



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREADO

Estado de Minas Gerais

DECRETO Nº 571, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2002.

[\(Revogado pelo Decreto nº 3001/2023\)](#)

TEXTO CONSOLIDADO

“Institui critérios para a apuração do valor venal de imóveis para fins de cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis — ITBI”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AREADO, ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 78, VI, da Lei Orgânica Municipal, e pelo artigo 239, da Lei complementar nº 4, de 17 de dezembro de 1991 — Código Tributário Municipal,

DECRETA:

Art. 1º Ficam instituídos critérios para a apuração do valor venal de imóveis para fins de cálculo do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis — ITBI, de que trata o artigo 65, da Lei Complementar nº 4 de 17 de dezembro de 1991.

Art. 2º A Base de Cálculo do imposto será apurada mediante avaliação, a ser procedida por servidor municipal, observados os seguintes elementos quanto ao imóvel:

- I — zoneamento urbano;
- II— características da região;
- III — características do terreno;
- IV — características da construção;
- ~~V— valores aferidos no mercado imobiliário;~~ [\(Revogado pelo Decreto nº 653/2003\);](#)
- ~~VI— outros dados informativos e tecnicamente reconhecidos.~~ [\(Revogado pelo Decreto nº 653/2003\);](#)

Parágrafo único. Será mantido banco de dados para auxiliar nos trabalhos de avaliação. [\(Acrescido pelo Decreto nº 653/2003\);](#)

Art. 3º Adotar-se-á o método comparativo de dados de mercado, com as seguintes atividades básicas:

- I- vistoria;
- ~~II— diagnóstico de mercado;~~ [\(Revogado pelo Decreto nº 653/2003\);](#)
- ~~III— coleta de dados;~~ [\(Revogado pelo Decreto nº 653/2003\);](#)
- ~~IV— tratamento dos elementos que compõem a amostra;~~ [\(Revogado pelo Decreto nº 653/2003\);](#)
- V - cálculo do valor do imóvel;
- VI - considerações finais.

§ 1º A vistoria consistirá em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREADO

Estado de Minas Gerais

a) caracterização da região, tais como, aspectos físicos, infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários;

b) caracterização do terreno de imóvel avaliando, tais como, topografia, superfície, solo, localização, infra-estrutura, equipamentos comunitários disponíveis e potencial de utilização;

c) - caracterização das edificações e benfeitorias, tais como, métodos construtivos e funcionalidade do projeto arquitetônico.

~~§ 2º O diagnóstico de mercado observará o grau de concorrência imperfeita do mercado e relatará a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado. ([Revogado pelo Decreto nº 653/2003](#));~~

~~§ 3º A coleta de dados trará informações relativas a: ([Revogado pelo Decreto nº 653/2003](#));~~

~~a) preços de imóveis semelhantes e em oferta à época da pesquisa; ([Revogado pelo Decreto nº 653/2003](#));~~

~~b) negociações imobiliárias efetivadas próximas à época da pesquisa; ([Revogado pelo Decreto nº 653/2003](#));~~

~~e) perfeita identificação das fontes consultadas. ([Revogado pelo Decreto nº 653/2003](#));~~

~~§ 4º O tratamento dos elementos que compõem a amostra será realizado mediante análise crítica, a exemplo de qualidade dos dados, frequência dos atributos e influência na formação dos preços e suas inter-relações e regularidade das ocorrências. ([Revogado pelo Decreto nº 653/2003](#));~~

§ 5º No cálculo do valor venal poderá ser feito arredondamento, desde que não exceda a 1% (um por cento) o valor apurado, para mais ou para menos, com indicação da faixa de avaliação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, respeitados os limites dos intervalos de confiança, inferidos de tratamento estatístico.

§ 6º O valor de avaliação prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou avaliação.

§ 7º Em considerações finais, se for o caso, deverão ser explicitadas outras condicionantes e/ou peculiaridades do bem avaliando.

Art. 4º Observar-se-á ainda:

I- em relação a terrenos:

a) área, testada, profundidade e dimensões;

b) grau de aproveitamento; ,

c) possibilidade de desmembramento.

II — em relação a benfeitorias:

a) idade, expectativa de vida e estado de conservação;

b) depreciação, levando em consideração os seus aspectos físicos e funcionais;

c) o caráter histórico, artístico e paisagístico que possam influenciar no preço de mercado;

d) potencialidade de produzir renda;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREADO

Estado de Minas Gerais

e) servidões administrativas e/ou outras limitações à propriedade.

Art. 5º Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo será:

I- na arrematação ou leilão, o preço pago;

II - na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa; É

III - nas dações em pagamento, o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;

IV — nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;

V— na transmissão do domínio útil, um terço (1/3) do valor venal do imóvel;

VI- na transmissão do domínio direto, dois terços (2/3) do valor venal do imóvel;

VII — na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, a favor de terceiro, bem como na sua transferência, por alienação, ao nú-proprietário, um terço (1/3) do valor venal do imóvel;

VIII — na transmissão da nua propriedade, dois terços (2/3) do valor venal do imóvel;

IX — nas tornas ou repartições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou do quinhão ou da parte ideal consistente em imóveis;

X— na cessão de direitos, o valor venal do imóvel;

XI — nas transmissões de direitos e ação à herança ou legado, o valor venal do bem ou quinhão transferido, que se refira ao imóvel situado no Município;

XII — em qualquer outra transmissão cessão do imóvel ou do direito real, não especificada nos incisos anteriores, valor do bem.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, será considerado o valor do bem ou direito, à época da avaliação judicial ou administrativa.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Areado, em 30 de dezembro de 2002.

ANTÔNIO CARLOS GALLO

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREADO

Estado de Minas Gerais

ANEXO I DO DECRETO Nº 653, DE 29 DE SETEMBRO DE 2003.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

- a) Nome do(a)s adquirente:
b) Nome do(a)s transmitente:
c) Caracterização da Região

Aspectos físicos

Residencial Comercial Residencial e comercial Rural

Infra-estrutura urbana

Luz água Esgoto Telefone Pavimentação NDA

Equipamentos Comunitários

Existe Não Existe Quais _____

- d) Caracterização do terreno

Topografia

Declive _____% Aclive _____% Plano _____% Ingrime _____%

Superfície

vegetação nativa _____% área plantada _____% Rochosa _____%

Mata _____% Pastagem _____%

Solo

Firme _____% Alagadiço _____% Rochoso _____%

Localização do Imóvel

Urbano Centro Bairro _____

Rural - Bairro _____

Potencial de Utilização

Alta Média Baixa

- e) Em relação a terrenos urbanos

Área _____

Grau de aproveitamento ()%

Possibilidade de desmembramento Sim Não

- f) Em relação a benfeitorias

a) Estado de conservação Ótima Boa Ruim

b) Influências no preço de mercado

Caráter histórico Caráter artístico Caráter paisagístico



PREFEITURA MUNICIPAL DE AREADO

Estado de Minas Gerais

g) Caracterização das edificações e benfeitorias

Observações

VALOR DO IMÓVEL: R\$ _____

VALOR APURADO DO ITBI R\$ _____

Areado, aos _____ de _____ de _____.

Avaliador