



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

AUTÓGRAFO N.º 84/2025

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 351
DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025.**

**DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA BASE DE
CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE
BENS IMÓVEIS – ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

MARIA CLÉLIA VIARO PICHELLI, Prefeita do Município de Itapuí, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, no momento da transmissão.

§ 1º Quando o valor declarado pelo contribuinte for compatível com o valor de mercado, este será aceito pela Administração Tributária.

§ 2º Quando o valor declarado for manifestamente inferior ao valor de mercado, a Administração Tributária poderá proceder à avaliação individualizada do imóvel, mediante procedimento administrativo próprio, assegurando ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa.

§ 3º O valor de mercado poderá ser estimado com base em metodologia objetiva, definida em regulamento, considerando, entre outros critérios:

- I – dados de mercado imobiliário local;
- II – histórico de transações anteriores;
- III – padrão construtivo e estado de conservação do imóvel;
- IV – localização, infraestrutura urbana e zoneamento.

Art. 2º As alíquotas do ITBI passam a vigorar nos seguintes percentuais:

- I – 3% (três por cento) sobre o valor de mercado do imóvel nas transmissões comuns;
- II – 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado do imóvel nas transmissões decorrentes de financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária.

Art. 3º Fica instituído, no âmbito da Diretoria Municipal de Finanças, o Núcleo de Avaliação de Valores de Mercado (NAVM), com a finalidade de:

- I – estabelecer parâmetros técnicos para a apuração do valor de mercado dos imóveis;
- II – propor atualizações na metodologia de cálculo da base de incidência do ITBI;
- III – emitir pareceres de avaliação, mediante solicitação da Administração Tributária;
- IV – manter atualizado o banco de dados de valores médios praticados no mercado imobiliário do Município;
- V – auxiliar na uniformização e transparência dos critérios de avaliação.

Art. 4º O Núcleo de Avaliação de Valores de Mercado (NAVM) será composto por três a cinco membros, nomeados mediante Portaria da Prefeita Municipal, dentre:

- I – servidores efetivos da Diretoria Municipal de Finanças;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

II – profissionais com formação em Engenharia Civil, Arquitetura, Administração, Contabilidade, Economia, Direito ou áreas correlatas;

III – representantes do setor de Cadastro Imobiliário ou Tributário Municipal.

Parágrafo único. A designação dos membros observará preferencialmente critérios de capacidade técnica e experiência na área de avaliação de imóveis e gestão tributária quais farão jus à função gratificada de 50% (cinquenta por cento sobre seus vencimentos), nos termos da legislação vigente.

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar, definindo:

I – a metodologia oficial de apuração do valor de mercado;

II – o rito do procedimento administrativo de revisão e impugnação de valores;

III – as atribuições específicas do Núcleo de Avaliação de Valores de Mercado;

IV – os instrumentos de controle e transparência das avaliações realizadas.

Art. 6º A Diretoria Municipal de Finanças deverá manter disponível, em meio eletrônico ou mural público, tabelas de referência de valores médios de mercado por regiões, padrões e tipos de imóveis, de forma a garantir previsibilidade, isonomia e segurança jurídica ao contribuinte.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Publicado no quadro de avisos do paço municipal, registrado em Livro e arquivado na Diretoria de Administração da Prefeitura na data supra.

Prefeitura de Itapuí, 11 de Dezembro de 2025.


MARIA CLÉLIA VIARO PICHELLI
PREFEITA MUNICIPAL