parágrafo Primeiro: Tratando-se de **incorporação ou fusão de Pessoa Jurídica**, o valor excedente ao capital subscrito deverá ser tributado, conforme entendimento do STF no RE 796.376.

Parágrafo segundo: na forma do Art. 404, § 5º, do CTM “A imunidade de ITBI somente alcança a parcela do imóvel que equivalha ao capital subscrito. Quer dizer, **o capital subscrito é o limite da imunidade na integralização de imóveis em sociedades empresárias**, conforme decisões do STF.

Art. 5º. A análise dos requerimentos observará:

I - A não apresentação dos documentos exigidos redundará no indeferimento do requerimento e na informação ao Cartório de Registro de Imóveis;

II - Documentação incompleta implicará notificação ao requerente para complementação no prazo de 10 (dez) dias úteis;

III - A base de cálculo será o maior valor venal real comprovado na documentação, conforme Art. 407 da Lei Complementar nº 002/2024;

IV - Preenchidos os requisitos, defere-se o pedido com a expedição do respectivo documento.

Art. 6º. Concomitante com a avaliação, a Administração Municipal apurará a existência de débitos tributários ou não tributários relativos ao imóvel objeto da transação.

§ 1º Os débitos apurados serão atualizados e a liberação da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada ao pagamento integral dos débitos existentes.

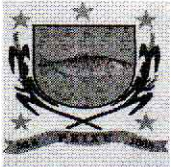
§ 2º A Certidão Negativa de Débitos terá validade de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição, salvo os casos em que os créditos estejam com a exigibilidade suspensa por determinação judicial.

CAPÍTULO III DO ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 7º. Em cumprimento ao art. 148 da Lei Federal nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), a autoridade administrativa competente deverá arbitrar o valor da base de cálculo do ITBI mediante processo regular, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, esclarecimentos prestados ou os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou terceiro legalmente obrigado.

Art. 8º. A autoridade administrativa responsável pelo arbitramento poderá utilizar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, podendo ainda obter informações sobre o valor real dos imóveis com base em:

I - Elementos aferidos em coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e ofertas à venda do mercado imobiliário;



II - Informações de sites eletrônicos de empresas imobiliárias e corretores de imóveis;
III - Quaisquer outros órgãos competentes que possam fornecer elementos necessários à elaboração da base de cálculo.

Art. 9º. Quando se tratar de imóvel urbano, o valor será determinado pela Administração Tributária através de coleta de dados in loco ou das informações constantes do cadastro imobiliário, utilizando o valor por metro quadrado, com ou sem edificação, de acordo com a localização, utilizando o Custo Unitário Básico - CUB do Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Tocantins.

Parágrafo único. O valor venal apurado será confrontado com o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo o maior valor.

Art. 10. Quando se tratar de imóvel rural, o valor será determinado pela Administração Tributária utilizando o valor por hectare e a distância da sede municipal, através dos seguintes dados:

- I** - Informações constantes no cadastro do INCRA, DITR, registro imobiliário;
- II** - Valores de transações de bens de mesma natureza no mercado imobiliário local;
- III** - Características do imóvel, localização, plantações, benfeitorias e instalações existentes;
- IV** - Valores da Planta Genérica de Valores do Município e vistoria in loco.

Parágrafo único. O valor venal apurado será confrontado com o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo o maior valor.

Art. 11. Na hipótese de divergência entre os dados apurados pela Administração Tributária e os dados contidos na Declaração para Lançamento de ITBI, prevalecerão os dados apurados pela Administração.

Art. 12. A autoridade que proceder ao arbitramento da base de cálculo lavrará termo próprio, valendo-se de elementos suficientes para determinar o valor real do bem ou direito, o qual deverá conter:

- I** - A identificação do sujeito passivo;
- II** - A motivação do arbitramento;
- III** - A descrição do imóvel objeto da transmissão ou cessão;
- IV** - O valor da base de cálculo arbitrada;
- V** - A identificação e assinatura da autoridade que procedeu ao arbitramento;
- VI** - Memorial de cálculo dos parâmetros utilizados;
- VII** - A ciência do notificado.

CAPÍTULO IV DA IMPUGNAÇÃO E DOS RECURSOS

Art. 13. O contribuinte que não concordar com o arbitramento da base de cálculo poderá apresentar impugnação fundamentada, com apresentação de todos os meios de provas legais cabíveis, demonstrando a veracidade e boa-fé do valor declarado como valor de mercado, na forma e prazo previstos no Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. A impugnação deverá ser acompanhada de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica - LTAM ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM emitidos



por avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI, com validade de 90 (noventa) dias.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 14. Sobre a transferência de propriedade de imóveis oriunda de loteamentos urbanos, públicos ou privados, bem como de legitimação de posse ou usucapião, o ITBI será calculado sobre o metro quadrado da parcela transferida, excluindo-se as edificações e benfeitorias feitas pelo adquirente ou possessor.

Art. 15. A expedição de Certidão de Não Incidência de ITBI deverá ser plenamente fundamentada nas provas documentais processadas e contextualizada ao Código Tributário Municipal, à Planta de Valores Genéricos do Município e às instruções deste Decreto, sob pena de responsabilização do emitente.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício deverão observar as disposições do Art. 405, parágrafo único, da Lei Complementar nº 002/2024, exigindo a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Municipais e transcrevendo a certidão de quitação do ITBI nos respectivos documentos que lavrarem.

Art. 17. Ficam revogados os Decretos nº 127/2021, de 08 de março de 2021, e nº 017/2023, de 13 de fevereiro de 2023.

Registre-se, Publique-se, Cumpra-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PEIXE, Estado do Tocantins, em 09 de outubro de 2025.

AUGUSTO CÉZAR PEREIRA DOS SANTOS
Prefeito Municipal de Peixe

CERTIFICO para os devidos fins, que o presente Decreto foi Publicado no Mural da Prefeitura Municipal, nessa data. Peixe-TO, 09 de outubro de 2025.

Adivam Araújo Ponce Leones
Secretária Mun. de Administração e Finanças
DM. 001/2025

