

Retirado em 28 de Abril
Liberado Paulo Bello

CCJ de Plenário no
Emenda do Sen. Paulo Bello Torquato

... com o emenda
do Sen. Paulo Bello
28 Maio 2025
PRESIDENTE



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA DE HERVAL

APREGOADO
Em 14/04/25

DISCUTIDO
Em 22/04/2025

PROJETO DE LEI N.º 30, DE 11 DE ABRIL DE 2025

**CRIA A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO
DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE CÁLCULO DO
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS"
DE BENS IMÓVEIS (ITBI).**

O PREFEITO MUNICIPAL DE HERVAL/RS no uso de suas atribuições legais, que lhe confere a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município, remete aos Nobres Vereadores o presente Projeto de Lei.

Art. 1º. Fica criada a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis que terá por objetivo avaliar, mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, o valor dos imóveis para definição da base de cálculo do Imposto de Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 2º. Para cumprir os objetivos fixados no art. 1º, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas:

- I - O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, cartório de registro de imóveis, avaliadores e demais profissionais idôneos;
- II - As normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR;
- III - a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;
- IV - a finalidade e respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local;
- V - histórico de avaliações de imóveis similares na mesma área.

Parágrafo Único. A comissão poderá solicitar a contratação de peritos externos nos casos em que a complexidade da avaliação assim o requeira, utilizando os laudos contratados para a composição da avaliação.

Art. 3º. A Comissão será composta por 03 (três) membros titulares e 03 (três) suplentes, todos com formação e/ou qualificação técnica compatíveis com as atribuições a serem desempenhadas, nos termos a seguir especificados:

I – 01 (um) Engenheiro Civil ou Arquiteto, que presidirá a Comissão, responsável pela avaliação das benfeitorias e dos imóveis urbanos, bem como pela organização dos trabalhos da Comissão;

II – 01 (um) Técnico de Edificação, ou Técnico Agrícola, ou Engenheiro Civil ou Arquiteto, responsável pela emissão dos laudos da comissão;

III – 01 (um) Fiscal Tributário ou Agente de Fiscalização, que será responsável pela emissão de estimativa fiscal do valor do imóvel.

Parágrafo único. Os suplentes, em número de 03 (três), deverão ser servidores enquadrados nos mesmos requisitos de qualificação, que responderão na impossibilidade de algum dos titulares.

Art. 4º. Fica instituído o pagamento de gratificação no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, devido pelo desempenho das atribuições de Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.

Parágrafo único. Na ausência do Presidente, o cargo será ocupado por um dos membros titulares presentes, que será escolhido entre os seus pares, que receberá a gratificação destinada ao Presidente proporcionalmente ao tempo em que exercer as atribuições deste.

Art. 5º. São atribuições da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis:

I – avaliar os imóveis para definição da base de cálculo do valor do Imposto de Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis – ITBI;

II – vistoriar e avaliar os imóveis prediais urbanos para emissão de guias de ITBI.

III – avaliar imóveis próprios do Município de Herval para os fins mencionados nesta Lei;

IV – avaliar imóveis de terceiros quando a finalidade e a destinação forem públicas e/ou houver interesse do Município.

V - avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de alienação, doação, permuta e para outros fins específicos;

VI - avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo Poder Público Municipal;



VII – elaborar laudo de avaliação, detalhado e conclusivo do imóvel, objetivando respaldar o Poder Executivo de dados suficientes e inequívocos acerca do real valor do bem.

Parágrafo único. No laudo de avaliação, além do valor, deverão constar detalhadamente as condições e características do imóvel.

Art. 6º A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis realizará a instauração de processo administrativo para apuração do valor venal dos imóveis sempre que o Fisco Municipal verificar divergência na base de cálculo do ITBI (ou seja, quando o valor declarado pelo contribuinte não estiver dentro dos valores normais de mercado).

Art. 7º O processo administrativo terá início com a concessão do prazo de 07 (sete) dias para que o contribuinte apresente os documentos que justifiquem o quantum declarado.

Art. 8º Findo o prazo previsto no artigo 6º, a Comissão elaborará, em até 14 (quatorze) dias, o Relatório de Fiscalização e o Fisco efetuará o lançamento do tributo.

Art. 9º É facultado ao Fisco ou a Comissão solicitar outros documentos que considere indispensável para apuração da base de cálculo do Imposto de Transmissão Inter-vivos de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 10º A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis será nomeada pelo Prefeito Municipal através de Portaria, podendo seus membros ser destituídos por conveniência, oportunidade e, ainda, por critério discricionário da Administração.

Art. 11 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Herval, 11 de abril de 2025.


Celso Vieira Silveira
Prefeito Municipal



**Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA DE HERVAL**

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 30/2025

O presente Projeto de Lei visa instituir, no âmbito do Município, uma Comissão de Avaliação de Bens Imóveis com a finalidade de aprimorar o processo de apuração do valor venal de imóveis urbanos e rurais para fins de cálculo do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI).

A Constituição Federal, em seu artigo 156, inciso II, atribui aos Municípios a competência para instituir o ITBI, cuja base de cálculo é o valor venal do imóvel transmitido. Contudo, é cada vez mais recorrente a judicialização de discussões sobre o valor atribuído pelos entes municipais, o que demonstra a necessidade de critérios técnicos, transparentes e objetivos para essa fixação.

Inclusive o Município que não tiver constituído Comissão para avaliações com respaldo técnico poderá sofrer apontamentos pelos Órgãos de Controle.

O Supremo Tribunal Federal – STF, no julgamento do Recurso Extraordinário n.º 796.376, com repercussão geral (Tema 1.113), firmou entendimento de que o valor referência adotado pelo Município não pode ser utilizado de forma automática como base do cálculo do ITBI, sendo imprescindível a observância do valor venal de mercado, apurado com base em critérios objetivos e passível de contestação pelo contribuinte.

Além disso, os Tribunais de Contas dos Estados alertam os municípios sobre a necessidade de manter procedimentos técnicos adequados e com fundamentação legal para a fixação dos valores venais dos imóveis, recomendando a estruturação de órgãos ou comissões especializadas de avaliação.

A criação de uma comissão especializada possibilitará, entre outras funções, avaliações mais precisas e técnicas, com base em estudos de mercado e parâmetros objetivos; maior transparência na definição do valor venal, reduzindo disputas administrativas e judiciais e o fortalecimento da justiça fiscal, evitando tanto subavaliações quanto superavaliações indevidas.

A comissão será composta por servidores com formação ou experiência na área de avaliação imobiliária, podendo contar com apoio técnico de engenheiros, arquitetos e peritos especializados, além de representantes da administração tributária municipal. A atuação colegiada e fundamentada da comissão contribuirá para o aperfeiçoamento da gestão tributária, assegurando maior segurança jurídica ao contribuinte e ao Fisco.

Além disso, por se entender a extrema necessidade de organização dos serviços da Comissão Permanente de Avaliação, para garantia da independência técnica e correta distribuição das atividades entre seus membros, garante-se o pagamento de gratificação ao Presidente da Comissão, que se imbuirá, além das atribuições técnicas típicas da área da engenharia, de coordenar e organizar a realização dos processos de avaliação no Município.

Por fim, esta medida está alinhada com os princípios da legalidade, razoabilidade, eficiência e interesse público, promovendo o equilíbrio entre o direito do contribuinte e o dever do Município de arrecadar tributos com justiça fiscal.

Por essas razões, solicitamos análise e aprovação do presente Projeto de Lei.

Celso Vieira Silveira
Prefeito

PARECER Nº 020/2025

A Câmara Municipal de Herval, RS, através da matéria encaminhada ao INLEGIS, indaga sobre o PROJETO DE LEI N.º 30, DE 11 DE ABRIL DE 2025 que CRIA A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, PARA FINS DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS" DE BENS IMÓVEIS (ITBI).

É de se destacar de início, que a Administração Pública é regida a luz dos princípios constitucionais inscritos no *caput* do art. 37 da Carta Magna: "Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência."

O princípio da legalidade é base de todos os demais princípios que instruem, limitam e vinculam as atividades administrativas, sendo que a Administração só pode atuar conforme a lei.

Refere Hely Lopes Meirelles acerca da legalidade (*In Direito Administrativo Brasileiro*, Editora Malheiros, 27ª ed., p. 86):

A legalidade, como princípio de administração (CF, art. 37, *caput*), significa que o administrador público está, em toda a sua atividade funcional, sujeito aos mandamentos da lei e às exigências do bem comum, e deles não se pode afastar ou desviar, sob pena de praticar ato inválido e expor-se a responsabilidade disciplinar, civil e criminal, conforme o caso.

A eficácia de toda atividade administrativa está condicionada ao atendimento da Lei e do Direito. É o que diz o inc. I do parágrafo único do art. 2º da lei 9.784/99. Com isso, fica evidente que, além da atuação conforme à lei, a legalidade significa, igualmente, a observância dos princípios administrativos.

Na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza. A lei para o particular significa 'poder fazer assim'; para o administrador público significa 'deve fazer assim'.

Portanto, o projeto de lei 30 de 2025 é viável, moldando-se a comissão a sua função tributária precípua.

É o Parecer.

Eduardo Luchesi
OAB/RS 70.915A

Responsável Técnico:
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915ª

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Objeto: Projeto de Lei nº 030/2025 de origem do Poder Executivo

JUSTIFICATIVA DE VOTO

I – Relatório

Referente ao Projeto de Lei nº 030/2025 de autoria do Poder Executivo, o qual dispõe sobre “cria comissão permanente de avaliação de bens imóveis, para fins de cálculo do imposto de transmissão “Inter-vivos” de bens e imóveis (ITBI)”.

II- Análise

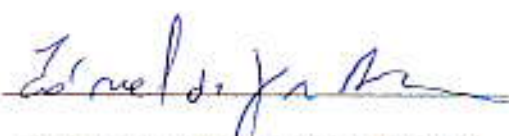
Quanto ao aspecto formal o projeto de lei proposto é constitucional e esta de acordo com legislação atinente à matéria.

III- Voto

Em face de todo o exposto, em virtude da constitucionalidade do Projeto proposto, o PL 030/2025 está apto a ser submetido à votação em Plenário.

Ver. Paulo César Martins Carvalho

Presidente



Ver. Edinaldo Francisco Azevedo

Secretário



Ver. João Bosco Sais de Paiva

Relator

“DOE ÓRGÃO, DOE SANGUE, SALVE VIDAS.”

Do Ver. Paulo Ricardo Neves Coelho
A Comissão de Constituição e Justiça

Proposta de Emenda ao Projeto de Lei nº 030/2025 – do Poder Executivo

O Vereador abaixo subscrito vem por meio deste, apresentar a Comissão de Constituição e Justiça – emenda ao Projeto de Lei nº 030/2025, 11 de abril de 2025 –Cria a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, para fins de cálculo do imposto de Transmissão “Inter-Vivos” de bens imóveis (ITBI)

EMENDA: Que seja oficializado a substituição do Art. 3º, II- Que se refere a composição administrativa, substituindo Técnico Agrícola por Engenheiro Agrônomo.

No Art. 6º - quando for realizada a avaliação de imóveis rurais, seja avaliado por um Engenheiro Agrônomo e um avaliador de imóveis rurais credenciado, levando em consideração sua localização, qualidade de solo, infra-estrutura e capacidade produtiva, obedecendo ao valor de mercado de cada região.


Paulo Ricardo Neves Coelho
VEREADOR
CPF 574.203.000-20

RECEBIDO

Em 16/05/25

58580 13:35