



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

DECRETO Nº. 88, DE 13 DE ABRIL DE 2026

“Regulamenta os procedimentos de análise dos processos administrativos de ITBI, a atuação da Comissão de Avaliação de ITBI e os critérios para concessão da gratificação prevista no art. 80 da Lei Complementar nº 279, de 12 de dezembro de 2024”.

SAULO DE TARSO PEREIRA CORRÊA DA SILVA, Prefeito do Município de Valença, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo artigo 69, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO as disposições do art. 80 e seus parágrafos do Código Tributário Municipal, Lei 279, de 12 de dezembro de 2024;

DECRETA:

CAPÍTULO I DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE ITBI

Art. 1º. Fica regulamentada a atuação da Comissão de Avaliação de ITBI, responsável pela análise dos processos administrativos relativos ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI no Município de Valença.

Art. 2º. Compete à Comissão de Avaliação de ITBI:

I – analisar os processos administrativos relativos ao ITBI, em conformidade com as normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2;

II – verificar a compatibilidade entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor de mercado do imóvel;

III – realizar avaliação mercadológica quando constatada divergência relevante;

IV – emitir parecer técnico nos processos analisados;

V – encaminhar ao setor competente eventuais divergências para instauração de processo administrativo e notificação ao contribuinte, sendo assegurados a ampla defesa e o contraditório, bem como a possibilidade de impugnação da decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da ciência da decisão, excluído o dia do início e incluído o do vencimento; e

VI – indicar a necessidade de atualização do cadastro imobiliário municipal.



CAPÍTULO II DO FLUXO DOS PROCESSOS DE ITBI

Art. 3º Todos os processos administrativos relativos ao ITBI deverão ser encaminhados à Comissão de Avaliação de ITBI para análise, observando o seguinte fluxo procedimental:

- I – protocolo do pedido do contribuinte através de processo administrativo;
- II – encaminhamento à Comissão de Avaliação de ITBI;
- III – verificação da compatibilidade entre o valor declarado e o valor de mercado do imóvel;
- IV – decisão quanto à dispensa de análise técnica ou à realização de avaliação mercadológica;
- V – notificação do contribuinte, quando constatada divergência;
- VI- decisão final; e
- VII – encaminhamento para emissão da guia de ITBI.

§1º. A Comissão poderá dispensar a análise técnica detalhada quando verificar que o valor declarado pelo contribuinte está em conformidade com o preço de mercado do imóvel.

§2º. A dispensa de análise deverá ser registrada nos autos mediante despacho fundamentado da Comissão.

§3º. Quando houver indícios de divergência entre o valor declarado e o valor de mercado a Comissão deverá realizar avaliação mercadológica, nos seguintes casos:

- I – valor declarado inferior ao valor venal estabelecido pelo Município;
- II – inconsistência com valores de imóveis similares ou preços praticados na mesma região ou bairro;
- III – divergência entre valores declarados e constantes em escritura pública; e
- IV – existência de benfeitorias não declaradas, como reformas significativas ou acréscimos não regularizados;

CAPÍTULO III DOS RELATÓRIOS DE ATIVIDADES DA COMISSÃO

Art. 4º. Os membros da Comissão deverão apresentar relatório semanal das atividades realizadas, em conformidade com o §3º do art. 80 da Lei Complementar nº 279/2024, contendo no mínimo:

- I – número do processo administrativo analisado;
- II – identificação do imóvel e do contribuinte;
- III – valor declarado pelo contribuinte;
- IV – valor de mercado apurado pela Comissão, quando houver avaliação;



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Valença

V – valor da diferença apurada entre o valor declarado e o valor de mercado identificado;

VI – decisão da Comissão quanto à conformidade ou revisão do valor; e

VII – encaminhamentos realizados.

CAPÍTULO IV DA GRATIFICAÇÃO

Art. 5º. Os membros da Comissão farão jus à gratificação mensal prevista no §2º do art. 80 da Lei Complementar nº 279/2024, no valor de R\$ 1.500,00.

Art. 6º. A gratificação será devida somente mediante comprovação das atividades realizadas e apresentação dos relatórios semanais.

Art. 7º. A gratificação não se incorpora aos vencimentos e não constitui base de cálculo para quaisquer vantagens.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º. Os casos omissos e as situações excepcionais serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Fazenda, podendo, quando necessário, ser submetidos à apreciação da Procuradoria Geral do Município.

Art. 9º. A Secretaria Municipal de Fazenda poderá expedir normas complementares necessárias à execução deste Decreto.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor após 15 (quinze) dias da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 13 de abril de 2026.

REGISTRE-SE; PUBLIQUE-SE INCLUSIVE POR AFIXAÇÃO; CUMPRA-SE.

Saulo de Tarso Pereira Corrêa da Silva
Prefeito