



Este Decreto foi publicado no quadro de avisos da Prefeitura Municipal de São João do Paraíso MG, no dia 16 / 06 / 2025, nos termos do Art. 1º da Lei Municipal nº 01, de 21 de fevereiro de 2005.

Prefeita Municipal

Lúcio Silva Sobrinho
Assessor Jurídico
OAB/MG-231.049

DECRETO Nº 1.272, DE 16 DE JUNHO DE 2025

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E REGULAMENTA O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO E LANÇAMENTO DO IPTU, ITBI E ITR NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG.

A Prefeita Municipal de São João do Paraíso, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal e demais legislações pertinentes,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os procedimentos de avaliação de imóveis rurais e urbanos;

CONSIDERANDO os princípios constitucionais da legalidade, transparência e justiça fiscal;

DECRETA:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída a Comissão de Avaliação de Imóveis no âmbito do Município de São João do Paraíso/MG, com a finalidade de realizar avaliações imobiliárias.

Parágrafo único: A avaliação decorrente poderá ser utilizada para fins de fixação da base de cálculo e lançamento dos impostos IPTU, ITBI e ITR.

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

I – Avaliar imóveis urbanos e rurais objeto de interesse público, doação, desapropriação, alienação ou outros atos administrativos e/ou particulares

II – Proceder à avaliação venal para fins de lançamento do IPTU, ITBI e ITR quando houver necessidade de apuração complementar do valor real da transação ou divergência com o valor declarado pelas partes;

III – Elaborar laudos, pareceres e relatórios técnicos relativos às avaliações realizadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG
CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

IV – Dirimir dúvidas relativas à avaliação imobiliária no âmbito da Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO II – DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Art. 3º A composição da Comissão de Avaliação de Imóveis será definida por Portaria da Prefeita Municipal, devendo obrigatoriamente contar com, ao menos, um servidor com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.

CAPÍTULO III – DO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

Art. 4º As avaliações de imóveis para fins tributários deverão observar critérios técnicos baseados em características do imóvel, localização, benfeitorias, infraestrutura, área construída e valores praticados no mercado imobiliário local.

Art. 5º O processo de avaliação será instaurado mediante solicitação do interessado ou de ofício pela Administração Pública, conforme cada caso, devendo ser formalizado processo administrativo específico.

Parágrafo único: Para a instauração do processo de avaliação, o interessado deverá, no momento da solicitação, apresentar os seguintes documentos: formulário de solicitação de laudo de avaliação devidamente preenchido, documentos pessoais do comprador (cópia do RG, CPF e comprovante de residência), documentos pessoais do vendedor (cópia do RG, CPF e comprovante de residência), certidão de inteiro teor do imóvel, emitida há no máximo 90 (noventa) dias, e, no caso de imóveis rurais, a poligonal da área georreferenciada, em formato KML.

Art. 6º Para a fixação da base de cálculo do ITBI, o valor de mercado prevalecerá sobre o valor venal constante no cadastro imobiliário, nos termos da decisão do Superior Tribunal de Justiça– Tema 1113 da Repercussão Geral.

Art. 8º Nas avaliações a Comissão poderá realizar vistoria in loco nos seguintes



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG
CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

casos específicos:

I – Quando a certidão de inteiro teor do imóvel indicar apenas o valor do terreno (lote), mas houver indícios ou evidências de existência de edificação ou benfeitoria não registrada, tais como:

- a) Constatação por meio de imagens aéreas atualizadas ou fotografias oficiais do Município;
- b) Existência de cadastro de IPTU na condição de edificado;
- c) Emissão de alvará de construção ou habite-se relativo ao imóvel;
- d) Menção à existência de edificações ou benfeitorias nos documentos apresentados pelas partes envolvidas no processo de transmissão.

Art. 9º A vistoria presencial será obrigatória apenas nos casos em que a análise remota não seja suficiente para comprovar a existência ou a inexistência de edificações ou benfeitorias.

Parágrafo único: Quando possível, será priorizada a análise por meio de imagens aéreas, dados cadastrais e documentos técnicos, a fim de otimizar os recursos da Administração e evitar sobrecarga da equipe técnica.

Art. 10 A vistoria in loco não será necessária nas seguintes hipóteses:

- I – Quando a certidão de inteiro teor já contiver descrição atualizada da edificação existente;
- II – Quando for apresentado laudo técnico de avaliação, com descrição da edificação e metragem construída, devidamente acompanhado de ART ou RRT por profissional habilitado;
- III – Quando houver declaração formal e conjunta de inexistência de construção, firmada por transmitente e adquirente, sob pena de responsabilidade tributária e penal por falsidade.

Art. 11 As informações obtidas nas vistorias e análises técnicas serão registradas em relatório padronizado, contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO PARAÍSO/MG
CNPJ/MF 24.791.154/0001-07

- I – Fotografias do imóvel, quando houver;
- II – Descrição do imóvel e estimativa da área construída;
- III – Critérios utilizados para definição do valor venal complementar;
- IV – Fundamentação técnica da avaliação.

CAPÍTULO IV – DO DIREITO AO CONTRADITÓRIO

Art. 12 O contribuinte terá direito de contestar o valor atribuído ao imóvel, mediante recurso administrativo, nos prazos de 05 (cinco) dias a partir do recebimento do laudo de avaliação, mediante comunicação/endereço informado competente Formulário de Solicitação.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13 Os casos omissos serão analisados pela Procuradoria Jurídica do Município e decididos pela Prefeita Municipal.

Art. 14 A avaliação realizada pela comissão terá validade de 01(um) ano.

Art. 15 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São João do Paraíso/MG, 16 de junho de 2025.

SELMA MARIA
MORAIS DOS
SANTOS:082889076
52

Assinado de forma digital
por SELMA MARIA MORAIS
DOS SANTOS:08288907652
Dados: 2025.06.16 09:23:35
-03'00'

Selma Maria Moraes dos Santos

Prefeita Municipal