



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG
CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44
PABX: 32.3577-1173
www.rodeiro.mg.gov.br

DECRETO Nº. 497/2025.

Regulamenta Procedimento Administrativo de Reavaliação de Imóveis Urbanos para fins de Fixação da Base de Cálculo e Lançamento de ITBI nos termos do Código Tributário Municipal e normas da ABNT - NBR 14653.

O Prefeito do Município de Rodeiro, Estado de Minas Gerais, no uso de atribuições que lhe confere o Art. 67, inciso XXIII,

Decreta:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Denomina-se "Declaração de Parâmetros de Reavaliação", o documento a ser expedido pelo Município de Rodeiro/MG, para fins de definição da reanálise de cálculo de ITBI, considerando os valores declarados pelo contribuinte.

§1º. A Declaração de Parâmetros de Reavaliação deverá ser observada pelos servidores municipais quando da emissão da guia de recolhimento para pagamento de ITBI.

§2º. Para os casos de transações imobiliárias com valores declarados inferiores ao indicado na Declaração de Parâmetros de Reavaliação, ficam os servidores municipais impedidos de emitir guia de recolhimento de ITBI para a transação.

Art. 2º. Fica proibido o lançamento de ITBI e emissão da guia para recolhimento sem a instauração prévia de procedimento administrativo fiscal quando o valor declarado para a transação imobiliária for inferior ao previsto na Declaração de Parâmetros de Reavaliação.

Parágrafo Único. Nos casos previstos no caput, a autoridade responsável pelo lançamento deverá instaurar procedimento administrativo fiscal para apuração da base de cálculo do ITBI, não podendo a autoridade ser membro da comissão de avaliação.

CAPÍTULO II SEÇÃO I DA COMISSÃO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 3º. Caberá a Comissão de Avaliação, instituída por portaria, a análise dos requerimentos de reavaliação.



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG
CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44
PABX: 32.3577-1173
www.rodeiro.mg.gov.br

Art. 4º. A Comissão deverá possuir, pelo menos, um membro regularmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU ou Corretor de imóvel.

SEÇÃO II DA DISTRIBUIÇÃO

Art. 5º. Os requerimentos recebidos pelo Setor de Receita, Cadastro e Fiscalização serão encaminhados para a Comissão de Avaliação de Imóveis.

Parágrafo único. Sempre que julgar necessário a comissão poderá solicitar análise da assessoria jurídica ou de outro membro que julgar necessário e relevante para a análise do caso em questão.

CAPÍTULO III SEÇÃO I DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Art. 6º. O requerente deverá efetuar a solicitação de reavaliação do imóvel junto ao Setor de Receita, Cadastro e Fiscalização, apresentando no ato da solicitação:

I – Formulário de Reavaliação de Imóvel e lançamento de ITBI;

II – Identificação do imóvel a ser avaliado:

- a) Espelho do cadastro imobiliário, visto que o imóvel deve estar localizado em área urbana ou de expansão urbana;
- b) Matrícula atualizada ou contrato com força de escritura pública, nos imóveis localizados em área de expansão urbana.

§1º Somente será objeto de reavaliação o imóvel localizado na área urbana ou de expansão urbana.

§2º Serão utilizados os critérios da norma da **ABNT - NBR 14653** para fins de reavaliação do valor do imóvel para emissão de ITBI, bem como:

- a) fatores topografia e pedologia desvalorizantes;
- b) fator topografia e coeficiente;
- c) faixa de área de terreno (m²) e fator;
- d) fatores infraestrutura desvalorizantes; e
- e) fatores diversos.

Art. 7º. O valor da base de cálculo do Imposto de Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis – ITBI será obtido por meio de decisão da Comissão.



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG

CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44

PABX: 32.3577-1173

www.rodeiro.mg.gov.br

Art. 8º. O prazo para a emissão da Certidão de Reavaliação de Imóvel será de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 9º. A Certidão de Reavaliação de Imóvel terá validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados de sua emissão.

Art. 10. Após emitida, a Certidão de Reavaliação de Imóvel ficará disponível para retirada pelo prazo de sua validade.

SEÇÃO II DO LANÇAMENTO DO ITBI

Art. 11. O requerente deverá efetuar a solicitação de lançamento de ITBI junto ao Setor de Receita, Cadastro e Fiscalização, apresentando no ato da solicitação:

I – Formulário de Reavaliação de Imóvel e lançamento de ITBI;

II – Cópia da escritura pública, contrato com força de escritura pública, cessão de direitos ou documento equivalente;

III – Certidão de Reavaliação de Imóvel, emitida pelo Setor de Cadastro e Arrecadação, dentro do prazo de validade.

Art. 12. O requerente poderá fazer protocolo único com solicitação de reavaliação do imóvel e lançamento do ITBI, respeitando as disposições dos arts. 6 e 11 deste decreto.

Art. 13. Sempre que houver qualquer alteração de adquirentes e/ou transmitentes ou fração negociada, mesmo durante a vigência da Certidão de Reavaliação de imóvel, será necessário novo requerimento, com apresentação dos documentos descritos no art. 11.

Art. 14. O vencimento da guia de ITBI será 30 (trinta) dias a partir de sua emissão.

Art. 15. A data do vencimento da guia de ITBI é o prazo máximo para a sua retirada.

§1º. Após o vencimento, a guia perderá a validade, sendo necessário novo lançamento.

§2º. Durante a vigência da Certidão de Reavaliação de imóvel que deu origem à guia de recolhimento de ITBI, será possível solicitar verbalmente emissão de guia com novo vencimento, desde que mantidos os mesmos dados de adquirente e transmitente da guia anterior.

CAPÍTULO IV SEÇÃO I DO RECURSO DE 1ª INSTÂNCIA



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG
CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44
PABX: 32.3577-1173
www.rodeiro.mg.gov.br

Art. 16. Discordando do valor apresentado na Certidão de Reavaliação de Imóveis, o requerente poderá protocolar recurso de 1ª instância contestando a avaliação, no prazo de 15 dias, a contar da data de emissão da Certidão.

Art. 17. O Recurso de 1ª Instância deverá ser protocolado junto ao Setor de Receita, Cadastro e Fiscalização, instruído pelos seguintes documentos:

I - Formulário de Recurso, com justificativa da discordância do valor avaliado e indicação do valor que julgar correspondente ao de mercado para o imóvel;

II - Cópia da Certidão de Reavaliação de Imóvel.

III - No mínimo 01 (uma) avaliação realizada por profissional habilitado no respectivo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU ou Corretor de imóvel - CRECI, atualizada.

Art. 18. A solicitação será apreciada pela Comissão de Recursos e o valor da base de cálculo do Imposto de Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI será obtido observado os fatores estabelecidos pelo Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 02/2004) e os critérios da norma da ABNT - NBR 14653, bem como ao valor de mercado do imóvel, que deverão considerar a justificativa do requerente e realizar pesquisas, consultas e diligências, se necessárias.

Art. 19. A Comissão de Recurso deverá ser criada por portaria específica, não podendo os seus membros ser integrantes da Comissão de Avaliação.

Art. 20. Caberá à Comissão de Recurso a análise e decisão do recurso de 1ª Instância, com base nas informações apresentadas pelo requerente.

Parágrafo único. Sempre que julgar necessário a comissão poderá solicitar análise da assessoria jurídica ou de outro membro que julgar necessário e relevante para a análise do caso em questão.

Art. 21. O prazo para análise de 1ª instância será de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 22. Após a decisão prevista no art. 20, será emitida Certidão de Reavaliação de Imóvel, com validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados de sua emissão.

Parágrafo único. Após emitida, a Certidão de Reavaliação de Imóvel ficará disponível para retirada pelo prazo de sua validade.

SEÇÃO II DO RECURSO DE 2ª INSTÂNCIA



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG
CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44
PABX: 32.3577-1173
www.rodeiro.mg.gov.br

Art. 23. Discordando do resultado do Recurso de 1ª Instância, o requerente poderá protocolar Recurso de 2ª instância contestando a reavaliação, no prazo de 15 dias a contar da data da emissão da Certidão.

Art. 24. A solicitação de Recurso de 2ª Instância deverá ser protocolada junto ao Setor de Receita, Cadastro e Fiscalização, instruído pelos seguintes documentos:

I - Formulário de Recurso com justificativa da discordância do valor avaliado e indicação do valor que julgar correspondente ao de mercado para o imóvel;

II - Cópia da Certidão de Reavaliação de Imóvel 1ª Instância;

III - No mínimo 01 (uma) avaliação realizada por profissional habilitado no respectivos Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU ou Corretor de imóvel - CRECI, atualizada.

Art. 25. Caberá ao Chefe do Executivo Municipal a análise e decisão do recurso de 2ª Instância com base nas informações e documentos apresentados pelo requerente, podendo solicitar a reanálise de profissional técnico, e suporte da assessoria jurídica, bem como da Procuradoria Municipal, se julgar necessário.

Art. 26. O prazo para análise de 2ª instância será de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 27. Após a decisão prevista no art. 25, será emitida Certidão de Reavaliação de Imóvel 2ª Instância com validade de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados de sua emissão.

Parágrafo único. Após emitida, a Certidão de Reavaliação de Imóvel 2ª Instância ficará disponível para retirada pelo prazo de sua validade.

SEÇÃO III DA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO

Art. 28. O requerimento de impugnação de lançamento será tratado como Recurso de 1ª ou 2ª Instâncias, descritos nas Seções I e II, do Capítulo IV, deste decreto.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. A Avaliação e o Lançamento levarão em consideração toda edificação existente no terreno.

Parágrafo Único. O enquadramento na previsão do caput deste artigo não será tratado como recurso de 1ª ou 2ª instância, previstos nos arts. 19 e 25.



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG

CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44

PABX: 32.3577-1173

www.rodeiro.mg.gov.br

Art. 30. Sempre que a Administração julgar necessário, solicitará documentos complementares.

Parágrafo único. Em caso de solicitação de documentos complementares ou entrega de documentos obrigatórios posteriormente à protocolização do pedido, os prazos previstos nesta Instrução Normativa serão contados a partir da apresentação dos mesmos.

Art. 31. Na arrematação ou leilão, o valor da base de cálculo será o preço pago pelo bem imóvel arrematado, constante no auto, carta de arrematação ou documento equivalente.

Art. 32. O Formulário de Reavaliação de Imóvel e lançamento de ITBI e Formulário de Recurso, previstos neste decreto, serão fornecidos pelo Setor de Receita, Cadastro e Fiscalização.

Art. 33. Os formulários à que se refere o art. 32 deverão ser preenchidos e/ou impressos e protocolados individualmente, para cada imóvel para o qual se deseja a reavaliação e/ou lançamento de ITBI.

Art. 34. Em caso de formulários com preenchimento incorreto, incompleto ou com rasuras, os prazos previstos nesta Instrução Normativa serão contados a partir de sua regularização e não sendo possível a correta identificação do imóvel em questão, o processo será indeferido e o requerimento arquivado, sendo necessária nova solicitação.

Art. 35. Quando protocolada nova solicitação de reavaliação com qualquer das Certidões de Reavaliação válida, será fornecida nova via da certidão vigente.

§1º. Discordando do valor, caberão os recursos disponíveis de acordo com Seções I e II, do Capítulo IV, exceto casos previstos no art. 31.

§2º. Os imóveis objeto de integralização de capital social serão exceção à regra prevista no caput do artigo, sendo realizada nova avaliação 'de ofício', para fixação de data posterior à do protocolo de não incidência de ITBI.

Art. 36. Quanto às Certidões de Reavaliação válidas:

I - Sempre que identificada alteração das características do imóvel, poderá ser realizada nova avaliação, mesmo com Certidão de Reavaliação válida.

II - Sempre que constatada informação desconhecida relacionada ao imóvel, poderá ser realizada nova avaliação, mesmo com Certidão de Reavaliação válida.

Art. 37. Todos os prazos citados neste decreto serão contados em dias úteis, iniciando no primeiro dia útil após a data do requerimento.



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG

CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44

PABX: 32.3577-1173

www.rodeiro.mg.gov.br

Art. 38. A administração Pública poderá realizar avaliações em lote e sem solicitações prévias, visando agilizar a emissão de Certidão de Reavaliação de Imóvel, respeitando o disposto na Seção I, do Capítulo III.

§1º. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão emitidas novas avaliações 'de ofício' para os imóveis que fazem parte do grupo de imóveis analisado, ainda que existam avaliações prévias válidas.

§2º. Discordando dos valores, caberão os recursos previstos nas Seções I e II, do Capítulo IV.

Art. 39. Os imóveis alienados pelo Município de Rodeiro serão tributados com base no Contrato de Venda e/ou Escritura Pública de Venda e Compra.

Art. 40. Integra este Decreto os seguintes anexos, devidamente rubricados:

ANEXO I – FORMULÁRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E LANÇAMENTO DE ITBI;

ANEXO II – FORMULÁRIO DE RECURSO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL;

Art. 41. Este decreto só se aplica aos Requerimentos protocolados a partir de sua vigência.

Paragrafo Único. Não será realizada reavaliação de imóvel cuja escritura de compra e venda for emitida em data anterior a 60 dias de vigência deste decreto.

Art. 42. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal José De Filippo, Rodeiro – MG, 16 de setembro de 2025.

José Carlos Ferreira
Prefeito Municipal

CERTIDÃO

Certifico que este documento foi publicado no DOMM no dia **17/09/2025** Edição **4109** de acordo com a Lei n. 980/2012 e registrado no livro próprio.

Déborah de Oliveira Ferreira
Matrícula nº 2811



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG

CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44

PABX: 32.3577-1173

www.rodeiro.mg.gov.br

ANEXO I

FORMULÁRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E LANÇAMENTO DE ITBI

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

NOME DO CONTRIBUINTE: _____

CPF: _____

TELEFONE: _____

ENDEREÇO: _____

EMAIL: _____

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER REAVALIADO

(☐) ÁREA URBANA (☐) ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Matrícula n.º _____

Inscr. Municipal n.º _____

Endereço: _____

Área Do Terreno: _____

Área Construída: _____

Tipo Construção: (☐) Alvenaria (☐) Misto (☐) Madeira (☐) Galpão

Ano da Construção: _____

OBSERVAÇÕES:

Vem requerer a Vossa Senhoria seja procedida a reavaliação do imóvel acima descrito para fins de lançamento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, com a respectiva emissão de Certidão de Reavaliação de Imóvel.

Após a emissão da Certidão de Reavaliação de Imóvel requer, seja:

(☐) Efetivado o lançamento do ITBI com base no valor de reavaliação apurado;

(☐) Oportunizado vistas do valor de reavaliação apurado, sem efetuar o lançamento do ITBI sem novo requerimento.

Nesses termos pede deferimento.

Rodeiro/MG, ____/____/____

Assinatura do requerente



MUNICÍPIO DE RODEIRO

Praça São Sebastião, 215 - Centro - Rodeiro - MG

CEP: 36.510-000 CNPJ: 18.128.256/0001-44

PABX: 32.3577-1173

www.rodeiro.mg.gov.br

ANEXO II

FORMULÁRIO DE RECURSO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RECURSO DE: () 1ª Instância () 2ª Instância

Certidão nº _____/_____

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

NOME DO CONTRIBUINTE: _____

CPF: _____

TELEFONE: _____

ENDEREÇO: _____

EMAIL: _____

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER REAVALIADO

() ÁREA URBANA () ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Matrícula n.º _____

Inscr. Municipal n.º _____

Endereço: _____

Área Do Terreno: _____

Área Construída: _____

Tipo Construção: () Alvenaria () Misto () Madeira () Galpão

Ano da Construção: _____

VALORES DO IMÓVEL

Valor de Avaliação (R\$): _____

Valor Atribuído pelo Contribuinte (R\$): _____

Vem requerer a Vossa Senhoria seja procedida a revisão do valor de reavaliação do imóvel acima identificado diante da justificativa abaixo apresentada:

JUSTIFICATIVA DO RECURSO:

Nesses termos pede deferimento.

Rodeiro/MG, _____/_____/_____

Assinatura do requerente