

PORTARIA Nº 046, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2026.

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (CEAI), DEFINE CRITÉRIOS PARA APURAÇÃO DE VALORES VENAIS DE IMÓVEIS E ESTABELECE O RITO DE IMPUGNAÇÃO PARA FINS DE ITBI.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA PONTE**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com o disposto na Lei Orgânica Municipal e no Código Tributário Municipal,

RESOLVE:

Art. 1º. Fica instituída a **Comissão Especial de Avaliação Imobiliária (CEAI)**, de caráter técnico e consultivo, vinculada à Secretaria Municipal de Administração e Finanças, com a finalidade de elaborar e atualizar a Tabela de Valores de Imóveis para fins de apuração da base de cálculo do ITBI.

Art. 2º. A Comissão será composta pelos seguintes membros:

- a) Lucio Jorge Pedrosa – Matrícula 23861**
- b) Allan Johny Barsanulfo Valdo – Matrícula 3060**
- c) Miriam Ribeiro Medeiros – Matrícula 823**

Art. 3º. Compete à CEAI:

- I – Realizar o levantamento de preços de mercado imobiliário em zonas urbanas e rurais;
- II – Elaborar a Tabela de Valores, segregando imóveis construídos e terrenos sem construção;
- III – Analisar processos de impugnação de valores de ITBI apresentados por contribuintes.

Art. 4º. Para a fixação dos valores, a Comissão observará os seguintes critérios técnicos:

I-Para Imóveis Sem Construção (Lotes/Terrenos): localização, topografia, infraestrutura urbana disponível, zoneamento e preços médios de transações recentes na mesma quadra ou setor.

II-Para Imóveis Construídos: além dos critérios do inciso I, a área construída, o tipo de acabamento, a idade do imóvel (depreciação), o estado de conservação e o índice CUB (Custo Unitário Básico) regional.

Art. 5º. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN).

§1º. Caso o valor declarado seja substancialmente inferior ao valor constante na Tabela, o Fisco Municipal notificará o contribuinte sobre a divergência.

§2º. Persistindo a discordância, o Fisco deverá instaurar Processo Administrativo de Arbitramento (Art. 148 do CTN), assegurando-se ao contribuinte o direito de apresentar contraprova.

Art. 6º. O contribuinte poderá impugnar o valor apurado pelo Fisco no prazo de 15 (quinze) dias, mediante a apresentação de:

I – Laudo de avaliação assinado por profissional habilitado (CREA ou CAU);

II – Parecer técnico de mercado emitido por corretores de imóveis inscritos no CRECI;

III – Fotos, anúncios de imóveis similares ou outros documentos que demonstrem as particularidades depreciativas do imóvel.

Art. 7º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Nova Ponte, 27 de fevereiro de 2026

Prof. José Divino da Silva
Prefeito Municipal

Márcio Antônio Ferreira
Secretário Municipal de Administração e Finanças