



**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_ 2.026**

Senhor Presidente, Nobres Vereadores

Submeto à consideração da Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, para fins de apreciação e pretendida aprovação, atendidos os dispositivos que disciplinam o processo legislativo, através desta mensagem o incluso Projeto de Lei Complementar que **“Regulamenta dispositivos do Código Tributário do Município de Vargem Bonita, em decorrência das alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 126, de 23 de dezembro de 2025, para disciplinar as regras relativas à base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o processo de avaliação e arbitramento, e as condições para sua contestação pelo contribuinte, bem como a possibilidade de regularização voluntária e dá outras providências.”**

Considerando o disposto Código Tributário Municipal e as significativas alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 126, de 23 de dezembro de 2025, especialmente quanto à base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI há a necessidade de regulamentar os procedimentos para o afastamento da presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte nos termos da legislação em epígrafe, garantido o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

Levando-se em conta o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.937.821/SP – Tema 1.113, que reafirma a presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte e exige a instauração de processo administrativo para o arbitramento da base de cálculo existe a necessidade de disciplinar a competência, os critérios e a composição da Comissão Especial de Avaliação nomeada pelo Prefeito, para fins de apuração de valor venal nos casos previstos em lei;

Outra necessidade é a de otimizar os procedimentos administrativos e oferecer alternativas para a regularização voluntária das divergências de valores, visando à eficiência e à desburocratização, dando assim maior transparência, agilidade e segurança jurídica ao processo de apuração e contestação da base de cálculo do ITBI.

Diante desta situação, encaminhamos o presente Projeto de Lei Complementar para a apreciação e aprovação desta Casa colocando-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessárias.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.**

Avenida São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000

CNPJ nº 16.788.309/0001-28 - e-mail: [juridico@vargembonita.mg.gov.br](mailto:juridico@vargembonita.mg.gov.br)

---

Vargem Bonita, 20 de janeiro de 2026

José Garcia de Faria  
Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.**

Avenida São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000

CNPJ nº 16.788.309/0001-28 - e-mail: [juridico@vargembonita.mg.gov.br](mailto:juridico@vargembonita.mg.gov.br)

---

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_/2026**

**“Regulamenta dispositivos do Código Tributário do Município de Vargem Bonita, em decorrência das alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 126, de 23 de dezembro de 2025, para disciplinar as regras relativas à base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o processo de avaliação e arbitramento, e as condições para sua contestação pelo contribuinte, bem como a possibilidade de regularização voluntária e dá outras providências.”**

Faço saber que:

A Câmara Municipal de Vargem Bonita aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Para fins de apuração da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, aplica-se o disposto no art. 266 do Código Tributário Municipal, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 126, de 23 de dezembro de 2025.

§ 1º O valor declarado pelo contribuinte na declaração/guia de informação do ITBI será presumido como verdadeiro, nos termos do art. 266 do Código Tributário Municipal, e seu afastamento pela Administração Tributária somente poderá ocorrer mediante procedimento administrativo próprio.

§ 2º O valor venal de mercado poderá ser arbitrado pela Administração Tributária exclusivamente quando os elementos apresentados pelo contribuinte ou terceiro legalmente obrigado forem omissos ou inverossímeis nos termos da legislação vigente.

**Art. 2º** A Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Vargem Bonita-MG, será nomeada através de Portaria e composta por servidores municipais, sendo responsável pela aferição do valor venal dos imóveis nos casos de instauração de procedimento administrativo para arbitramento da base de cálculo do ITBI.

§ 1º A Comissão Especial de Avaliação seguirá os critérios de avaliação previstos na legislação, bem como aqueles que venham a ser definidos em regimento próprio elaborados com os conhecimentos técnicos que rege a matéria.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.

Avenida São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000

CNPJ nº 16.788.309/0001-28 - e-mail: [juridico@vargembonita.mg.gov.br](mailto:juridico@vargembonita.mg.gov.br)

---

§ 2º A avaliação preliminar interna, realizada pela Administração Tributária com base em tabelas de valores de mercado e outros dados cadastrais, servirá unicamente para identificar eventuais omissões ou inverossimilhanças na declaração/guia de informação do contribuinte, subsidiando a decisão de instauração do processo administrativo de arbitramento, e não como pauta mínima de cobrança.

**Art. 3º** Constatada, por meio da avaliação preliminar interna de que trata o § 2º do Art. 2º desta Lei Complementar, a existência de omissão ou inverossimilhança na declaração/guia de informação do contribuinte que indique um valor venal inferior ao apurado preliminarmente, a Administração Tributária poderá notificar o contribuinte.

§ 1º Na notificação de que trata o caput deste artigo, a Administração Tributária informará o valor preliminarmente aferido e o prazo de **5 (cinco) dias úteis** para que o contribuinte, caso opte por evitar a instauração do processo administrativo de arbitramento, retifique sua guia de informação e solicite a emissão da guia de arrecadação para o pagamento do ITBI com base no valor preliminarmente apurado pelo Município.

§ 2º A retificação voluntária da declaração/guia de informação e solicitação da emissão da guia de arrecadação, dentro do prazo estipulado no § 1º, deste artigo, com base no valor preliminarmente apurado pela Administração Tributária, e o posterior recolhimento do ITBI por parte do contribuinte, dispensarão a instauração do processo administrativo de arbitramento previsto no Art. 266 do Código Tributário Municipal.

§ 3º Caso o contribuinte não se manifeste, não retifique a declaração/guia de informação e não solicite a emissão da guia de arrecadação no prazo indicado no § 1º, deste artigo, ou caso não concorde com o valor preliminarmente apurado, a Administração Tributária dará prosseguimento à análise para eventual instauração do processo administrativo de arbitramento da base de cálculo, nos termos desta legislação, do Código Tributário Municipal e do Tema 1.113 do STJ, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

**Art. 4º** Não concordando o contribuinte com o valor venal de mercado arbitrado pela Administração Tributária, no âmbito do procedimento administrativo de que trata o §2º do Art. 1º desta Lei Complementar, poderá ele apresentar impugnação, no prazo legal, e requerer a reavaliação do valor do imóvel.

§ 1º A impugnação deverá ser protocolada perante a Administração Tributária, contendo as razões que fundamentam a discordância do contribuinte, e deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - CPF e documento de identificação com foto do comprador e do adquirente, se pessoa física;





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.**

Avenida São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000

CNPJ nº 16.788.309/0001-28 - e-mail: [juridico@vargembonita.mg.gov.br](mailto:juridico@vargembonita.mg.gov.br)

---

II - CNPJ e Contrato Social, se pessoa jurídica;

III - Cópia do instrumento particular ou público de compra e venda do bem imóvel;

IV - Laudo Técnico de Avaliação elaborado por profissional devidamente registrado no CRECI;

V - Quaisquer outros documentos que possam auxiliar na apuração do valor real do imóvel, a critério do contribuinte.

§ 2º A Administração Tributária poderá exigir outros documentos quando julgar necessário para a correta análise da impugnação.

§ 3º São legitimados para apresentar a impugnação de reavaliação o proprietário ou adquirente e/ou representante legal, através de procuração.

**Art. 5º** No caso de apresentação da impugnação e solicitação de reavaliação, nos termos do artigo anterior, será instaurado Processo Administrativo Tributário específico para fins de apuração definitiva do valor venal do imóvel.

§ 1º A Comissão Especial de Avaliação, no âmbito do processo administrativo, procederá à verificação "in loco" no imóvel objeto do pedido, se necessário, e realizará todos os atos pertinentes à apuração do real valor venal do imóvel, assegurando o contraditório e a ampla defesa ao contribuinte

§ 2º A Administração Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da instauração do Processo Administrativo Tributário, para finalizar a prática dos atos processuais necessários à apuração do real valor venal do imóvel e proferir a decisão.

§ 3º Para tramitação do processo administrativo a que se refere a presente Lei Complementar serão utilizados, subsidiariamente e no que couber, as normas previstas no Código Tributário Municipal.

**Art. 6º** Integra a presente Lei Complementar o Anexo I contendo a tabela de valores de mercado de imóveis urbanos e rurais, a qual servirá como referência para as avaliações internas da Administração Tributária e para a Comissão Especial de Avaliação, não constituindo, por si só, base de cálculo obrigatória para o ITBI, salvo se o valor da transação ou o declarado pelo contribuinte for inferior e considerado omissos ou inverossímil em processo administrativo específico, ressalvado o previsto na avaliação preliminar nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Os valores constantes da Tabela do Anexo I desta Lei Complementar serão atualizados anualmente com base no INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor).



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.**

Avenida São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000

CNPJ nº 16.788.309/0001-28 - e-mail: [juridico@vargembonita.mg.gov.br](mailto:juridico@vargembonita.mg.gov.br)

---

§ 2º Os valores constantes da Tabela do Anexo I desta Lei Complementar serão revistos periodicamente, através de avaliação técnica utilizando as metodologias próprias, toda vez que o preço de mercado se mostrar incompatível com os valores ali consignados.

**Art. 7º** A presente Lei Complementar será regulamentada, naquilo que couber, através de Decreto Municipal.

**Art. 8º** Revogadas as disposições em contrário a presente Lei Complementar entram em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA – M.G.**

Avenida São Paulo nº 83 – Centro – CEP 37.922-000

CNPJ nº 16.788.309/0001-28 - e-mail: [juridico@vargembonita.mg.gov.br](mailto:juridico@vargembonita.mg.gov.br)**ANEXO I AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_/2026**

| <b>IMÓVEL URBANO</b>  |   |            |
|---|---|------------|
| SEDE – Setor 01   | Valor do m <sup>2</sup> - Sede do Município - Centro                            | R\$ 143,64 |
| SEDE – Setor 02   | Valor do m <sup>2</sup> - Sede do Município – Área não central                  | R\$ 133,00 |
| DISTRITO SÃO SEBASTIÃO DOS CABRESTOS – CAMPINÓPOLIS – Setor único | Valor do m <sup>2</sup> no Distrito de São Sebastião dos Cabrestos/Campinópolis | R\$ 133,00 |

| <b>EDIFICAÇÃO – IMÓVEL URBANO – M<sup>2</sup></b> |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| ÓTIMA   | BOA          | REGULAR      | RUIM         |
| R\$ 2.331,39                                      | R\$ 1.942,83 | R\$ 1.554,27 | R\$ 1.243,43 |

| <b>IMÓVEL RURAL</b>                                      |               |
|--|---------------|
| Lavoura Aptidão Boa – Valor do hectare (ha)              | R\$ 20.000,00 |
| Lavoura Aptidão Regular – Valor do hectare (ha)          | R\$ 12.000,00 |
| Lavoura Aptidão Restrita – Valor do hectare (ha)         | R\$ 8.000,00  |
| Pastagem Plantada – Valor do hectare (ha)                | R\$ 10.000,00 |
| Silvicultura ou Pastagem Natural – Valor do hectare (ha) | R\$ 6.000,00  |
| Preservação da Fauna e da Flora – Valor do hectare (ha)  | R\$ 5.000,00  |

| <b>BENFEITORIAS</b>                             |               |
|---|---------------|
| Cerca de Arame – m <sup>2</sup>                 | R\$ 75,00     |
| Curral – m <sup>2</sup>                         | R\$ 82,00     |
| Edificação – m <sup>2</sup>                     | R\$ 1.243,43  |
| Paio, Depósito, Barracão, etc. – m <sup>2</sup> | R\$ 120,00    |
| Poço Artesiano – por unidade                    | R\$ 1.200,00  |
| Energia Elétrica – por transformador            | R\$ 14.000,00 |