CÂMARA MUNICIPAL
LUZIÂNIA-GO

PROTOCOLO DE MATÉRIA LEGISLATIVA

Protocolo nº: 1586/2025

Matéria: Projeto de Lei nº 433/2025

Autoria: Poder Executivo - Diego Vaz Sorgatto

Assunto: Comissão de Avaliação de Imóveis

Departamento de origem: PODER EXECUTIVO - DIEGO VAZ SORGATTO

Data: 13/08/2025 15:37:51

Ementa: "Institui a Comissão de Avaliação de Imóveis no âmbito do Município de Luziânia-GO, com a finalidade de apuração de valores venais para fins de lançamento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, e dá outras providências."

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 044, DE 13 DE AGOSTO DE 2025

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter para deliberação e apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, Mensagem e Projeto de Lei que, institui a Comissão de Avaliação de Imóveis no âmbito do Município de Luziânia-GO, com a finalidade de apuração de valores venais para fins de lançamento do ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, e dá outras providências.

Expostas, assim, as razões de minha iniciativa, venho solicitar a apreciação da referida propositura.

Face ao exposto, na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa propositura, aproveito o ensejo para renovar os protestos de estima e consideração, subscrevendo-nos.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 13 (treze) dias do mês de agosto de 2025.

DIEGO VAZ SORGATTO
PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA

✉ Praça Nirson Carneiro Lobo, Nº 34, Centro - CEP:72.800-060
☎ (61) 3906-3080 / 3906-3091 - CNPJ: 01.169.416/0001-09 - Site: www.luziania.go.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 044, DE 13 DE AGOSTO DE 2025

Institui a Comissão de Avaliação de Imóveis no âmbito do Município de Luziânia-GO, com a finalidade de apuração de valores venais para fins de lançamento do ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, Estado de Goiás, no uso das atribuições legais e constitucionais que lhes são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída, no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças, a Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, com a finalidade de realizar a análise e avaliação dos valores venais dos imóveis urbanos e rurais para fins de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

§ 1º A instituição da Comissão de Avaliação de Imóveis assegurará maior precisão e equidade na apuração da base de cálculo do ITBI, coibindo superavaliações e subavaliações, garantindo que o tributo seja recolhido com base no valor de real mercado dos imóveis transacionados.

§ 2º Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições verdadeiras de mercado.

Art. 2º A Comissão de Avaliação de Imóveis será composta por até 5 (cinco) servidores efetivos ou comissionados, com conhecimento técnico em avaliação imobiliária, ou tributação de ITBI, ou cadastro imobiliário, que serão nomeados por portaria do Secretário Municipal de Finanças.

§ 1º Pela participação nesta comissão, cada servidor fará jus a uma gratificação mensal no valor de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

✉ Praça Nirson Carneiro Lobo, Nº 34, Centro - CEP:72.800-060
☎ (61) 3906-3080 / 3906-3091 - CNPJ: 01.169.416/0001-09 - Site: www.luziania.go.gov.br

§ 2º A presidência da Comissão será exercida por um dos membros, designado pelo Secretário Municipal de Finanças.

Art. 3º Compete à Comissão de Avaliação de Imóveis:

I – analisar os dados e documentos fornecidos pelos contribuintes ou pelos cartórios, referentes aos imóveis ou direitos objeto de transmissão onerosa;

II – realizar vistoria in loco ou por imagens de satélite, quando necessário, visando a apuração do valor real de mercado;

III – emitir parecer técnico contendo a avaliação do imóvel, com base em critérios objetivos, e adotando como parâmetros iniciais a serem analisados:

a) A tabela de valores do Anexo I, elaborada pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, conforme Instrução Normativa nº 218/2025 da SEFAZ/GO;
b) Os valores do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) fornecidos pelo Sindicato da Construção Civil de Goiás (SINDUSCON - GO);
c) As características constantes do cadastro imobiliário do município;
d) A localização do imóvel;
e) O padrão de acabamento e estado de conservação observados em vistoria;
f) Os valores de transações e ofertas de imóveis assemelhados e preferencialmente na mesma região;
g) As estimativas históricas de valores de mercado constantes na matricula do imóvel;
h) Valores de outras transações que tenham características equivalentes;
i) A avaliação da instituição financeira, quando decorrente de financiamento bancário;
j) Presença de benefícios públicos;

IV – zelar pela uniformidade e imparcialidade nos critérios de avaliação.

§ 1º Quando a transmissão decorrer de financiamento bancário, adotar-se-á o valor avaliado pela instituição financeira, sem prejuízo de reavaliação pelos critérios do caput e seus incisos, no caso de larga discrepância da realidade.

§ 2º Caso seja verificada alguma pendência no pedido inicial, o contribuinte deverá ser informado através do contato declarado no requerimento (e-mail ou telefone), ficando suspenso o prazo para lançamento até o cumprimento da exigência.

✉ Praça Nirson Carneiro Lobo, Nº 34, Centro - CEP:72.800-060
☎ (61) 3906-3080 / 3906-3091 - CNPJ: 01.169.416/0001-09 - Site: www.luziania.go.gov.br

§ 3º O Laudo de Avaliação será assinado por todos os membros e terá validade de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da emissão.

§ 4º Na hipótese de identificação de erro na determinação de qualquer elemento do lançamento, ou caso a base de cálculo lançada divirja em mais de 30% (trinta por cento) do valor apurado conforme o Anexo I, a autoridade administrativa procederá à revisão de ofício do lançamento, nos termos do art. 149 do Código Tributário Nacional.

§ 5º Realizada a vistoria, o Cadastro Imobiliário deverá ser atualizado com as informações apuradas.

Art. 4º O prazo para emissão da avaliação será de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data do protocolo do pedido formal junto à Secretaria Municipal de Finanças, desde que acompanhada da documentação completa.

§1º O não cumprimento do prazo pela Administração só se justificará em caso de necessidade de diligência, vistoria técnica ou documentação incompleta.

§2º Nos casos previstos no parágrafo anterior, o prazo será suspenso até a regularização da situação.

Art. 5º A avaliação emitida pela Comissão, correspondente ao real valor de mercado, servirá como base de cálculo para o lançamento do ITBI.

Art. 6º Discordando da avaliação realizada, o requerente poderá impugná-la no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da entrega do DUAM, mediante abertura de impugnação administrativa.

Parágrafo único. Impugnado o lançamento, o DUAM terá sua exigibilidade suspensa, não podendo ser entregue ao contribuinte até a conclusão do processo administrativo de impugnação.

Art. 7º O pedido de revisão do valor apurado será feito por meio de processo administrativo, que deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento com a clara exposição dos fatos, fundamentos e pedidos, devidamente assinado pelo adquirente ou seus representantes legais;

II – Documentos pessoais e constitutivos do adquirente;

✉ Praça Nirson Carneiro Lobo, Nº 34, Centro - CEP:72.800-060
☎ (61) 3906-3080 / 3906-3091 - CNPJ: 01.169.416/0001-09 - Site: www.luziania.go.gov.br

III – Certidão de inteiro teor da matrícula imobiliária;

IV - Laudo técnico de avaliação imobiliária, elaborado por profissional competente (engenheiro ou corretor imobiliário com inscrição no conselho de classe);

V - Fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e/ou estado de conservação, registradas obrigatoriamente por ferramenta que inclua referenciamento geográfico na imagem.

Parágrafo Único. Quando a impugnação decorrer de notícia de modificação de área ou estrutura da construção, ou alteração de qualquer outro dado cadastral, o contribuinte deverá comprovar que adquiriu o imóvel nessas condições.

Art. 8º A avaliação decorrente do pedido de revisão será realizada por meio de vistoria *in loco* e deverá ser previamente agendada e comunicada ao adquirente, oportunizando sua participação.

Parágrafo único. Se, no momento da vistoria, o imóvel estiver fechado ou o acesso interno não for permitido, será mantido o valor da avaliação inicial.

Art. 9º Da vistoria será lavrado laudo de avaliação, resultando na manutenção, diminuição ou majoração do valor impugnado.

Art. 10 O prazo para conclusão do processo de revisão do lançamento será de até quinze (15) dias úteis, contados da data de instauração, ressalvadas as situações em que haja insuficiência de documentos, exigindo providências a serem cumpridas pelo impugnante.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos ao dia 1º de agosto de 2025.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 13 (treze) dias do mês de agosto de 2025.

DIEGO VAZ SORGATTO
PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA

✉ Praça Nirson Carneiro Lobo, Nº 34, Centro - CEP:72.800-060
☎ (61) 3906-3080 / 3906-3091 - CNPJ: 01.169.416/0001-09 - Site: www.luziania.go.gov.br

GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras,

Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei que ora encaminho à apreciação e votação para essa Colenda Câmara Municipal, institui a Comissão de Avaliação de Imóveis no âmbito do Município de Luziânia-GO, com a finalidade de apuração de valores venais para fins de lançamento do ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, e dá outras providências.

A criação da Comissão de Avaliação de Imóveis representa uma medida essencial para o fortalecimento da justiça fiscal e o aprimoramento da arrecadação tributária municipal, especialmente no que se refere ao ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

A partir de critérios técnicos e uniformes, a Comissão permitirá a apuração mais justa e atualizada do valor real de mercado dos imóveis, coibindo subavaliações ou distorções que geram perda de receita para o erário.

Essa iniciativa visa não apenas garantir maior segurança jurídica para os contribuintes, mas também reforçar o equilíbrio orçamentário do Município, contribuindo diretamente para o financiamento de políticas públicas e investimentos nas áreas prioritárias da administração.

Face ao exposto, na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da incusa propositura, aproveito o ensejo para renovar os protestos de estima consideração, subscrevendo-nos.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 13 (treze) dias do mês de agosto de 2025.

DIEGO VAZ SORGATTO
PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA

✉ Praça Nirson Carneiro Lobo, Nº 34, Centro - CEP:72.800-060
☎ (61) 3906-3080 / 3906-3091 - CNPJ: 01.169.416/0001-09 - Site: www.luziania.go.gov.br