



Prefeitura Municipal de Salmourão

Estado de São Paulo

Praça da Bandeira, 600 – CEP:- 17.720-000 – Tel:- (018) 3557-1192

CNPJ 46.477.618/0001-48

= PROJETO DE LEI NÚMERO 09, DE 20 DE MARÇO DE 2.026 =

“Cria a Comissão de Avaliação e estabelece critérios para emissão de laudo de bens imóveis para confirmação do valor declarado pelo contribuinte para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e dá outras providências”.

SÔNIA CRISTINA JACON GABAU, Prefeita do Município de Salmourão, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, Faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica criada a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, com a finalidade de emitir laudos por meio de processo administrativo, para confirmação do valor venal em condições de valor de mercado declarado pelo contribuinte, para fins de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

§ 1º Entende-se por valor venal, para fins desta Lei, o valor declarado pelo contribuinte para cálculo do ITBI, nos termos do art. 101 do Código Tributário Municipal.

§ 2º No caso de imóveis objeto de financiamento imobiliário perante instituições financeiras, será considerado como valor declarado pelo contribuinte o valor constante do respectivo contrato de financiamento, para fins de análise e confirmação pela Comissão.

Art. 2º A Comissão será composta por até 4 (quatro) membros, distribuídos da seguinte forma:

I – 2 (dois) membros do Setor de Tributos;

II – 1 (um) membro do Setor de Contabilidade, Finanças ou Administração;

III – 1 (um) membro do Setor de Obras ou do Setor de Tributos.

Art. 3º As atribuições dos membros da Comissão são as seguintes:

I – ao 1º (primeiro) membro do Setor de Tributos: receber os pedidos, protocolos e documentos dos contribuintes, bem como convocar a Comissão para as atividades necessárias;

II – ao 2º (segundo) membro do Setor de Tributos: realizar os levantamentos básicos relativos aos imóveis, auxiliar nas medições in loco e registrar imagens fotográficas do bem;

III – ao membro do Setor de Contabilidade, Finanças ou Administração: realizar os cálculos básicos de referência para apuração dos valores e conclusão do laudo, após verificação dos documentos apresentados;

IV – ao membro do Setor de Obras ou Tributos: realizar medições, elaborar mapa ou desenho de localização e produzir laudo fotográfico do imóvel.

Art. 4º O protocolo para fins de pagamento do ITBI, apresentado pelo contribuinte ou solicitado por cartório, resultará na abertura do respectivo processo administrativo, destinado à confirmação ou à retificação do valor declarado.



Prefeitura Municipal de Salmourão

Estado de São Paulo

Praça da Bandeira, 600 – CEP:- 17.720-000 – Tel:- (018) 3557-1192

CNPJ 46.477.618/0001-48

Art. 5º O processo administrativo terá sua abertura na data do protocolo, e a Comissão disporá do prazo de 3 (três) dias úteis para a emissão do laudo, com termo inicial no primeiro dia útil subsequente ao da data do protocolo, confirmando ou retificando o valor declarado.

Parágrafo único. Caso o prazo estabelecido no caput deste artigo não seja observado, prevalecerá, necessariamente, o valor declarado pelo contribuinte.

Art. 6º Para a emissão dos laudos, a Comissão adotará como base as seguintes referências:

I – em relação aos imóveis urbanos:

a) o valor do bem imóvel, consideradas suas características de estado de conservação, localização, valor de mercado, área total e área construída;

II – em relação aos imóveis rurais:

a) a metodologia simplificada de levantamento do valor de terra agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo;

b) a calculadora CIAGRI da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, ou outra que vier a substituí-la, observadas as informações sobre qualidade da terra e eventuais fatores redutores;

c) o valor de mercado, de caráter preponderante;

d) as características do imóvel;

e) o valor da transação.

Art. 7º A emissão dos laudos, tanto para imóveis urbanos quanto rurais, está condicionada à elaboração, pela Comissão, dos seguintes documentos, entre outros:

I – documentos que comprovem a localização do bem;

II – documentos relativos ao estado de conservação do bem;

III – documentos relativos à área construída ou às benfeitorias existentes;

IV – medições, laudos fotográficos, registros de visitas in loco e utilização de suporte via software Google Earth ou equivalente.

Art. 8º O contribuinte ou interessado será notificado da conclusão do laudo pelo meio de contato disponibilizado no momento do protocolo.

Art. 9º O laudo poderá ser contestado no prazo de 3 (três) dias úteis contados da notificação, com termo inicial no primeiro dia útil seguinte ao da notificação, mediante requerimento escrito instruído com as provas que o justifiquem.

Parágrafo único. Caso a contestação apresente argumento ou prova que, para verificação, requeira visita ao imóvel pela Comissão, o contribuinte deverá autorizar expressamente o ingresso dos servidores na propriedade particular, sob pena de indeferimento imediato do pedido.

Art. 10. A contestação será avaliada pela própria Comissão no prazo de 3 (três) dias úteis, com termo inicial no primeiro dia útil seguinte à sua apresentação, podendo a Comissão alterar seu posicionamento caso constate fato relevante não considerado inicialmente ou eventuais falhas no laudo original.



Prefeitura Municipal de Salmourão

Estado de São Paulo

Praça da Bandeira, 600 – CEP:- 17.720-000 – Tel:- (018) 3557-1192

CNPJ 46.477.618/0001-48

Parágrafo único. Caso o prazo estabelecido no caput deste artigo não seja cumprido, prevalecerá a média aritmética simples entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor estabelecido no laudo da Comissão.

Art. 11. Fica instituída gratificação aos membros da Comissão no valor de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) por laudo elaborado.

§ 1º Somente fará jus ao recebimento da gratificação o membro que cumprir as atribuições que lhe são conferidas pelo art. 3º desta Lei.

§ 2º O descumprimento dos prazos estabelecidos nos arts. 5º e 10 desta Lei implica a perda do direito à gratificação pelos membros da Comissão.

§ 3º O Setor de Recursos Humanos somente poderá incluir as gratificações na folha de pagamento do mês de competência mediante apresentação dos laudos até o dia 20 de cada mês, devendo apostilá-los nas fichas funcionais dos servidores beneficiados.

Art. 12. A regulamentação complementar desta Lei e a nomeação dos membros da Comissão serão realizadas por Decreto Municipal.

Art. 13. As despesas decorrentes desta Lei correrão por dotação orçamentária própria.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Salmourão, 20 de março de 2026.

SÔNIA CRISTINA JACON GABAU
PREFEITA MUNICIPAL



Prefeitura Municipal de Salmourão

Estado de São Paulo

Praça da Bandeira, 600 – CEP:- 17.720-000 – Tel:- (018) 3557-1192

CNPJ 46.477.618/0001-48

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente

Senhores Vereadores, Senhora Vereadora,

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é tributo de competência municipal, previsto no art. 156, inciso II, da Constituição Federal de 1988, e sua base de cálculo corresponde ao valor venal do imóvel transmitido, apurado no momento da ocorrência do fato gerador. A correta mensuração dessa base de cálculo é condição indispensável para que o Município exerça sua competência tributária de forma legítima, eficiente e em conformidade com os princípios constitucionais da legalidade, da capacidade contributiva e da isonomia.

No âmbito do Município de Salmourão, verifica-se que a ausência de um procedimento administrativo formal e estruturado para a avaliação dos bens imóveis tem gerado insegurança jurídica tanto para o contribuinte quanto para a Administração Pública Municipal. A inexistência de critérios objetivos e transparentes para a aferição do valor venal sujeita o Município a questionamentos administrativos e judiciais recorrentes, além de possibilitar tanto a subavaliação quanto a superavaliação dos imóveis, com reflexos diretos na arrecadação municipal e nos direitos dos contribuintes.

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei tem por objetivo institucionalizar a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, composta por servidores municipais de diferentes setores, dotando o Município de um instrumento técnico e administrativo adequado para a emissão de laudos de avaliação fundamentados em critérios objetivos e mensuráveis. A composição multissetorial da Comissão – integrando servidores do Setor de Tributos, Contabilidade, Finanças, Administração e Obras – garante a análise interdisciplinar indispensável à correta avaliação de imóveis urbanos e rurais, com diferentes características e complexidades.

A metodologia adotada para imóveis urbanos considera o estado de conservação, a localização, o valor de mercado, a área total e a área construída, parâmetros amplamente reconhecidos na prática avaliativa imobiliária. Para os imóveis rurais, o projeto incorpora a metodologia simplificada de levantamento do valor de terra agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo e a calculadora CIAGRI, instrumentos técnicos de reconhecida confiabilidade e respaldo institucional, assegurando maior precisão e uniformidade nas avaliações.

A fixação de prazo de 3 (três) dias úteis para a emissão do laudo e igual prazo para a apreciação de eventual contestação pelo contribuinte atende ao princípio da eficiência administrativa, previsto no art. 37, caput, da Constituição Federal, ao mesmo tempo em que assegura ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Carta Magna. A previsão de que o descumprimento do prazo pela Comissão implica a



Prefeitura Municipal de Salmourão

Estado de São Paulo

Praça da Bandeira, 600 – CEP:- 17.720-000 – Tel:- (018) 3557-1192

CNPJ 46.477.618/0001-48

prevalência do valor declarado pelo contribuinte constitui mecanismo de responsabilização funcional e de proteção ao administrado, inibindo a morosidade administrativa.

A instituição de gratificação por laudo elaborado configura medida de reconhecimento e estímulo ao servidor público que exerce função técnica especializada além de suas atribuições ordinárias, em consonância com os princípios da valorização do servidor e da eficiência na prestação do serviço público. A vinculação do pagamento ao efetivo cumprimento das atribuições e dos prazos legais assegura que a remuneração adicional esteja condicionada ao resultado concreto da atividade desenvolvida, evitando o pagamento dissociado do desempenho funcional.

Por fim, a regulamentação complementar por meio de Decreto Municipal confere ao Poder Executivo a flexibilidade necessária para adequar os procedimentos operacionais às necessidades práticas da Administração, sem prejuízo da segurança jurídica conferida pela lei.

Diante do exposto, a aprovação do presente Projeto de Lei representa medida de inequívoca relevância para o aperfeiçoamento da gestão tributária municipal, a proteção dos direitos dos contribuintes e o fortalecimento institucional do Município de Salmourão, razões pelas quais se solicita o apoio e a aprovação desta Casa Legislativa.

Salmourão, em 20 de março de 2026.

SÔNIA CRISTINA JACON GABAU
Prefeita Municipal

Ao,
Excelentíssimo Senhor
LEANDRO DE PAULA
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.
SALMOURÃO.