



DECRETO Nº 33.653, DE 16 DE SETEMBRO DE 2026

Regulamenta a declaração para lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, os procedimentos técnicos para formação dos valores imobiliários de referência para o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e o processamento das remessas técnicas e impugnações relativas ao valor imobiliário utilizado nesses tributos, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE COLATINA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso das atribuições que lhe confere o inciso IV do art. 99 da Lei Orgânica Municipal, e tendo em vista os arts. 38, 142 e 148 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, os arts. 34, incisos XXI e XXII, 44, incisos XXIX e XXX, e 91-A da Lei Complementar Municipal nº 160, de 7 de abril de 2026, com as alterações promovidas pela Lei Complementar Municipal nº 167, de 2026, **DECRETA**:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta:

I - a declaração apresentada para o lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos – ITBI e sua análise pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

II - a formação, pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI, dos valores técnicos de referência de imóveis para fins do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, mediante avaliações individualizadas ou em massa;

III - a elaboração de laudos técnicos de avaliação imobiliária para instrução do lançamento, da revisão e do arbitramento do ITBI e do IPTU; e

IV - o processamento das remessas técnicas e das impugnações relativas aos valores imobiliários empregados ou propostos para emprego nesses tributos, bem como a deliberação colegiada da CPABI sobre tais matérias.

§ 1º A composição, a designação e as condições de funcionamento administrativo da CPABI serão disciplinadas em ato próprio, observados o art. 91-A da Lei Complementar nº 160, de 2026, e as disposições deste Decreto.

§ 2º Este Decreto não cria nem altera hipótese de incidência, base de cálculo normativa, alíquota, sujeito passivo, benefício fiscal, Planta Genérica de Valores – PGV ou outro elemento reservado à lei.

Art. 2º Para os fins deste Decreto, considera-se:

I - declaração do ITBI: o instrumento pelo qual o interessado informa à Administração Tributária os elementos jurídicos, econômicos e imobiliários da transmissão;

II - valor declarado: o valor informado pelo contribuinte como correspondente ao preço da transação ou ao valor atribuído ao imóvel ou direito transmitido, presumido compatível com o valor de mercado em condições normais, ressalvado o procedimento previsto neste Decreto;



III - valor técnico de referência: o resultado de avaliação imobiliária que indica o valor técnico de mercado do imóvel, individualizada ou em massa, formalizado ou homologado no âmbito da SEDUMA por meio da CPABI, para a finalidade e a data nele indicadas;

IV - Laudo Técnico de Avaliação – LTA: o documento técnico fundamentado, subscrito por profissional legalmente habilitado, que identifica o bem, a finalidade, a data de referência, o método, os dados, os cálculos, as limitações e a conclusão de valor;

V - avaliação individualizada: a apuração técnica do valor de mercado de um imóvel especificamente identificado, consideradas suas características próprias e a finalidade do trabalho;

VI - avaliação em massa: o procedimento sistemático de avaliação de conjunto de imóveis, mediante modelos, variáveis e critérios uniformes, tecnicamente validados;

VII - divergência técnica: a discordância fundada em método, dados, premissas, atributos do imóvel, amostra, cálculos ou conclusão de valor, acompanhada de elementos verificáveis;

VIII - autoridade tributária: o agente público legalmente competente para praticar atos de lançamento, revisão, fiscalização ou arbitramento tributário;

IX - remessa técnica para apuração de valor: o instrumento pelo qual a autoridade tributária submete à CPABI, dentro do prazo regulamentar, divergência fundamentada quanto ao valor declarado para o ITBI, para realização de avaliação técnica destinada a instruir eventual procedimento de arbitramento tributário; e

X - deliberação técnica colegiada: a decisão única da CPABI no respectivo procedimento técnico, proferida após relatório e Laudo Técnico de Avaliação – LTA elaborados individualmente por membro relator, destinada a fixar ou homologar o valor técnico imobiliário e a encerrar a instância técnica no âmbito da Comissão.

Art. 3º Os procedimentos deste Decreto observarão a legalidade, a impessoalidade, a motivação, a eficiência, a independência técnica, a segregação de competências, o contraditório e a ampla defesa, quando cabíveis, bem como a rastreabilidade dos dados e a proteção das informações legalmente sigilosas.

§ 1º No ITBI, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se compatível com o valor de mercado em condições normais, admitida sua revisão somente mediante regular procedimento de arbitramento, instaurado a partir de elementos concretos, objetivos e documentados.

§ 2º Valor previamente estabelecido pela Administração, inclusive constante de cadastro, pauta, PGV ou sistema eletrônico, poderá servir como elemento de seleção para análise, mas não será utilizado como base automática e exclusiva do ITBI nem afastará, por si só, a presunção prevista no § 1º.

Art. 4º Para fins deste Decreto, as competências técnicas e tributárias observarão a seguinte segregação:

I – à SEDUMA, por meio da CPABI, compete realizar as avaliações imobiliárias, definir os valores técnicos de referência para subsidiar os procedimentos tributários e deliberar colegiadamente, em única instância técnica, sobre as remessas e impugnações relativas à avaliação imobiliária, nos termos deste Decreto;

II – à SEMFAZ compete receber as declarações, analisar o valor declarado e os elementos técnicos produzidos pela CPABI, determinar, mediante decisão técnica e motivada, a base de cálculo aplicável no caso concreto, promover o lançamento, constituir o crédito tributário, expedir o DAM, efetuar a cobrança e praticar os demais atos de administração tributária.



§ 1º A CPABI não pratica lançamento tributário nem constitui crédito, limitando-se à deliberação técnica do valor imobiliário, mediante relatório individual de membro relator e deliberação colegiada nos procedimentos individualizados submetidos à Comissão, vedado recurso técnico interno.

§ 2º Quando houver LTA e o método empregado comportar intervalo de valores tecnicamente admissíveis, expressamente indicado no laudo, será preservado o valor declarado que se situe nesse intervalo, salvo existência de elementos concretos, objetivos e documentados que justifiquem seu afastamento. Nos demais casos, a autoridade tributária adotará o valor declarado expressamente reconhecido ou o valor técnico fixado em decisão colegiada da CPABI, ressalvado o procedimento excepcional do Capítulo VI.

CAPÍTULO II

DA DECLARAÇÃO E DO PROCEDIMENTO PARA LANÇAMENTO DO ITBI

Seção I — Da apresentação e da instrução da declaração

Art. 5º A declaração para lançamento do ITBI será apresentada pelo contribuinte ou por seu representante legal, preferencialmente por meio eletrônico, segundo o modelo mínimo constante do Anexo I.

§ 1º Instituído o meio eletrônico, o protocolo físico será admitido em caso de indisponibilidade do sistema ou de comprovada impossibilidade de acesso, sem restrição ao direito de petição.

§ 2º Uma declaração poderá abranger mais de um imóvel objeto do mesmo instrumento de transmissão, desde que cada matrícula e, quando existente, cada inscrição imobiliária estejam individualmente identificadas e que o valor atribuído a cada bem seja discriminado.

§ 3º O protocolo indicará data e hora do recebimento e disponibilizará ao interessado número para acompanhamento do processo.

Art. 6º A declaração será instruída, conforme a natureza do negócio, com:

- I - documento de identificação do declarante e, se for o caso, instrumento de representação;
- II - cópia do instrumento público ou de sua minuta, da decisão judicial ou de outro título que contenha os elementos essenciais da transmissão, inclusive, quando existentes, contrato de compra e venda particular e instrumento de financiamento;
- III - certidão de matrícula ou documento registral disponível, com a identificação do imóvel e dos direitos transmitidos;
- IV - informações cadastrais municipais do imóvel urbano e, tratando-se de imóvel rural, a Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR do último exercício exigível e os demais documentos rurais disponíveis;
- V – quando se tratar de integralização de capital, documentação societária, fiscal ou contábil apta a demonstrar a titularidade e o valor atribuído ao bem, podendo ser solicitada declaração de imposto de renda do integralizante quando pertinente e estritamente necessária à instrução;
- VI – carta de arrematação, auto de adjudicação ou documento equivalente, quando cabível;
- VII – fotografias atuais que permitam identificar as principais características do imóvel e outros elementos de caracterização, quando necessários à análise; e
- VIII – comprovante de recolhimento de taxa, quando expressamente exigida pela legislação.



§ 1º Não será exigida a reapresentação de documento já disponível em base oficial acessível à Administração, salvo impossibilidade técnica de consulta ou necessidade de confirmação devidamente justificada.

§ 2º A autoridade tributária poderá solicitar documento complementar indispensável, mediante intimação que indique a pendência, a sua relação com a análise e o prazo para atendimento.

Art. 7º Verificada deficiência sanável, o interessado será intimado, no prazo de 10 (dez) dias úteis, para complementá-la em até 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da intimação.

§ 1º O prazo de análise ficará suspenso da expedição da intimação até o atendimento, voltando a correr pelo período remanescente no primeiro dia útil subsequente.

§ 2º A ausência de atendimento autorizará o arquivamento administrativo do pedido, mediante decisão motivada, sem impedir nova declaração e sem exigir novo pagamento que não esteja expressamente previsto em lei.

Seção II — Da análise fiscal e da presunção do valor declarado

Art. 8º A autoridade tributária terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado do recebimento da declaração regularmente instruída, para analisar o valor declarado.

§ 1º A análise compreenderá os elementos do negócio, a identificação das partes e do imóvel, a incidência, os benefícios eventualmente aplicáveis e a consistência do valor declarado.

§ 2º O prazo somente ficará suspenso durante diligência indispensável, cumprimento de intimação pelo interessado ou processamento técnico perante a CPABI, com certificação da causa nos autos.

§ 3º A discordância quanto ao valor declarado deverá ser formalizada, dentro do prazo previsto no caput, mediante remessa técnica para apuração de valor perante a CPABI, na forma do art. 11 deste Decreto.

§ 4º Não identificados os indícios previstos no art. 9º, a concordância com o valor declarado poderá ser formalizada por despacho simplificado ou por funcionalidade equivalente do sistema eletrônico.

§ 5º O decurso do prazo previsto no caput, sem concordância expressa ou remessa técnica à CPABI, não implicará reconhecimento, homologação ou aceitação tácita do valor declarado, permanecendo o processo pendente de conclusão. Nessa hipótese, o processo será incluído em relatório mantido e atualizado pela chefia da unidade fiscal, contendo, no mínimo:

I – identificação do processo administrativo;

II – prazo de tramitação já transcorrido;

III – identificação da autoridade tributária responsável pela análise do processo; e

IV – motivo do atraso na tramitação, com indicação, quando existente, da providência pendente para sua conclusão.

§ 6º Mediante solicitação formulada pelo interessado no próprio processo administrativo, deverá ser-lhe informada estimativa do prazo necessário para conclusão da análise, com indicação sucinta do estágio de tramitação e das providências ainda pendentes, não podendo o prazo estimado remanescente ser superior ao prazo previsto no caput, salvo ocorrência superveniente devidamente justificada e registrada nos autos.



§ 7º O relatório previsto no § 5º será encaminhado mensalmente ao titular da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, contendo a situação atualizada de todos os processos pendentes, para ciência, acompanhamento e, quando cabível, adoção das medidas administrativas necessárias à regularização da tramitação.

Art. 9º A presunção do valor declarado somente poderá ser afastada quando existirem indícios concretos de que a declaração ou os documentos não merecem fé ou de que o valor informado não representa o imóvel transmitido em condições normais de mercado.

§ 1º Constituem indícios passíveis de verificação, entre outros:

- I – inconsistência material entre a declaração, o instrumento e os comprovantes da operação;
- II – omissão ou erro relevante quanto à área, à localização, ao padrão construtivo, ao estado de conservação, à destinação, às benfeitorias ou aos direitos transmitidos;
- III - diferença relevante em relação a dados contemporâneos e específicos de negócios comparáveis, devidamente demonstrada por justificativa técnica objetiva, com indicação dos elementos de comparação, dos critérios utilizados e dos ajustes tecnicamente necessários; e
- IV – elementos documentados de simulação, fraude, interposição ou condição especial não informada.

§ 2º A mera diferença entre o valor declarado e o valor cadastral, fiscal, anunciado ou previamente estimado pela Administração não será fundamento suficiente para o arbitramento.

§ 3º O anúncio de venda de bem imóvel não poderá ser utilizado isoladamente pela autoridade tributária como base de cálculo automática para a cobrança do ITBI, nem, por si só, para afastar o valor declarado pelo contribuinte ou o valor comprovado da transação.

Art. 10. Havendo concordância expressa com o valor declarado, a autoridade tributária constituirá o crédito tributário com base nesse valor e emitirá o DAM no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado da formalização da concordância.

§ 1º O Documento de Arrecadação Municipal – DAM terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para pagamento em cota única, salvo prazo diverso previsto na legislação tributária.

§ 2º Confirmado o pagamento, a guia ou certidão de transmissão será liberada sem demora indevida, ressalvada pendência legal expressamente indicada.

§ 3º A falta de pagamento sujeitará o crédito às consequências previstas na legislação tributária e poderá ensejar o arquivamento administrativo do requerimento, sem nova avaliação ou cobrança de taxa não autorizada por lei.

Seção III — Da remessa técnica para apuração de valor perante a CPABI

Art. 11. Não havendo concordância com o valor declarado, a autoridade tributária deverá, dentro do prazo previsto no art. 8º, efetuar remessa técnica para apuração de valor perante a CPABI, desde que identificados indícios concretos e verificáveis nos termos do art. 9º, vedada a adoção de valor diverso antes da conclusão da instância técnica prevista neste Decreto.

§ 1º A remessa técnica será formalizada por Termo de Divergência Técnica – TDT, que poderá consistir em despacho padronizado ou registro estruturado no próprio processo eletrônico, dispensada a elaboração de documento autônomo, e conterá, de forma sucinta:

- I – a identificação do valor declarado e do aspecto que motivou a dúvida quanto à sua compatibilidade com o valor de mercado;



II – a indicação objetiva do fato, inconsistência ou indício concreto e verificável que justifique a avaliação técnica, com identificação da hipótese prevista no art. 9º, § 1º, quando aplicável; e

III – a referência ao documento, dado, informação cadastral, elemento de mercado ou outra fonte constante dos autos ou acessível à Administração que dê suporte à divergência apontada.

§ 2º Quando a remessa estiver fundamentada na hipótese prevista no art. 9º, § 1º, III, o TDT deverá conter justificativa técnica objetiva que demonstre a diferença relevante em relação aos negócios comparáveis utilizados como referência, com indicação dos elementos de comparação, dos critérios empregados e dos ajustes considerados necessários para permitir a verificação da pertinência da divergência.

§ 3º O TDT poderá ser formalizado mediante seleção de campos padronizados no sistema eletrônico, acompanhada, quando necessária, de justificativa complementar, vedada a exigência de reprodução de informações ou documentos já constantes do processo.

§ 4º Para fins de remessa à CPABI, não se exigirá da autoridade tributária a realização prévia de avaliação imobiliária completa, a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação – LTA ou a indicação do valor que entenda correto, sem prejuízo da demonstração técnica mínima exigida pelo § 2º quando a divergência estiver fundada em dados de negócios comparáveis.

§ 5º Não constituem fundamento suficiente para a remessa, isoladamente, a mera afirmação de que o valor declarado é baixo, elevado ou incompatível, o interesse arrecadatório ou a simples divergência em relação a cadastro, Planta Genérica de Valores – PGV, pauta, anúncio ou estimativa administrativa, sem a indicação de elemento concreto, objetivo e verificável relacionado ao imóvel ou ao negócio.

§ 6º O valor constante de anúncio de venda, isoladamente, não constitui fundamento suficiente para a emissão do Termo de Divergência Técnica – TDT ou para a remessa técnica à CPABI, devendo estar acompanhado de outros elementos concretos, objetivos e verificáveis relacionados ao imóvel ou ao negócio.

§ 7º A CPABI poderá rejeitar a remessa técnica quando verificar que sua formalização não observou os pressupostos do art. 9º ou que os elementos indicados no Termo de Divergência Técnica – TDT não demonstram, de forma concreta, objetiva e verificável, fundamento suficiente para afastar a presunção de compatibilidade do valor declarado.

§ 8º Na hipótese prevista no § 7º, a Comissão consignará expressamente no processo que a autoridade tributária não demonstrou fundamento suficiente para afastar o valor declarado, preservando-se sua presunção para fins de prosseguimento do procedimento tributário.

§ 9º Rejeitada a remessa técnica nos termos do § 7º, a autoridade tributária dará ciência ao interessado da decisão da CPABI no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento dos autos, assegurando-lhe acesso ao inteiro teor da manifestação da Comissão e dos respectivos fundamentos.

§ 10. Efetivada a ciência prevista no § 9º, a autoridade tributária competente, caso mantenha a discordância em relação ao valor declarado, poderá adotar o procedimento excepcional previsto no Capítulo VI, desde que assegurado ao interessado o exercício do contraditório na forma nele estabelecida, devendo sua manifestação e os documentos eventualmente apresentados ser expressamente considerados na decisão final, sem reabertura da instância técnica perante a CPABI.

Art. 12. Admitida a remessa técnica, o processo será distribuído a um membro relator da CPABI, que elaborará Laudo Técnico de Avaliação – LTA e relatório técnico conclusivo no prazo de 10 (dez) dias úteis, submetendo-os diretamente à deliberação do colegiado.



§ 1º O avaliador poderá realizar vistoria, requisitar acesso ao imóvel e propor diligência estritamente indispensável, certificando-a no processo.

§ 2º O prazo ficará suspenso apenas durante diligência externa, impedimento de acesso, espera de documento indispensável ou outro fato não imputável ao avaliador, devidamente registrado, e voltará a correr pelo período remanescente após cessada a causa.

§ 3º O LTA e o relatório técnico examinarão expressamente o valor declarado, os argumentos da autoridade tributária e os elementos apresentados pelo interessado, concluindo pela compatibilidade do valor declarado ou propondo o valor técnico de mercado para a data de referência.

Art. 13. Concluídos o LTA e o relatório técnico, a matéria será incluída em pauta para deliberação colegiada da CPABI, observado o procedimento previsto no Capítulo V.

§ 1º A decisão colegiada será comunicada integralmente ao interessado e à autoridade tributária e indicará o valor técnico final, a data de referência e os fundamentos determinantes da conclusão.

§ 2º A decisão colegiada encerrará a instância técnica no respectivo procedimento, não cabendo recurso técnico interno, sem prejuízo do procedimento excepcional previsto no Capítulo VI e dos meios ordinários de impugnação do lançamento.

CAPÍTULO III

DOS VALORES IMOBILIÁRIOS DE REFERÊNCIA PARA O IPTU

Art. 14. A CPABI poderá, de ofício, por solicitação formal de órgão municipal ou a requerimento do interessado, realizar avaliações individualizadas ou em massa para formação, revisão, complementação ou atualização de valores técnicos de referência destinados ao IPTU, observada a legislação tributária aplicável.

§ 1º A iniciativa própria poderá decorrer, entre outras hipóteses, de:

I – planejamento anual de atualização da base imobiliária, observados os critérios estabelecidos em lei;

II – identificação de inconsistência cadastral ou de distorção relevante nos valores;

III – implantação de loteamento, condomínio, obra, parcelamento ou alteração urbana com impacto na avaliação;

IV – necessidade de uniformização ou revisão de metodologia; e

V – informação técnica, processo administrativo ou decisão que revele necessidade de avaliação.

§ 2º A SEMFAZ, a SEDUMA e os demais órgãos municipais poderão solicitar avaliação, revisão ou complementação, sem que a solicitação constitua condição para a iniciativa da CPABI.

§ 3º A SEMFAZ disponibilizará os dados cadastrais, fiscais e históricos necessários, respeitado o sigilo fiscal e mediante controle de acesso.

Art. 15. A avaliação em massa será precedida de plano de trabalho aprovado pela CPABI, que conterá, no mínimo:

I – finalidade, data de referência e universo de imóveis;

II – fontes de dados, procedimentos de saneamento e critérios de representatividade;

III – metodologia, modelos, variáveis e pressupostos adotados;

IV – procedimentos de calibração, validação, controle de qualidade e análise de desempenho;

V – tratamento de situações atípicas e critérios para avaliação individualizada;



VI – responsáveis técnicos, registros de responsabilidade profissional e cronograma; e
VII – forma de documentação, publicidade dos critérios gerais e integração com os cadastros municipais.

§ 1º Serão observadas as normas técnicas nacionais vigentes e metodologias reconhecidas, com preservação da base de dados, das versões do modelo e dos resultados de validação.

§ 2º Os resultados técnicos não substituem, por si sós, a PGV, os critérios legais de apuração ou qualquer elemento do IPTU cuja instituição ou alteração dependa de lei.

§ 3º A avaliação em massa não será utilizada automaticamente como base do ITBI, que depende da declaração e do procedimento individual previsto no Capítulo II.

§ 4º Os resultados finais das avaliações em massa serão submetidos à homologação colegiada da CPABI antes de seu encaminhamento à SEMFAZ.

Art. 16. As avaliações individualizadas para o IPTU serão instruídas por LTA e relatório técnico de membro relator e submetidas à deliberação colegiada da CPABI, devendo o procedimento ser concluído em até 30 (trinta) dias corridos. As avaliações em massa observarão cronograma técnico próprio, limitado, em regra, a 90 (noventa) dias corridos.

§ 1º Os prazos previstos no caput somente iniciarão após a designação formal do Presidente da CPABI e, atendida essa condição, contar-se-ão da distribuição do processo com instrução suficiente, ficando suspensos nas hipóteses previstas no § 2º do art. 12.

§ 2º Concluída a deliberação colegiada, a decisão, o valor técnico e a documentação correspondente serão encaminhados à SEMFAZ e, quando houver processo individual em curso, comunicados ao interessado.

Art. 17. Concluídas as avaliações previstas no art. 16, a CPABI dará ciência dos valores técnicos de referência à SEMFAZ, para utilização nos procedimentos de lançamento do IPTU.

§ 1º A decisão colegiada da CPABI, devidamente fundamentada, encerrará a instância técnica de avaliação imobiliária no respectivo procedimento, não cabendo recurso técnico interno.

§ 2º A autoridade tributária que, excepcionalmente, identificar divergência técnica em relação ao valor fixado em decisão colegiada da CPABI poderá adotar o procedimento previsto no Capítulo VI, vedada nova remessa técnica para reexame dos mesmos fatos e fundamentos.

§ 3º A tramitação técnica perante a CPABI não impede o lançamento dentro do prazo legal; se necessário preservar a constituição tempestiva do crédito, será utilizado o valor técnico vigente, com posterior revisão conforme a decisão colegiada final.

Art. 18. O interessado poderá impugnar tecnicamente o valor imobiliário utilizado no lançamento do IPTU, na forma e no prazo previstos na legislação tributária municipal.

§ 1º Recebida a impugnação que tenha por objeto exclusivamente o valor imobiliário, a SEMFAZ efetuará, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, uma única remessa técnica à CPABI, acompanhada do processo de lançamento e de todos os elementos pertinentes.

§ 2º A impugnação relativa exclusivamente ao valor imobiliário será relatada individualmente e decidida colegiadamente pela CPABI, em única instância técnica, nos termos do Capítulo V, sem prejuízo da competência da autoridade tributária para o lançamento.

§ 3º Quando o valor impugnado já tiver sido objeto de decisão colegiada da CPABI no mesmo procedimento, a impugnação não ensejará nova análise pela Comissão e seguirá os meios ordinários de impugnação tributária, ressalvada apenas a correção de erro material.



Art. 19. A CPABI poderá, quando solicitada pela SEDUMA, pela SEMFAZ ou por outro órgão competente, fornecer estudos e subsídios técnicos para eventual atualização dos critérios legais de apuração do IPTU, sem substituir a competência dos órgãos responsáveis pela elaboração da proposta normativa.

CAPÍTULO IV

DAS AVALIAÇÕES E DOS LAUDOS TÉCNICOS

Art. 20. Toda avaliação será autuada em processo eletrônico individualizado ou em processo concentrador que assegure a identificação de cada imóvel, a autoria dos atos, o histórico das alterações e o vínculo com o procedimento tributário correspondente.

Art. 21. As avaliações observarão as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, a legislação profissional e metodologias tecnicamente reconhecidas, consideradas a finalidade, a natureza do imóvel e a disponibilidade de dados.

§ 1º As fontes serão identificadas e preservadas em nível suficiente para auditoria, respeitados o sigilo fiscal, o segredo comercial e a proteção de dados pessoais.

§ 2º Oferta ou anúncio não equivalerá automaticamente a preço de transação e deverá receber tratamento, verificação e ajuste tecnicamente justificados.

Art. 22. O LTA conterá, no mínimo:

- I – identificação do processo, do solicitante, do avaliador e de sua habilitação profissional;
- II – identificação e caracterização do imóvel, dos direitos avaliados e da situação cadastral relevante;
- III – finalidade, data de referência e pressupostos da avaliação;
- IV – vistoria realizada ou justificativa técnica para sua dispensa;
- V – diagnóstico de mercado e fontes de informação;
- VI – método, amostra, variáveis, tratamentos, cálculos e ajustes utilizados;
- VII – limitações, ressalvas e grau de fundamentação compatível com a norma técnica;
- VIII – análise dos elementos e argumentos relevantes constantes do processo;
- IX – conclusão de valor, com indicação da data-base, da moeda e dos critérios de atualização, quando aplicáveis;
- X – assinatura do responsável técnico e registro de responsabilidade profissional, quando legalmente exigível.

Art. 23. Toda avaliação individualizada submetida à CPABI será instruída por membro relator titular ou suplente formalmente designado, que elaborará LTA e relatório técnico conclusivo para submissão direta ao colegiado, vedada interferência no mérito técnico de seu trabalho.

§ 1º A verificação pelo Presidente ou pela Secretaria da CPABI limitar-se-á à regularidade formal, à completude documental e à observância do fluxo, sem alteração da conclusão técnica do relator.

§ 2º Erro material poderá ser corrigido de ofício ou a pedido, sem reabertura da instância técnica, com registro da correção e nova ciência aos interessados quando houver repercussão no resultado.

Art. 24. O LTA será válido exclusivamente para a finalidade e a data de referência nele declaradas, vedada sua utilização automática para outro tributo, negócio, exercício ou imóvel sem manifestação técnica que reconheça a compatibilidade.



CAPÍTULO V

DA INSTRUÇÃO E DA DELIBERAÇÃO TÉCNICA COLEGIADA PERANTE A CPABI

Art. 25. A CPABI atuará nos casos individualizados mediante uma única remessa técnica por procedimento, proveniente da autoridade tributária ou da SEMFAZ em decorrência de impugnação do interessado, sem formação de instância recursal técnica interna.

§ 1º A remessa será distribuída a um único membro relator, observados os impedimentos e as suspeições aplicáveis, para elaboração do LTA e do relatório técnico conclusivo.

§ 2º Não será admitida segunda remessa técnica à CPABI para reexame do mesmo valor com base nos mesmos fatos e documentos, ressalvadas a correção de erro material e as diligências determinadas no próprio procedimento antes da decisão colegiada final.

Art. 26. A impugnação técnica do interessado identificará o processo, o imóvel, o valor questionado, os pontos de discordância e o valor que entende adequado, acompanhada dos documentos disponíveis.

§ 1º Não será obrigatória a apresentação de laudo particular como condição de admissibilidade, admitindo-se contrato, comprovante de pagamento, fotografias, plantas, certidões, anúncios comparáveis, parecer técnico e qualquer prova lícita pertinente.

§ 2º O laudo particular terá caráter instrutório, sem vincular a CPABI.

§ 3º O laudo particular seguirá o modelo estabelecido pela CPABI.

§ 4º Nos pedidos de revisão do valor venal do IPTU formulados pelo contribuinte, será exigido laudo particular subscrito por profissional legalmente habilitado quando assim determinado pela legislação tributária municipal, inclusive nos termos do art. 21-A, § 2º, da Lei Complementar Municipal nº 12, de 16 de dezembro de 1994.

Art. 27. Para fins de processamento formal, a remessa formulada pela autoridade tributária será considerada instruída quando atendidos os requisitos do art. 11, § 1º e, quando aplicável, do § 2º, não sendo exigível demonstração técnica adicional de método, amostra, tratamento estatístico, cálculo de avaliação ou resultado pretendido, sem prejuízo do exame, pela CPABI, da suficiência material dos fundamentos nos termos do art. 11, §§ 7º e 8º.

Parágrafo único. A ausência de elemento essencial à identificação da controvérsia ou do fato concreto que fundamenta a remessa poderá ensejar sua devolução para complementação, observado o art. 29, § 2º, sem prejuízo da rejeição prevista no art. 11, § 7º, quando materialmente insuficientes os fundamentos apresentados.

Art. 28. Nos casos em que o interessado não tenha previamente se manifestado sobre os fundamentos da remessa técnica, será intimado para fazê-lo e juntar documentos no prazo de 10 (dez) dias úteis antes da conclusão do relatório técnico.

§ 1º A intimação prevista no caput será dispensada quando a própria impugnação do interessado houver dado origem à remessa ou quando já tiver sido assegurada manifestação sobre os mesmos fundamentos no procedimento.

§ 2º A manifestação integrará os autos e deverá ser considerada expressamente pelo relator e pelo colegiado.

Art. 29. Recebida a remessa técnica ou a impugnação, a Secretaria da CPABI verificará a legitimidade, a identificação mínima da controvérsia e a suficiência formal da instrução, promovendo a distribuição ao relator.

§ 1º A insuficiência sanável da impugnação do interessado será objeto de intimação para correção em 5 (cinco) dias úteis, sem apreciação do mérito técnico pela Secretaria.

§ 2º A remessa da autoridade tributária somente será devolvida para complementação quando a ausência de elemento essencial impedir a identificação da controvérsia ou do fato concreto que a fundamenta, devendo a CPABI aproveitar as informações e os documentos já existentes nos autos e indicar de modo específico o elemento faltante, vedada a devolução por mera deficiência formal que não prejudique a compreensão da remessa.



§ 3º A verificação da suficiência formal prevista neste artigo não impede o exame, pela CPABI, da suficiência material dos fundamentos da remessa técnica. Verificada a hipótese prevista no art. 11, § 7º, a rejeição será formalizada pela Comissão, mediante decisão motivada e registro expresso nos autos, observados os §§ 8º e 9º do mesmo artigo, vedada à Secretaria da CPABI a apreciação do mérito técnico da divergência.

Art. 30. Concluída a instrução, o relator elaborará o LTA e o relatório técnico conclusivo, apresentando ao colegiado os fundamentos, a proposta de valor e os elementos relevantes para a deliberação.

§ 1º O relator poderá propor diligência estritamente indispensável, indicando seu objeto e responsável, hipótese em que o prazo ficará suspenso pelo período necessário ao cumprimento.

§ 2º O relator participará da deliberação e da votação, salvo impedimento ou suspeição superveniente, caso em que será substituído por membro desimpedido.

Art. 31. A CPABI deliberará sobre a matéria por maioria simples, presente a maioria absoluta de seus integrantes, no prazo de 15 (quinze) dias úteis após a completa instrução.

§ 1º Antes da votação de mérito, a Comissão poderá converter a matéria em diligência, determinando complementação pelo mesmo relator ou, se necessário por impedimento ou suspeição, por outro membro desimpedido, sem nova remessa técnica.

§ 2º Encerrada a instrução, na votação de mérito a Comissão poderá homologar, total ou parcialmente, a conclusão do relator ou reformá-la, indicando expressamente o valor técnico final e os fundamentos determinantes da decisão.

§ 3º Cumprida a diligência prevista no § 1º, a matéria retornará diretamente à pauta para uma única votação de mérito no mesmo procedimento, sem abertura de nova instância técnica.

§ 4º A decisão colegiada será motivada, enfrentará os argumentos capazes de alterar o resultado e indicará de forma expressa o valor final, a data de referência e os efeitos técnicos.

Art. 32. A decisão colegiada da CPABI é única e definitiva na instância técnica do respectivo procedimento e será comunicada integralmente ao interessado e à autoridade tributária, não cabendo recurso técnico interno.

Parágrafo único. O encerramento da instância técnica não afasta os meios ordinários de impugnação tributária quanto ao lançamento nem impede o procedimento excepcional previsto no Capítulo VI, que não terá natureza recursal técnica.

CAPÍTULO VI

DA PROPOSTA EXCEPCIONAL DE VALOR TRIBUTÁRIO DIVERSO

Art. 33. Encerrada a instância técnica pela decisão colegiada da CPABI, a autoridade tributária poderá, excepcionalmente e apenas para o caso concreto, propor a adoção de valor diverso para fins de constituição do crédito tributário, desde que apresente fundamentação técnica específica e observe integralmente o procedimento deste Capítulo.

§ 1º A proposta prevista no caput não constitui recurso, não reabre a instância técnica, não revisa nem altera a decisão colegiada da CPABI.

§ 2º A proposta deverá ser formulada no mesmo processo, em até 10 (dez) dias úteis da ciência da decisão colegiada, e indicará, de forma objetiva e fundamentada, os pontos de divergência em relação à decisão técnica da CPABI.

§ 3º É vedada a mera repetição dos argumentos já rejeitados, salvo quando acompanhada de prova nova, correção demonstrada de erro ou análise técnica capaz de modificar o resultado.

Art. 34. A proposta será instruída com Nota Técnica Fiscal – NTF, que poderá ser formalizada por despacho fundamentado ou registro estruturado no processo eletrônico e conterá, no mínimo:

I – identificação do processo, do imóvel, do valor fixado pela CPABI e do valor proposto pela autoridade tributária;



II – indicação objetiva do ponto ou dos pontos da decisão colegiada dos quais a autoridade tributária diverge;

III – indicação dos fatos, dados, documentos ou elementos técnicos concretos que fundamentam a divergência, com referência aos elementos já constantes dos autos, quando existentes;

IV – demonstração sucinta da relação entre a divergência apontada e o valor proposto; e

V – identificação da autoridade tributária responsável.

§ 1º A NTF não exigirá reprodução de documentos ou informações já constantes do processo nem a elaboração de nova avaliação imobiliária completa, salvo quando a própria autoridade tributária utilizar metodologia, amostra ou cálculo diverso como fundamento para o valor proposto.

§ 2º Quando o valor proposto decorrer de metodologia, amostra, cálculo ou dado de mercado diverso daquele utilizado pela CPABI, deverão ser indicados os elementos essenciais que permitam compreender e verificar a formação do valor.

§ 3º Não constituem fundamentação suficiente a mera discordância com a conclusão da CPABI, a invocação genérica de interesse arrecadatário, a adoção automática do maior valor disponível ou a utilização isolada de pauta, PGV, anúncio, cadastro ou estimativa sem demonstração de sua pertinência ao caso concreto.

§ 4º No IPTU, a proposta individual não poderá substituir ou alterar, com efeitos gerais, a PGV ou critério cuja modificação dependa de lei.

§ 5º No ITBI, a proposta deverá demonstrar o regular afastamento da presunção do valor declarado e a observância do procedimento de arbitramento.

Art. 35. Antes da decisão final de lançamento que possa adotar valor diverso daquele fixado pela CPABI, o interessado será intimado do inteiro teor da proposta para manifestação e juntada de documentos em 10 (dez) dias úteis.

§ 1º A resposta integrará o processo e será examinada expressamente na decisão final de lançamento.

§ 2º A CPABI será cientificada para registro e poderá prestar esclarecimento sobre erro material, sem reabertura da instância técnica ou alteração do mérito da decisão colegiada.

§ 3º Elementos novos apresentados pelo interessado serão apreciados pela autoridade tributária na decisão final, podendo ser solicitado ao relator esclarecimento estritamente limitado ao conteúdo do LTA, do relatório técnico e da decisão colegiada, vedada nova avaliação ou reabertura da instância técnica.

Art. 36. Encerrado o contraditório, caberá à autoridade tributária decidir, de forma expressa e motivada, o valor a ser utilizado, no caso concreto, para a constituição ou revisão do crédito tributário:

I – se acolher o valor técnico fixado pela CPABI, utilizará esse valor no lançamento; e

II – se mantiver a divergência, poderá utilizar o valor proposto na Nota Técnica Fiscal – NTF, desde que enfrente expressamente os fundamentos da decisão da CPABI e a manifestação do interessado.

§ 1º O valor adotado pela autoridade tributária permanecerá sujeito aos meios ordinários de impugnação administrativa do lançamento e ao controle judicial.

§ 2º A adoção, no caso concreto, de valor diverso daquele fixado pela CPABI não modifica o LTA, a decisão colegiada, o banco de valores da SEDUMA nem o valor técnico de referência aplicável a terceiros.



§ 3º É vedada nova proposta divergente no mesmo processo com base nos mesmos fatos e documentos.

§ 4º A decisão que adotar valor diverso daquele fixado pela CPABI será comunicada ao interessado com cópia da NTF, do LTA e da decisão colegiada, assegurado acesso eletrônico integral ao processo, ressalvadas informações legalmente protegidas de terceiros.

Art. 37. Após a constituição ou revisão do crédito tributário com adoção de valor diverso daquele fixado em decisão colegiada da CPABI, a SEMFAZ encaminhará eletronicamente à Procuradoria-Geral do Município, preferencialmente à unidade com atribuição em matéria tributária, cópia da decisão final de lançamento, da NTF, do LTA e da decisão colegiada da CPABI, exclusivamente para registro, acompanhamento da litigiosidade e formação de base institucional de precedentes.

§ 1º A remessa prevista no caput não suspende o lançamento, não condiciona sua eficácia e não exige manifestação da Procuradoria-Geral do Município.

§ 2º A Procuradoria-Geral do Município consolidará semestralmente os registros recebidos, promovendo a análise dos padrões de litigiosidade, dos precedentes administrativos e judiciais e dos riscos jurídicos recorrentes relacionados à adoção de valores divergentes daqueles fixados pela CPABI, e comunicará à SEMFAZ e à SEDUMA as conclusões e recomendações que entender pertinentes, sem reabertura automática dos processos concretos.

CAPÍTULO VII

DAS COMUNICAÇÕES, DOS PRAZOS E DOS REGISTROS

Art. 38. As intimações e comunicações serão realizadas por meio eletrônico que assegure a identificação do destinatário e a data da ciência ou, quando necessário, pessoalmente, por via postal com comprovação de entrega ou por outro meio legalmente admitido.

Parágrafo único. A intimação indicará o ato praticado, os fundamentos essenciais, o acesso aos documentos, o prazo, a autoridade competente e a consequência da inércia.

Art. 39. Na contagem dos prazos em dias úteis, exclui-se o dia da ciência e inclui-se o do vencimento, prorrogando-se para o primeiro dia útil seguinte quando não houver expediente administrativo ou quando o sistema eletrônico estiver indisponível por responsabilidade da Administração.

Art. 40. A impugnação e a remessa técnica produzirão os efeitos definidos na legislação tributária e neste Decreto para o procedimento correspondente e não suspenderão, por si sós, a exigibilidade de crédito já constituído.

Art. 41. A SEDUMA e a SEMFAZ manterão integração eletrônica que permita rastrear a declaração, a avaliação, as intimações, as remessas técnicas, as decisões, o lançamento e as eventuais revisões, preservados o sigilo fiscal e os dados pessoais.

Parágrafo único. Os critérios gerais das avaliações em massa, os manuais e os formulários serão divulgados em linguagem acessível, sem exposição de dados protegidos ou de elementos que comprometam a fiscalização.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 42. A SEMFAZ e a SEDUMA poderão expedir ato conjunto estritamente operacional para padronizar protocolos, integrações, formulários, listas de documentos e comunicações, vedada a alteração de competências, prazos, garantias ou critérios estabelecidos neste Decreto.





Art. 43. Os processos administrativos pendentes na data de entrada em vigor deste Decreto permanecerão sob responsabilidade da SEMFAZ quanto à tramitação e conclusão e serão adaptados ao novo procedimento técnico, preservados os atos válidos já praticados e observado o seguinte:

I – as declarações de ITBI ainda não analisadas observarão o prazo do art. 8º, descontado o período já transcorrido após sua instrução suficiente;

II – as impugnações, remessas e recursos técnicos pendentes sobre valor imobiliário serão, no que couber, convertidos em procedimento técnico único e encaminhados à CPABI para uma única deliberação colegiada, preservados os atos válidos já praticados; e

III – será reaberto o prazo de defesa quando a adaptação introduzir decisão ou fundamento técnico novo desfavorável ao interessado.

Art. 44. A aplicação dos procedimentos que dependam da CPABI pressupõe a publicação do ato de designação de seus membros e sua efetiva instalação.

§ 1º Até a instalação da Comissão, a SEMFAZ continuará recebendo e promovendo a análise preliminar das declarações, ficando suspensos, mediante ciência ao interessado, os processos que exijam avaliação técnica.

§ 2º Os prazos atribuídos à CPABI começarão a correr no décimo dia útil subsequente à sua efetiva instalação, desde que formalmente designado seu Presidente; se a designação ocorrer posteriormente, a contagem terá início no primeiro dia útil subsequente à publicação do respectivo ato, ressalvados os atos que possam ser regularmente praticados antes dela.

Art. 45. Fica revogado o Decreto Municipal nº 25.131, de 8 de fevereiro de 2021.

Art. 46. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Colatina/ES, em 16 de setembro de 2026.

Prefeito Municipal





ANEXO I

DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DO ITBI — MODELO MÍNIMO

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLATINA · SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA		
Protocolo nº: _____	Data: ____/____/____	Hora: ____:____

1. NATUREZA DA TRANSMISSÃO

☐ Compra e venda ☐ Cessão ☐ Permuta ☐ Dação em pagamento ☐ Adjudicação ☐ Integralização de capital	☐ Arrematação ☐ Incorporação ☐ Dissolução ☐ Outro: _____
Percentual transmitido: _____ %	Data prevista/efetiva da transmissão: ____/____/____
Há condição especial, parentesco, vinculação ou ônus? ☐ Não ☐ Sim	Se sim, descrever em folha anexa.

2. ADQUIRENTE(S) / CESSIONÁRIO(S)

Nome/Razão social: _____	CPF/CNPJ: _____
Documento de identidade: _____	Estado civil/regime: _____
Endereço: _____	CEP: _____
E-mail: _____	Telefone: _____

3. TRANSMITENTE(S) / CEDENTE(S)

Nome/Razão social: _____	CPF/CNPJ: _____
Documento de identidade: _____	Estado civil/regime: _____
Endereço: _____	CEP: _____
E-mail: _____	Telefone: _____





4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço/localização: _____	Bairro/distrito: _____
Inscrição imobiliária municipal: _____	Matrícula/transcrição: _____
Cartório: _____ _____	☐ Urbano ☐ Rural
Tipo: ☐ Terreno ☐ Casa ☐ Apartamento ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Rural ☐ Outro	Uso atual: _____
Padrão construtivo: _____	Estado de conservação: _____
Área do terreno: _____ m ² /ha	Área construída: _____ m ²
Benfeitorias: _____	Ocupação: ☐ Vago ☐ Ocupado ☐ Alugado

Havendo mais de um imóvel, reproduzir este quadro e discriminar o valor atribuído a cada matrícula/inscrição.

5. TÍTULO E CONDIÇÕES DO NEGÓCIO

Instrumento/título: _____	Data: ____/____/____
Cartório/juízo/instituição: _____	Livro/folha/processo: _____
Valor total da operação: R\$ _____	Valor atribuído a este imóvel: R\$ _____
Financiamento: R\$ _____ Recursos próprios: R\$ _____	Dívida/ônus assumido: R\$ _____
Forma de pagamento e condições: _____	Outros valores: R\$ _____
Há pedido de imunidade, isenção ou benefício fiscal? ☐ Não ☐ Sim	Qual/fundamento: _____

6. VALOR DECLARADO PARA FINS DO ITBI

Valor declarado do imóvel/direito transmitido (preço ou valor atribuído ao negócio): R\$ _____	Data de referência: ____/____/____
--	---------------------------------------





O valor declarado corresponde ao negócio em condições normais de mercado? ☐ Sim ☐ Não	Se não, indicar a condição especial abaixo.
Justificativa/observações: _____	_____

7. DOCUMENTOS APRESENTADOS

☐ Identificação e representação	☐ Instrumento, contrato, financiamento, decisão ou título
☐ Matrícula/certidão registral	☐ Dados cadastrais municipais
☐ DITR e documentos rurais, quando cabíveis	☐ Carta de arrematação/adjudicação
☐ Fotografias	☐ Outros: _____

☐ Documentação societária/fiscal de integralização, quando cabível

☐ Comprovante de recolhimento de taxa, quando exigível

8. DECLARAÇÃO, CIÊNCIA E ASSINATURA

Declarante/representante (quando diverso das partes): Nome/Razão social: _____ CPF/CNPJ: _____
Qualidade em que atua: _____ Instrumento de representação: _____
Declaro, sob as penas da lei, que as informações e os documentos apresentados são verdadeiros, completos e correspondem às condições efetivas do negócio. Estou ciente de que o valor declarado goza de presunção relativa e poderá ser objeto de procedimento de arbitramento quando houver indícios concretos e documentados, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
Autorizo o recebimento de intimações no e-mail/portal informado: ☐ Sim ☐ Não, sem prejuízo dos demais meios legais.
Colatina/ES, ____ de _____ de ____.
Assinatura: _____ Nome: _____

9. USO EXCLUSIVO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Instrução: ☐ Completa ☐ Exigência expedida	Responsável/data: _____
--	----------------------------





Análise: ☐ Concordância expressa ☐ Remessa técnica à CPABI ☐ Prazo vencido – controle da chefia ☐ Remessa técnica rejeitada pela CPABI	TDT (despacho/formulário simplificado) nº: _____ Decisão de rejeição nº: _____
Destino: ☐ DAM pelo valor declarado ☐ CPABI	Data: ____/____/_____ Ciência ao interessado: ____/____/_____ _____
LTA nº: _____ Valor técnico: R\$ _____	Decisão colegiada nº: _____ _____
Valor utilizado no lançamento: R\$ _____	DAM nº: _____ _____

