

SEÇÃO IV - SEMFA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEMFA Nº 02, de 10 de abril de 2026

Dispõe sobre os procedimentos operacionais, a documentação exigível, os formulários e os fluxos administrativos relativos à apuração, lançamento, arbitramento, revisão, exoneração, restituição e compensação do ITBI no Município de Silva Jardim.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE SILVA JARDIM, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, pelo Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 57/2008) e pelo Decreto Municipal nº 3196/2026,

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar e sistematizar os procedimentos administrativos internos relativos ao ITBI;

CONSIDERANDO as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 227/2026 no Código Tributário Nacional quanto à definição de valor venal e aos critérios técnicos de estimativa do valor de mercado do bem imóvel para fins de ITBI;

CONSIDERANDO o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.113, que exige procedimento administrativo específico de arbitramento para afastamento do valor declarado pelo contribuinte;

CONSIDERANDO o entendimento do Supremo Tribunal Federal no Tema nº 796 da Repercussão Geral, quanto aos limites da imunidade do ITBI nas operações de integralização de capital e reorganizações societárias;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar os fluxos administrativos, a documentação exigível, os critérios técnicos de avaliação e os procedimentos de arbitramento e revisão do ITBI;

CONSIDERANDO a necessidade de conferir eficiência, segurança jurídica, transparência e rastreabilidade aos atos praticados pela Administração Tributária Municipal;

CONSIDERANDO as recomendações do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro – TCE/RJ quanto à efetiva fiscalização do ITBI;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário

RESOLVE:

CAPÍTULO I

DO PROTOCOLO E DA DECLARAÇÃO

Art. 1º O procedimento de apuração do ITBI será iniciado preferencialmente mediante declaração eletrônica no sistema disponibilizado pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 2º A declaração deverá conter, no mínimo:

- I – qualificação do requerente;
- II – natureza da transação;
- III – identificação completa do imóvel;
- IV – identificação das partes;
- V – valor da transação e do imóvel.

CAPÍTULO II

DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 3º Deverão ser anexados os documentos comprobatórios conforme a natureza do negócio jurídico, incluindo, quando aplicável:

- I – na compra e venda, o contrato, se houver;
- II – na compra e venda com financiamento com prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, o contrato;
- III – na dação em pagamento e na permuta, o instrumento particular ou decisão judicial;
- IV – na aquisição por ente público: contrato, se houver, e o ato administrativo, normativo ou judicial que autoriza a aquisição;
- V – na aquisição por entidades imunes: contrato (se houver), ata de fundação, estatuto atualizado, ata de posse da atual diretoria, ata da reunião autorizativa da aquisição do imóvel e balanço patrimonial dos últimos três exercícios, quando se tratar de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário

VI – na aquisição parcial de imóvel decorrente de dissolução da sociedade conjugal, o documento comprobatório do quantum adquirido;

VII – na arrematação, adjudicação, consolidação da propriedade decorrente de inadimplemento de financiamento imobiliário, alienação extrajudicial ou venda com autorização judicial, o documento comprobatório do valor da aquisição;

VIII – na cessão onerosa de direitos hereditários formalizada no curso do inventário, o instrumento de cessão;

IX – na incorporação de bens ou direitos ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, o documento societário que comprove a promessa ou efetivação da integralização, com identificação do imóvel, podendo ser exigidos documentos complementares para verificação do art. 35 do CTM;

X – na transmissão decorrente de fusão, incorporação, desincorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, o documento societário que comprove a destinação do bem ou direito, com identificação do imóvel, podendo ser exigidos documentos complementares para verificação do art. 35 do CTM;

XI – no pedido de restituição ou compensação do valor pago a título de ITBI, o comprovante original de pagamento do imposto;

XII – nos pedidos de divisão amigável de condomínio geral, declaração assinada pelos requerentes ou procurador informando a forma da divisão, contendo a relação dos condôminos e as frações ou imóveis correspondentes;

XIII – na aquisição de imóveis financiados pelo SFH, o contrato original em que constem os valores da transação referentes à parte financiada e não financiada;

XIV – sendo imóvel rural, cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, do Cadastro Ambiental Rural – CAR, da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR referente ao último exercício e demais documentos pertinentes à fiscalização tributária.

§ 1º As situações previstas neste artigo não excluem outras modalidades de transmissão ou cessão de direitos cuja análise demande documentação específica.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos IV, V, VI, VII e XIII e outros que envolvam imunidade, isenção, exoneração sob condição, aquisição por ente público ou hipóteses dos arts. 34 e 35 do CTM será exigida a Declaração de Uso Futuro do Imóvel, conforme



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM

**Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário**

modelo disponibilizado no Anexo desta Instrução Normativa, ou eletronicamente pelo portal da Prefeitura.

§3º Nas hipóteses do inciso IX e do inciso X, o requerimento deverá ser instruído, sempre que aplicável, com documentos aptos a demonstrar:

I – a efetiva integralização em pagamento de capital subscrito, ou a reorganização societária;

II – o vínculo entre o imóvel transmitido e o ato societário praticado;

III – a identificação do imóvel e sua destinação no ato societário.

§4º A autoridade fiscal poderá requisitar documentos complementares e realizar diligências necessárias à perfeita apuração do fato gerador e da base de cálculo, inclusive para verificação de imunidade, isenção e exoneração sob condição.

§ 5º A ausência de documentação essencial poderá ensejar o indeferimento do pedido ou a adoção de arbitramento da base de cálculo, conforme o caso.

Art. 4º Nas transmissões destinadas à incorporação de bem imóvel ou direito ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, bem como nas hipóteses de reorganização societária, previstas no CTM, a análise fiscal observará, além da documentação prevista no art. 3º, a verificação da atividade preponderante do adquirente, nos termos do art. 35 da Lei Complementar Municipal nº 57/2008.

§1º O reconhecimento da não incidência poderá ser formalizado sob condição resolutória, sujeitando-se à verificação posterior.

§2º A comprovação da inexistência de atividade preponderante será de responsabilidade do interessado, conforme dispõe o §3º do art. 35 do CTM, sem prejuízo de diligências fiscais.

CAPÍTULO III

DA DECLARAÇÃO DE USO FUTURO DO IMÓVEL – DUFI

Art. 5º Nos casos de imunidade, isenção, exoneração sob condição resolutória, aquisição por ente público ou hipóteses dos arts. 34 e 35 do CTM, será exigida a Declaração de Uso Futuro do Imóvel – DUFI, conforme modelo aprovado.

CAPÍTULO IV

DO ARBITRAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM

**Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário**

Art. 6º Verificada divergência relevante entre o valor declarado e o valor de mercado, a autoridade fiscal poderá instaurar procedimento de arbitramento.

Art. 7º Para fins de estimativa do valor venal do imóvel, a autoridade fiscal deverá observar critérios técnicos compatíveis com avaliação imobiliária, considerando, quando aplicável:

- I – pesquisa de mercado local, com amostras de imóveis comparáveis;
- II – informações constantes do Cadastro Imobiliário Municipal;
- III – características do imóvel, tais como localização, área, tipologia, padrão construtivo, estado de conservação e demais elementos objetivos;
- IV – informações prestadas por serviços notariais e registrais e por agentes financeiros;
- V – outras fontes e parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

§1º A motivação do arbitramento deverá indicar, de forma objetiva, os critérios utilizados na estimativa, sem prejuízo de diligências complementares quando necessárias.

Art. 8º O contribuinte poderá requerer a revisão do arbitramento no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contado da ciência da notificação, nos termos do Decreto nº 3196/2026, mediante requerimento específico.

§1º O pedido deverá ser instruído com elementos técnicos e documentais aptos a demonstrar o valor de mercado do imóvel, preferencialmente mediante duas avaliações independentes emitidas por corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI, ou laudo técnico subscrito por profissional habilitado junto ao CREA ou CAU, sem prejuízo de outros meios de prova idôneos.

§2º A autoridade fiscal poderá desconsiderar avaliações ou documentos que se mostrem incompatíveis com os valores de mercado, devendo motivar sua decisão.

CAPÍTULO V

DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO CONSULTIVA DE IMÓVEIS

Art. 9º A Comissão de Avaliação Consultiva de Imóveis, instituída nos termos do Decreto Municipal nº 3196/2026, atuará, quando requisitada, para subsidiar



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM

**Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário**

tecnicamente a autoridade fiscal responsável pelo lançamento do ITBI, especialmente nos procedimentos de arbitramento e revisão da avaliação.

Art. 10 A Comissão será acionada mediante despacho fundamentado da autoridade fiscal, especialmente quando:

I – houver necessidade de avaliação técnica complementar ou pesquisa de mercado ampliada;

II – houver inconsistência relevante entre o valor declarado e o valor identificado em bancos de dados ou pesquisas;

III – houver particularidades do imóvel que dificultem a estimativa por critérios ordinários (ex.: área rural, ausência de dados, benfeitorias relevantes, imóveis atípicos);

IV – houver impugnação do valor arbitrado pelo contribuinte.

Art. 11 Para atuação em processo administrativo específico, serão designados no mínimo 03 (três) membros dentre aqueles previamente designados por ato do Secretário Municipal de Fazenda.

Art. 12 A Comissão de Avaliação Consultiva de Imóveis, quando requisitada, emitirá parecer técnico considerando, preferencialmente, os critérios previstos nesta Instrução Normativa e na legislação aplicável, especialmente quanto à estimativa do valor venal por parâmetros de mercado e características do bem imóvel.

Art. 13 O parecer da Comissão terá caráter consultivo e deverá conter, sempre que possível:

I – identificação do imóvel, com inscrição municipal, matrícula, localização e características relevantes;

II – indicação do método utilizado (comparativo direto de dados de mercado, avaliação cadastral, referências locais etc.);

III – resumo das diligências realizadas e das fontes consultadas;

IV – conclusão com estimativa de valor venal de mercado, com justificativa.

Art. 14 O parecer consultivo será juntado aos autos e poderá ser utilizado pela autoridade fiscal como fundamentação para:

I – manter o arbitramento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM

Secretaria Municipal de Fazenda
Gabinete do Secretário

II – revisar o arbitramento para maior ou menor;

III – determinar diligências complementares.

Parágrafo único. A decisão final quanto à fixação da base de cálculo do ITBI permanece sendo de competência privativa da autoridade fiscal, nos termos do art. 142 do CTN.

CAPÍTULO VI

DA REVISÃO, EFEITOS E DECISÃO

Art. 15 O pedido de revisão suspende a exigibilidade do crédito tributário.

Art. 16 A decisão será motivada e comunicada ao contribuinte por meio eletrônico.

CAPÍTULO VII

DO LANÇAMENTO, RESTITUIÇÃO E COMPENSAÇÃO

Art. 17 O lançamento do ITBI será formalizado por notificação eletrônica ou física, conforme modelo aprovado.

Art. 18 Os pedidos de restituição ou compensação deverão ser instruídos com comprovante de pagamento e documentação que demonstre o direito alegado.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 Os modelos de formulários, notificações e declarações integram esta Instrução Normativa como anexos.

Art. 20 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado digitalmente

LEANDRO VIANA ANTUNES PINHEIRO
Data: 13/04/2026 11:46:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Leandro Viana Antunes Pinheiro
Secretário Municipal de Fazenda
Matrícula 3075-9



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
Secretaria Municipal de Fazenda
Secretaria Adjunta da Receita
Superintendência de Cadastro Imobiliário
Gerência de IPTU, ITBI, Taxas e Contribuições

DECLARAÇÃO DE USO FUTURO – DUFI

DECLARANTE:

Nome:

CPF/CNPJ:

IMÓVEL:

Inscrição Municipal:

Matrícula Reg. Imóveis:

DECLARO, sob as penas da lei e para fins de **RECONHECIMENTO DA EXONERAÇÃO OU IMUNIDADE DO ITBI**, nos termos dos artigos 32 a 46 da Lei Complementar nº 57/2008 – Código Tributário Municipal de Silva Jardim, e do Decreto nº 3196/2026, que o imóvel acima identificado será destinado, após a transferência, às seguintes finalidades (assinalar uma ou mais das opções):

- Templo religioso.
- Instalação de unidade ou sede de partidos políticos ou de suas fundações.
- Instalação de unidade ou sede de entidade sindical de trabalhadores.
- Instalação de instituição de educação, sem fins lucrativos.
- Instalação de instituição de assistência social, sem fins lucrativos.
- Instalação de órgão ou entidade da União, Estado ou Município, suas autarquias ou fundações.
- Exploração da seguinte atividade econômica:
 - Operações de venda, locação ou arrendamento mercantil.
 - Outra (especificar): _____
- Simples incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.
- Outra destinação (especificar): _____

Declaro ainda estar ciente de que:

1. A exoneração reconhecida com base nesta declaração (inclusive quando concedida sob condição resolutória) está sujeita à verificação posterior pela Fiscalização Tributária, podendo ser revista no prazo decadal de 5 (cinco) anos, conforme o art. 173, I, do Código Tributário Nacional.
2. A omissão de informações ou a falsidade delas constitui infração à legislação tributária municipal, punida com as multas previstas no Código Tributário Municipal, bem como crimes de **falsidade ideológica** (art. 299 do Código Penal) e de **supressão ou redução de tributo** (art. 1º da Lei nº 8.137/1990).

Silva Jardim, ____ de _____ de _____.

Assinatura do Requerente/Declarante

Boletim

Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Silva Jardim
Secretaria Mun. de Gabinete Civil
Subsecretaria Mun. de Comunicação Social



Oficial

Criado pela deliberação nº 470, de 20 de julho de 1973,
art 98 - Lei Orgânica do Município de Silva Jardim/RJ

www.silvajardim.rj.gov.br

Número 763

13 de Abril de 2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
Secretaria Municipal de Fazenda
Secretaria Adjunta da Receita
Superintendência de Cadastro Imobiliário
Gerência de IPTU, ITBI, Taxas e Contribuições

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO – ITBI

Data da emissão: / /	Data de vencimento: / /	Nº Guia-ITBI:	Nº Processo PMSJ:
-------------------------	----------------------------	---------------	-------------------

Adquirente(s) / Cessionário(s):

Nome	CPF/CNPJ

Transmitente(s) / Cedente(s):

Nome	CPF/CNPJ

Imóvel:

Zona:	Nº - Cad. Municipal:	Matr Reg. Imóveis:	Cad. Inkra
Logradouro:			Comp:
Bairro:		Loteamento:	
Observações:			

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	ITBI
R\$ 1841	% 10	R\$ 184,10

Notificação:

Fica o(a) adquirente/cessionário(a) notificado(a) do lançamento do ITBI – Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, efetuado nos termos do art. 38 da Lei Complementar nº 57/2008 – Código Tributário Municipal de Silva Jardim, e do Decreto nº 3196/2026.

Não concordando com o valor arbitrado, poderá apresentar, **no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da ciência desta notificação**, pedido de revisão da avaliação do imóvel, mediante requerimento específico.

Ciência do contribuinte / Data

Fiscal de Tributos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SILVA JARDIM
Secretaria Municipal de Fazenda
Secretaria Adjunta da Receita
Superintendência de Cadastro Imobiliário
Gerência de IPTU, ITBI, Taxas e Contribuições

REQUERIMENTO DE REAVALIAÇÃO – ITBI

PROCESSO / PROTOCOLO Nº:

DADOS DO REQUERENTE:

Nome:

CPF/CNPJ:

DADOS DO IMÓVEL:

Inscrição Municipal:

Matrícula no RGI:

REQUERIMENTO:

Com base no Decreto nº 3196/2026 e na Instrução Normativa SEMFA específica, por discordar do valor arbitrado pela autoridade fiscal no processo acima identificado, **requer-se a reavaliação do valor do imóvel**, expondo a seguir os fundamentos fáticos e jurídicos que justificam o pedido: (caso necessário, anexe em folha à parte)

DOCUMENTOS ANEXOS:

Obs.: O pedido deverá ser instruído com elementos técnicos e documentais aptos a demonstrar o valor de mercado do imóvel, preferencialmente mediante **2 (duas) avaliações independentes** emitidas por corretores de imóveis devidamente inscritos no **CRECI**, ou laudo técnico subscrito por profissional habilitado junto ao **CREA ou CAU**, sem prejuízo de outros meios de prova idôneos.

A apresentação de avaliação flagrantemente inverídica, com valores incompatíveis com os praticados no mercado, caracteriza **falsidade ideológica**, sujeitando o responsável às penalidades da legislação vigente.

DECLARAÇÃO:

O requerente declara-se ciente de que a omissão de informações ou a falsidade delas constitui infração à legislação tributária municipal, sujeita às penalidades previstas na **Lei Complementar nº 57/2008 – Código Tributário Municipal de Silva Jardim**, e tipifica crimes de **Falsidade Ideológica** (art. 299 do Código Penal) e **crimes contra a ordem tributária** (art. 1º da Lei nº 8.137/1990).

Silva Jardim, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Requerente/Declarante