



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
CNPJ: 17.906.314/0001-50
E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone (35) 3364-1144
Rua André Sarmiento, 272 – Centro - CEP: 37467-000
São Sebastião do Rio Verde/MG

São Sebastião do Rio Verde, MG, 04 de novembro de 2022.

Ofício nº. 127/2022

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar que institui a Tabela do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em São Sebastião do Rio Verde/MG, e dá outras providências.

Serviço: Gabinete do Prefeito

Excelentíssimo Sr. Presidente

Cumprimentando Vossa Excelência e demais Vereadores, apresentamos para apreciação o Projeto de Lei Complementar que **Institui a Tabela para cálculo e apuração do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em São Sebastião do Rio Verde/MG, e dá outras providências.**

Por se tratar de projeto de relevante interesse público, esperamos que seja analisado e receba a aprovação dos nobre vereadores, considerando os termos em anexo.

Atenciosamente,

SANDRO LISBOA MARTINS

PREFEITO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE - MG

Excelentíssimo Senhor Gilberto da Silva
Presidente da Câmara Municipal
São Sebastião do Rio Verde, MG

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE
PROTOCOLO**

nº 99/2022
Hora 13:55 Data: 04/11/2022
Responsável:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ: 17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone (35) 3364-1144

Rua André Sarmiento, 272 – Centro - CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. ____/2022

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal

Gilberto da Silva

Submeto a elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar nº. ____/2022, que institui a Tabela do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em São Sebastião do Rio Verde/MG, e dá outras providências.

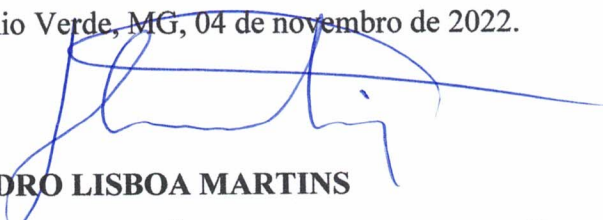
MENSAGEM

Constata-se em nosso Município a tentativa dos contribuintes de não informar o correto valor da transação imobiliária, conforme dispõe a Legislação em vigor, que representa o fato gerador do Tributo (ITBI). Assim, inibindo e sonegando informações do correto valor da transação, afronta o que dispõe o Art.55, da Lei Complementar nº 35/2017. (Código Tributário Municipal)

A lavratura de escritura de compra e venda de imóvel com preço inferior ao efetivamente praticado no mercado imobiliário local, para reduzir o valor a ser recolhido do ITBI, gerando prejuízos aos cofres municipais.

Diante do exposto, solicitamos que essa Egrégia Casa Legislativa que aprecie a matéria constante deste Projeto de Lei, e, entenda pela sua competente aprovação, vez que os motivos elencados invocam atividades destinadas a evitar a sonegação de impostos.

São Sebastião do Rio Verde, MG, 04 de novembro de 2022.


SANDRO LISBOA MARTINS

PREFEITO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE – MG



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE

CNPJ: 17.906.314/0001-50

E-mail: prefeiturassrv@yahoo.com.br / Telefone (35) 3364-1144

Rua André Sarmiento, 272 – Centro - CEP: 37467-000

São Sebastião do Rio Verde/MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2022

Institui a Tabela para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), em São Sebastião do Rio Verde-MG, e dá outras providências

A CÂMARA MUNICIPAL aprova e eu, o Prefeito do Município de São Sebastião do Verde/MG, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituída a tabela para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) de São Sebastião do Rio Verde/MG, conforme o que dispõe esta Lei.

Art. 2º - A tabela será atualizada anualmente por Decreto do Executivo com a aplicação do INPC, fixados pelo Governo Federal no período.

Art. 3º - O Município pode recorrer à consultas junto ao mercado imobiliário local diante de controvérsias que não comprovem o real valor nas transações imobiliárias no Município.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

São Sebastião do Rio Verde, MG, 04 de novembro de 2022.

SANDRO LISBOA MARTINS

PREFEITO DE SÃO SEBASTIÃO DO RIO VERDE - MG

São Sebastião do Rio Verde, 24 de outubro de 2022.

Ao

Ilmo. Prefeito

Sandro Lisboa Martins

DD. Prefeito de São Sebastião do Rio Verde-MG.

Senhor Prefeito,

Após estudos, consultas ao mercado imobiliário local e simulações, a Comissão Municipal de Valores especialmente nomeada para a elaboração da Planta Genérica de Valores, fixou os valores de metro quadrado (m²) de terreno por logradouro e o valor de metro quadrado (m²) de construção para efeito de apuração dos Valores Venais dos imóveis, com aplicação do INPC acumulado no período de 2021, no total de 10,16%, conforme fixação do Governo Federal, assim, a Comissão encaminha o relatório anexo para apreciação de V.S^a. , e posterior encaminhamento para análise e aprovação da Câmara Municipal.

Atenciosamente,



Elói Calçada Ribeiro – Presidente da Comissão.

PROTOCOLO Nº 991
27/10/2022
[Assinatura]

VALORES PARA CÁLCULO DO ITBI/2022

Logradouro	Bairro	Valor m ² Terreno
Rua 1º de março	Raio do Sol	R\$120,00
Rua Ana Ribeiro de Jesus	Raio do Sol	R\$140,00
Rua Dona Constância Vito	Raio do Sol	R\$140,00
Rua Dr. José Constâncio Barbosa da Franca	Raio do Sol	R\$140,00
Rua José Miguel Neto	Raio do Sol	R\$140,00
Rua José Ribeiro de Souza	Raio do Sol	R\$140,00
Rua José Sebastião de Souza	Raio do Sol	R\$140,00
Rua Manoel Bernardo Guimarães	Raio do Sol	R\$140,00
Rua Sebastião Guimarães	Raio do Sol	R\$140,00
Alameda A	Três Irmãos	R\$140,00
Alameda B	Bela Vista	R\$140,00
Rua Antônio Ribeiro de Souza	Bela Vista	R\$140,00
Rua José Otaviano Correa	Bela Vista	R\$140,00
Rua Pedro Floriano Ribeiro	Bela Vista	R\$140,00
Rua Frederico Rigotti do cruzamento da Rua José Otaviano Correa até a entrada para o Bairro do Bom Retiro	Bela Vista	R\$ 90,00
Rua Projetada	Bela Vista	R\$140,00
Rua Pedro Venâncio Paes	Vila Nova	R\$140,00
Rua Antônio Joaquim da Fonseca	Vila Nova	R\$140,00
Rua Dr. André Sarmento	Loteam. Alvorada	R\$140,00
Rua José Victor da Fonseca	Loteam. Alvorada	R\$140,00
Rua Maurício de Biasi	Loteam. Alvorada	R\$140,00
Rua Noel Fonseca	Loteam. Alvorada	R\$140,00
Rua Pedro Venâncio Paes	Loteam. Alvorada	R\$140,00
Rua Projetada 01	Loteam. Alvorada	R\$140,00
Chácara Santo Antônio	Santo Antônio	R\$140,00
Rua Alberto de Oliveira Marques	Centro	R\$220,00
Praça Antônio Bernardo Guimarães	Centro	R\$240,00
Praça Getúlio Maciel	Centro	R\$240,00
Praça Brasil	Centro	R\$320,00
Praça São Sebastião	Centro	R\$320,00
Rua Dr. André Sarmento	Centro	R\$220,00

Rua Dr. Hélio D'Alessandro Sarmento	Centro	R\$160,00
R. Dr. José Constâncio Barbosa até o nº 228	Centro	R\$220,00
Rua Frederico Rigotti até o cruzamento com a Rua José Otaviano Correa	Centro	R\$240,00
Rua João de Almeida	Centro	R\$240,00
Rua Joaquim Ribeiro Neto	Centro	R\$190,00
Rua Luiz Alves de Oliveira	Centro	R\$240,00
Rua José Victor da Fonseca	Centro	R\$240,00
Rua Maurício de Biasi	Centro	R\$240,00
Rua Padre Francisco de Freitas Carvalho	Centro	R\$240,00
Rua Padre José Ferreira Leite	Centro	R\$240,00
Rua Sebastião Guimarães	Centro	R\$240,00
Rua Thomaz Constâncio	Centro	R\$240,00
Servidão junto à Rua Frederico Rigotti	Centro	R\$240,00
Rua Francisco de Assis	Vila Cornélio	R\$ 90,00
Rua Joaquim Narciso da Fonseca	Vila Fonseca	R\$160,00
Rua José de Carvalho	Vila Fonseca	R\$160,00
Rua Maria Rita Fonseca	Vila Fonseca	R\$160,00
Rua Noel Fonseca	Vila Fonseca	R\$160,00

**TABELA PARA OS VALORES DE METRO QUADRADO PARA CONSTRUÇÃO:
PARA EFEITO DE CÁLCULO DO "ITBI"**

Valores de m² para construção:

1-Construção padrão luxo.....	R\$1.600,00
2-Construção padrão médio.....	R\$1.440,00
3-Construção padrão simples.....	R\$1.280,00
4-Construção padrão popular.....	R\$ 800,00

Tabela dos valores da GLEBA

Com 3.000 m²	R\$ 48,00 por m²
Acima de 3.001 m² até 5.000 m².....	R\$ 32,00 por m²
Acima de 5.001 m² até 10.000 m².....	R\$ 16,00 por m²
Acima de 10.001 m² até 20.000 m².....	R\$ 8,00 por m²
Acima de 20.001 m² até 30.000 m².....	R\$ 4,80 por m².

**VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DOS
LOTEAMENTOS PARA EFEITO DE CÁLCULO DO "ITBI"**

- Loteamento PANORAMA - I	R\$150,00 p/ m ²
- Loteamento PANORAMA - II.....	R\$120,00 p/ m ²
- Condomínios -	R\$200,00 p/ m ²

TABELA DE VALORES PARA O "ITBI" RURAL

BASE DE CÁLCULO DO HECTARE (há) TERRENOS RURAIS

Espécie	VALOR DO HECTARE (há)
Cultivo/Pastagem (há).....	R\$ 10.000,00
Campo/Serrado (há).....	R\$ 8.000,00
Mata e Preservação (há).....	R\$ 6.000,00
Cascalho/Carrascal (há).....	R\$ 4.000,00

• Presidente da Comissão-
Elói Calçada Ribeiro _____

• Membro
Carlos Ribeiro da Silva _____

• Membro
Tereza Débora Ramiro Alvarenga _____

• Membro
Paulo Rogério Barbosa _____

• Membro
Camila Campos Maciel _____

Ata da Comissão Municipal de Valores
Decreto nº 1716/2022

Ata da Reunião realizada no dia 05/08/2022, às 09:00 horas na sala de reuniões do prédio da Prefeitura de São Sebastião do Rio Verde-MG, quando foram tratados assuntos referentes à fixação dos Valores de Metro Quadrado de Terreno, Valor do metro quadrado de construção, Valor do metro quadrado da Gleba, por setores fiscais definidos pelos Bairros da cidade, traçados na Planta Geral da Área Urbana do Município de São Sebastião do Rio Verde - MG, com aplicação do INPC acumulado em 2021, foi de 10,16 %, conforme fixação do Governo Federal. Nesta reunião foi decidido que os valores de m² de terreno, nos Bairros e Centro da cidade, passam a ter os seguintes valores para efeito de lançamentos no IPTU:

VALORES DO METRO QUADRADO DE TERRENO

LOGRADOUROS	BAIRROS	ATUAL VALOR M ²	VALOR M ² PARA 2023
Rua 1º Março	Raio do Sol	10,00	11,02
Rua Ana Ribeiro de Jesus	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua D. Constância Vito	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua Dr. José Const.B.da Franca	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua José Miguel Neto	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua José Ribeiro de Souza	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua José Sebastião de Souza	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua Manoel Bernardo Neto	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua Sebastião Guimarães	Raio do Sol	20,00	22,04
Rua Alberto de Oliveira Marques.	Raio do Sol	20,00	22,04
Alameda A	Três Irmãos	20,00	22,04
Alameda B	Bela Vista	20,00	22,04
Rua Antonio Ribeiro de Souza	Bela Vista	20,00	22,04
Rua José Otaviano Correa	Bela Vista	20,00	22,04
Rua Pedro Floriano Ribeiro	Bela Vista	20,00	22,04
Rua Frederico Rigotti do entrocamento da Rua José Otaviano Correa até o final da mesma.	Bela Vista	10,00	11,02
Rua Projetada	Bela Vista	20,00	22,04
Rua Pedro Venâncio Paes	Vila Nova	20,00	22,04
Rua Antônio Joaquim da Fonseca	Vila Nova	20,00	22,04
Rua Dr. André Sarmento	Lot.Alvorada	15,00	16,53
Rua José Victor da Fonseca	Lot.Alvorada	15,00	16,53
Rua Maurício de Biasi	Lot.Alvorada	15,00	16,53

Rua Noel Fonseca	Lot.Alvorada	15,00	16,53
Rua Pedro Venâncio Paes	Lot.Alvorada	15,00	16,53
Rua Projetada 01	Lot.Alvorada	15,00	16,53
Rua Alberto de Oliveira Marques	Centro	30,00	33,05
Praça Antônio Bernardo Guimarães	Centro	30,00	33,05
Praça Getulino Maciel	Centro	30,00	33,05
Praça Brasil	Centro	30,00	33,05
Praça São Sebastião	Centro	35,00	38,56
Rua Dr. André Sarmiento	Centro	30,00	33,05
Rua Dr.Hélio D'Alessandro Sarmiento	Centro	30,00	33,05
Rua Dr. José Const.Barbosa da Franca até o nº 228	Centro	30,00	33,05
Rua Frederico Rigotti até o entrocamento com a Rua José Otaviano Correa,no Bairro Bela Vista	Centro	30,00	33,05
Rua João de Almeida	Centro	30,00	33,05
Rua Joaquim Ribeiro Neto	Centro	30,00	33,05
Rua Luiz Alves de Oliveira	Centro	30,00	33,05
Rua José Victor da Fonseca	Centro	30,00	33,05
Rua Maurício de Biasi	Centro	30,00	33,05
Rua Padre Francisco de Freitas Carvalho	Centro	30,00	33,05
Rua Padre José Ferreira Leite	Centro	30,00	33,05
Rua Sebastião Guimarães	Centro	30,00	33,05
Rua Thomaz Constâncio	Centro	30,00	33,05
Faixa de Servidão junto à Rua Frederico Rigotti	Centro	20,00	22,04
Rua Francisco de Assis	Vila Cornélio	10,00	11,02
Rua Joaquim Narciso da Fonseca	Vila Fonseca	20,00	22,04
Rua José de Carvalho	Vila Fonseca	20,00	22,04
Rua Maria Rita Fonseca	Vila Fonseca	20,00	22,04
Rua Noel Fonseca	Vila Fonseca	20,00	22,04

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DOS LOTEAMENTOS (Para efeito do IPTU - 2023)

- Loteamento PANORAMA - I	R\$30,00 p/ m ²
- Loteamento PANORAMA - II.....	R\$20,00 p/ m ²
- Condomínios -	R\$50,00 p/ m ²

VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

Como referência os relatório do SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil de Minas Gerais) para o mês de Julho de 2022.

- O valor do metro quadrado de construção para efeito de cálculo do valor da Construção com efeito de **cálculo e lançamento do IPTU** é fixado em **R\$220,32 (Duzentos e vinte reais, trinta e dois centavos).**

GLEBA

Considera-se Gleba o terreno Urbano contínuo com área superior a 3.000 m².

Valor do metro quadrado de **Gleba de R\$ 6,00** passa a ser de **R\$ 6,61 (Seis reais e sessenta hum centavos).**

No cálculo do valor venal da Gleba serão aplicados os seguintes fatores de correção (**FC G**):

Fatores de correção conforme a ÁREA DA GLEBA

Área de 3.000 m ² até 3.500 m ²	0.75
Área de 3.501 m ² até 4.000 m ²	0.70
Área de 4.001 m ² até 5.000 m ²	0.65
Área de 5.001 m ² até 10.000 m ²	0.60
Área superior a 10.000 m ²	0.50

- **Presidente da Comissão-**

Elói Calçada Ribeiro

- **Membro**

Carlos Ribeiro da Silva

- **Membro**

Tereza Débora Ramiro Alvarenga

- **Membro**

Paulo Rogério Barbosa

- **Membro**

Camila Campos Maciel

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.114,42
PP-4	1.974,38
R-8	1.875,96
PIS	1.416,87

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.510,34
PP-4	2.368,20
R-8	2.071,64
R-16	2.001,22

PADRÃO ALTO	
R-1	3.136,10
R-8	2.533,97
R-16	2.627,43

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.375,81
CSL-8	2.048,16
CSL-16	2.737,66

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.554,50
CSL-8	2.233,82
CSL-16	2.984,33

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.125,72
GI	1.135,05

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2022)

Número Índice: 308,275 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,65%