Mensagem nº 051/2026
Assunto: Encaminha Projeto de Lei.
Data: 12 de maio de 2026

Senhor Presidente,

Por intermédio do presente, submeto à apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei anexo, por meio do qual se pretende a criação de Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária conferindo maior transparência, segurança jurídica e eficiência aos atos administrativos que envolvem a apuração da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, bem como a verificação da regularidade das transmissões imobiliárias realizadas no Município e definição de valores venais de imóveis/metro quadrado de novos empreendimentos,.

Ademais, considerando a complexidade das operações imobiliárias e a constante evolução do mercado, torna-se imprescindível a atuação de uma equipe técnica multidisciplinar, apta a subsidiar a Administração Municipal com pareceres e avaliações mais precisas, evitando distorções nos valores venais.

A comissão também contribuirá para a padronização de procedimentos, redução de litígios administrativos e judiciais, além de promover maior celeridade na tramitação dos processos atendendo aos princípios da eficiência e economicidade.

Diante do exposto, requer-se que esta Casa Legislativa, recebendo o projeto, determine seu processamento segundo as normas Regimentais, aprovando-o para que possa surtir efeitos.

Atenciosamente,

Laercio dos Reis Gomes:76137139620
Assinado de forma digital por Laercio dos Reis Gomes:76137139620

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

Exmo. Sr.
Jaci Honório de Paula – Jaci da Rua Nova
Presidente da Câmara Municipal de Formiga
Câmara Municipal de Formiga - MG

PROJETO DE LEI Nº _____/2026.

Institui a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária no âmbito do Município de Formiga e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE FORMIGA, POR SEUS REPRESENTANTES, APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica instituída a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, órgão colegiado de caráter técnico, consultivo e decisório, vinculada à Secretaria Municipal de Fazenda, competindo-lhe, no âmbito do ITBI e definição de valores venais de imóveis/metro quadrado de novos empreendimentos, proceder à análise de valores declarados, revisar avaliações administrativas, apreciar impugnações e fixar o valor venal definitivo dos imóveis para fins tributários.

§ 1º A presente Comissão objetiva ainda a realização e análise de diagnóstico dos valores venais de novos empreendimentos.
§ 2º A Comissão deverá apurar os valores de metro quadrado de terreno e de edificação de novos empreendimentos, conforme o mercado imobiliário do município e de acordo com o disposto em legislação.
§ 3º A presente Comissão poderá ser consultada para fins de aferição de valores de aluguéis, arbitramentos, de indenizações e revisões de lançamento.

CAPÍTULO II – DA COMPOSIÇÃO E ORGANIZAÇÃO

Art.2º A Comissão será composta por 5 (cinco) membros titulares, designados por ato do Poder Executivo, sendo:
I- 2 (dois) servidores efetivos da Secretaria Municipal de Fazenda;
II- 1 (um) servidor efetivo da Secretaria de Fiscalização e Regulação Urbana;
III- 1 (um) engenheiro civil;
IV- 1 (um) corretor de imóveis.

§1º Os membros externos deverão possuir habilitação profissional regular.
§2º A Comissão será presidida por 1 (um) servidor da Secretaria Municipal de Fazenda.
§3º As reuniões ordinárias serão realizadas nas primeiras e terceiras semanas do mês.
§4º As reuniões extraordinárias serão realizadas somente com a prévia autorização do Secretário Municipal de Fazenda.

CAPÍTULO III – DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 3º A atuação da Comissão dar-se-á no âmbito do procedimento administrativo de apuração da base de cálculo do ITBI, instaurado quando verificada fundada dúvida quanto ao valor declarado ou não concordância dos valores avaliados.
§1º Instaurado o procedimento, o contribuinte será notificado para, no prazo de 5 (cinco) dias, apresentar manifestação, documentos ou laudo técnico.
§2º Após a manifestação do contribuinte ou o decurso do prazo sem manifestação, à Comissão, no prazo máximo de 3 (três) dias, fará a análise e decisão.
§3º Na análise, serão considerados o valor declarado, a avaliação administrativa, os dados do cadastro imobiliário, os valores de mercado e demais elementos técnicos pertinentes.
§4º As decisões serão tomadas em relatório/laudo devidamente fundamentado, constante no processo administrativo, fixando o valor definitivo do imóvel.
§5º É vedada a participação em processos que envolvam interesse direto ou indireto do membro.

CAPÍTULO IV – DOS EFEITOS E DA INTEGRAÇÃO COM O ITBI

Art. 5º A decisão da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária vincula a Administração Tributária, quanto à base de cálculo do ITBI, devendo o contribuinte ser formalmente cientificado e procedida a emissão da respectiva guia de recolhimento.

Parágrafo único. A atuação da Comissão integra o procedimento previsto no decreto que regulamenta o ITBI, aplicando-se subsidiariamente as normas do processo administrativo tributário municipal.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO

Art. 6º Pela participação na Comissão, os membros designados perceberão gratificação de 70% da UFPMF, por reunião realizada.

Parágrafo único. A gratificação não se incorpora aos vencimentos e o seu pagamento dependerá da efetiva participação do membro.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º As despesas correrão por dotação orçamentária própria.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Formiga, 12 de maio de 2026.

Laercio dos Reis Gomes:76137139620
Assinado de forma digital por Laercio dos Reis Gomes:76137139620

LAÉRCIO DOS REIS GOMES
Coronel Laércio
Prefeito de Formiga

MUNICIPIO DE FORMIGA
CNPJ Nº 16.784.720/0001-25
Rua Barão de Piumhi, 121 - Centro
35570-128 – FORMIGA - MG

Formiga/MG, 11 de maio de 2026.

DE: Departamento de Orçamento
PARA: Secretaria de Fazenda

Atendendo à solicitação da Secretaria da Fazenda, apresentamos a seguir o impacto econômico financeiro referente a criação da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária:

- **Para período de 01/06/2026 à 31/12/2026:**

N° de membros: 5
Porcentagem UFPMF: 70%
Valor UFPMF: R$ 359,08
Período: 7 meses

$$\text{Remuneração total membros} = 5 \times (70\% \times \text{R\$ } 359{,}08) \times 7 = \text{R\$ } 8.797{,}46$$

- **Para período de 01/01/2027 à 31/12/2027:**

N° de membros: 5
Porcentagem UFPMF: 70%
Valor UFPMF: R$ 359,08
Período: 12 meses

$$\text{Remuneração total membros} = 5 \times (70\% \times \text{R\$ } 359{,}08) \times 12 = \text{R\$ } 15.081{,}36$$

- **Para período de 01/01/2028 à 31/12/2028:**

N° de membros: 5
Porcentagem UFPMF: 70%
Valor UFPMF: R$ 359,08
Período: 12 meses

$$\text{Remuneração total membros} = 5 \times (70\% \times \text{R\$ } 359{,}08) \times 12 = \text{R\$ } 15.081{,}36$$

Assinado digitalmente por Ana Carolina de Melo Rangel. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código 10Z-PVG-EK1-3ZV.

Conclui-se que, em 2026, a criação da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária gerará uma despesa de R$ 8.797,46 ao Município, representando 0,0023% de impacto sobre o valor da Receita Corrente Líquida. Em 2027 e 2028, a despesa estimada será de R$ 15.081,36, representando 0,0040% de impacto sobre o valor da Receita Corrente Líquida.

Atenciosamente,

Departamento de Orçamento

Assinado digitalmente por Ana Carolina de Melo Rangel. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código 10Z-PVG-EK1-3ZV.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 11/05/2026 às 14:23:25

Assinantes

✓ Ana Carolina Melo Rangel

Assinou em 11/05/2026 às 14:23:26 com o certificado avançado da Betha Sistemas

Eu, Ana Carolina Melo Rangel, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

10Z PVG EK1 3ZV