



Decreto nº 069, de 09 dezembro de 2025.

“REGULAMENTA OS CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI E ESTABELECE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS AO LANÇAMENTO DO REFERIDO TRIBUTO”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRACURUCA, no uso de suas atribuições legais e considerando a necessidade de regulamentar os critérios de arbitramento da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bem Imóvel e de Direitos a ele relativo – ITBI, conforme dispõe o artigo 67 da Lei Complementar n. 72, 15 de setembro de 2025 – CTM, e ainda, a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos relativos ao lançamento do referido tributo, decreta:

Art. 1º - O imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI tem como fato gerador a transmissão de bens imóveis ou direitos reais a eles relativos, conforme disposto na Lei Complementar n. 72, 15 de setembro de 2025 – CTM.

Parágrafo Único – Não se constitui objeto deste decreto tratar de qualquer mutação patrimonial relativa ao bem imóvel que não resulte em transmissão passível de registro no Registro de Imóveis conforme disposto na lei 10.406/2002, art. 1245 – Código Civil Brasileiro.

Art. 2º - A base de cálculo do imposto é o valor venal, assim entendido como o valor de mercado dos bens ou dos direitos relativos aos imóveis transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão.

Parágrafo Único - O valor será determinado pela administração tributária, através de avaliação com base nos elementos constantes aferidos do Cadastro Imobiliário, Mercado Imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, destes o maior.

Art. 3º - A verificação do fato gerador será feita de ofício pela autoridade administrativa competente nos termos do art. 149 do Código Tributário Nacional

Art.4º - A autoridade administrativa competente deverá arbitrar, conforme determina o art. 148 do CTN, o valor da base de cálculo do ITBI, mediante processo regular, sempre que:



I - sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, esclarecimentos prestados, como também os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada em caso de impugnação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial;

II - quando houver indício de que o valor declarado não condiz com o real valor de mercado do imóvel;

III - o contribuinte, depois de intimado, deixar de exhibir documentos solicitados.

Parágrafo único - Sempre que necessário, a autoridade administrativa responsável pelo arbitramento poderá utilizar-se de avaliação técnica, obter informações sobre o valor real dos imóveis com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, inclusive através de empresas imobiliárias e de corretores de imóveis estabelecidos no Município, bem como de quaisquer outros órgãos competentes, a fim de reunir elementos necessários à elaboração da base de cálculo do ITBI.

Art. 5º - 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.

Art. 6º - O termo de arbitramento a que se refere o artigo 4º integrará a notificação de lançamento do ITBI dirigida ao sujeito passivo, que deverá conter:

I - a sua identificação;

II - o motivo do arbitramento;

III - a descrição do imóvel objeto da transmissão ou cessão;

IV - o valor da base de cálculo arbitrada;

V - a identificação e a assinatura da autoridade que procedeu ao arbitramento;

VI - o ciente do notificado.

Parágrafo Único - O termo próprio de arbitramento de que trata o artigo 4º, deverá ser lavrado por Autoridade Fiscal Competente.

Art. 7º- Não concordando com o valor arbitrado, o contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória, mediante reclamação ou recurso, nos termos do parágrafo único do artigo 67 da Lei Complementar n. 72, 15 de setembro de 2025 – CTM.

Parágrafo único - A avaliação contraditória de que trata este artigo deverá ser feita por pessoa física ou jurídica legalmente constituída, de comprovada habilitação para o fim pelo contribuinte pretendido.



Art.8º - As informações constantes da “Declaração para Lançamento do ITBI” poderão ser utilizadas para alteração do cadastro imobiliário do Município.

Art. 9º - A desistência formal do lançamento do ITBI deverá ser efetuada através de declaração do contribuinte com comprovação da ausência da transmissão do imóvel ou dos direitos a ele relativos, o que se fará mediante a apresentação de certidão atualizada do registro de imóvel do Cartório de Registro competente com data posterior a do pedido de lançamento do imposto e expedida em prazo não superior a 30 (trinta) dias, e de documentos tidos como necessários para demonstrar a não concretização da transmissão do bem ou direito.

§ 1º - Na Declaração de desistência formal do pedido de lançamento do imposto deverá constar o motivo da ausência da efetivação da transmissão da propriedade imobiliária ou dos direitos a ela relativos, a declaração da não lavratura de escritura, *quando for o caso*, e a assinatura de todo(s) o(s) adquirente(s) e transmitente(s) ou seus procuradores ou o respectivo distrato, quando a aquisição tiver sido precedida de formalização de contrato.

§ 2º - Apresentada a desistência formal do pedido de lançamento do imposto após o termo final dos prazos definidos nos parágrafos anteriores, o requerente sujeitar-se-á às penalidades previstas na legislação.

§ 3º- Os documentos que instruírem o pedido de desistência ficarão à disposição da Coordenadoria do ITBI, que a seu critério, expedirá ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comunicando a ausência da concretização da transmissão de propriedade ou dos direitos relativos ao imóvel.

Art. 10 - O lançamento de ofício do ITBI será efetuado pela autoridade administrativa competente, sempre que for constatada a ocorrência de fato gerador do imposto não declarado espontaneamente pelo contribuinte.

Art. 11 - O pedido de reconhecimento de imunidade, concessão de isenção ou declaração de não incidência deverá ser requerido no próprio formulário utilizado para lançamento do ITBI, instruído com certidão de registro de imóvel extraída nos últimos 30 (trinta) dias e demais documentos comprobatórios do cabimento do benefício fiscal correspondente.

§ 1º - Para que ocorra o reconhecimento de imunidade recíproca, o ente público federal, estadual ou municipal, ou sua respectiva autarquia ou fundação pública, deverá apresentar o documento comprobatório da aquisição da propriedade.

§ 2º - Para obtenção do reconhecimento da imunidade relativa aos templos de qualquer culto, a entidade religiosa deverá apresentar:



- I - comprovante de que o requerente é seu representante legal;
- II - estatuto da entidade, devidamente registrado no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas;
- III – comprovação/declaração de que o imóvel adquirido será destinado às suas finalidades essenciais.

§ 3º - Para obtenção do reconhecimento da imunidade relativa aos partidos políticos e suas fundações, às entidades sindicais dos trabalhadores, às instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, o ente privado deverá apresentar:

- I - comprovante de que o requerente é seu representante legal;
- II - estatuto da entidade, devidamente registrado no Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas;
- III - comprovação de que o imóvel adquirido será destinado às suas finalidades essenciais;
- IV - documentação comprobatória do atendimento aos requisitos constantes do art. 14 do Código Tributário Nacional (CTN).

§ 4º - Para obtenção da declaração de não-incidência referente à incorporação de imóvel a pessoa jurídica em realização de capital ou decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, o requerente deverá apresentar:

- I - comprovante de que é seu representante legal;
- II- ato constitutivo, de fusão, incorporação, cisão ou de encerramento da empresa, conforme o caso, devidamente registrado;
- III – contrato social ou outro documento de constituição;
- IV – Declarações do Imposto de Renda dos 2 (dois) últimos anos anteriores ao pedido.

§ 5º - Para caracterização da hipótese de não – incidência de que trata o parágrafo anterior será necessário que o interessado comprove a sua condição de sócio ou acionista da empresa, ou no caso de extinção da pessoa jurídica alienante, que o bem imóvel cuja transmissão foi informada, está ocorrendo juntamente com a totalidade de seu patrimônio.

§ 6º - Para a fruição da isenção decorrente de permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos com o Município, deverá o requerente indicar o processo administrativo relativo à respectiva transação.

§ 7º - Os requerimentos de que trata este artigo serão decididos pela autoridade administrativa competente, após análise da documentação apresentada e de outras que julgar necessário requisitar e demais dados constantes dos registros da Prefeitura.

Art. 12 - O requerimento de restituição do ITBI deverá ser protocolizado no Protocolo Geral, instruído com o original do documento de arrecadação municipal (DAM), dele devendo constar:

- I - os motivos do pedido e os documentos que os comprovem;
- II - Certidão de registro de imóvel extraída nos últimos 30 (trinta) dias;



III – Declaração assinada por todos os adquirentes ou dos respectivos procuradores.

Art. 13 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Piracuruca, Piauí, aos 09 dias de dezembro de 2025.

Francisco Marcelo Carvalho Mendes
Prefeito Municipal/PMP/PI.

