



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

### DECRETO Nº 1086/2026.

“Regulamenta dispositivos da Lei Municipal nº 1.243, de 22 de dezembro de 1997 (Código Tributário do Município de São Roque de Minas), com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 225, de 11 de agosto 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.”

O Chefe do Poder Executivo do Município de São Roque de Minas/MG, no uso de suas atribuições legais e na forma da Lei, e;

**Considerando** o disposto na Lei Municipal nº 1.243, de 22 de dezembro de 1997, e as significativas alterações promovidas pela Lei Complementar nº 225, de 11 de agosto de 2025, especialmente quanto à base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

**Considerando** a necessidade de regulamentar os procedimentos para o afastamento da presunção de veracidade do valor declarado pelo contribuinte, nos termos do art. 90, §1º, e do art. 90-A da Lei Municipal nº 1.243/1997, alterada pela Lei Complementar nº 225/2025, garantindo o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa;

**Considerando** 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;

**Considerando** 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;

**Considerando** a necessidade de otimizar os procedimentos administrativos e oferecer alternativas para a regularização voluntária das divergências de valores, visando à eficiência e à desburocratização;

**Considerando**, enfim, a finalidade de dar maior transparência e segurança jurídica ao processo de apuração e contestação da base de cálculo do ITBI.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

### DECRETA:

**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. 90 da Lei Municipal nº 1.243, de 22 de dezembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 225, de 11 de agosto de 2025.

§ 1º O valor declarado pelo contribuinte na guia de informação do ITBI será presumido como verdadeiro, nos termos do art. 90, §1º, da Lei Municipal nº 1.243/1997, 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, conforme previsto no art. 90-A da Lei Municipal nº 1.243/1997.

**Art. 2º** A Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis do Município de São Roque de Minas/MG, nomeada através da Portaria nº 127/2025, será responsável pela aferição do valor venal dos imóveis nos casos de instauração de procedimento administrativo para arbitramento da base de cálculo do ITBI, em conformidade com o disposto nos artigos 90 e 90-A da Lei Municipal nº 1.243/1997.

§ 1º A Comissão Especial de Avaliação seguirá os critérios de avaliação previstos no art. 90, §5º, da Lei Municipal nº 1.243/1997, bem como aqueles que venham a ser definidos em regimento próprio.

§ 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 do contribuinte, subsidiando a decisão de instauração do processo administrativo de arbitramento, e não como pauta mínima de cobrança.

**Art. 2º-A.** Constatada, por meio da avaliação preliminar interna de que trata o § 2º do Art. 2º deste Decreto, a existência de omissão ou inverossimilhança na declaração 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

§ 2º A retificação voluntária da declaração (guia de informação) e solicitação da emissão da guia de arrecadação, dentro do prazo estipulado no § 1º 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. 148 do Código Tributário Nacional e nos artigos 90, §1º e 90-A da Lei Municipal nº 1.243/1997.

§ 3º Caso o contribuinte não se manifeste, não retifique a declaração e não solicite a emissão da guia de arrecadação no prazo indicado no § 1º, 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 da Lei Complementar Municipal nº 225/2025 e do Tema 1.113 do STJ, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

**Art. 3º** 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 deste Decreto, 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;

II - CNPJ e Contrato Social, se pessoa jurídica;

III - Cópia do contrato particular de compra e venda ou recibo de pagamento 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. 4º** 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

§ 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 Concluído o processo de reavaliação, nos termos do art. 90, §3º, da Lei Municipal nº 1.243/1997, o contribuinte terá a opção de escolher entre o valor apurado pela Administração Municipal ou o valor por ele declarado inicialmente, caso este último seja comprovadamente maior.

**Art. 5º** Fica fazendo parte como Anexo I do presente Decreto a tabela de valores de mercado de imóveis urbanos e rurais, aprovada pela Comissão Especial de Avaliação Municipal, 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 omissio ou inverossímil em processo administrativo específico.

**Art. 6º** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 1.059 de 02 de outubro de 2025.

São Roque de Minas, 07 de janeiro de 2026.

**Belchior dos Reis Faria**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE DE MINAS/MG.**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

## ANEXO I

### Valores Imobiliários, por m<sup>2</sup> de terreno na Sede do Município

Bairro	Valor por m <sup>2</sup> em UPFPMSRM	Valor por m <sup>2</sup> em Reais
Alvorada	0,35	158,19
Barro Branco (Av. Prefeito Nilzo de Faria)	1,11	501,68
Barro Branco (demais vias)	0,83	375,13
Barro Branco (Beco João Picardi)	0,20	90,39
Bela Vista (Av. Vicente Picardi até rotatória com MG-341)	1,11	501,68
Bela Vista (Rua Eurides Soares de Faria e Rua Ovídio Soares de Faria, ambas até esquinas com Rua Rio Grande do Sul, Rua São Paulo e Rua Espírito Santo, ambas até esquinas com Rua 1º de Janeiro, Rua São Roque, Rua Rio de Janeiro, Rua Stela Lima de Faria, Rua Avelino Soares de Faria, Rua Senezomar da Costa Faria, Rua Zacarias Arantes de Faria, Rua João Soares de Faria)	0,83	375,13
Bela Vista (demais vias)	0,42	189,82
Bela Vista Expansão	0,42	189,82
Biquinha	1,25	564,95
Casca D'anta (Av. Casca D'anta)	0,70	316,37
Casca D'anta (demais vias)	0,49	221,46
Centro (Av. Pres. Tancredo Neves até Praça Miguel Tenente, Av. Pe. Murillo A. Conceição, Praça Alibenides C. Faria, Praça da Matriz, Praça Augusto Lima)	2,08	940,08
Centro (demais vias)	1,80	813,53
Céu Azul	1,39	628,22
Colina (Av. Pres. Tancredo Neves)	1,53	691,50
Colina (demais vias)	1,25	564,95
Colina (Becos)	0,20	90,39
Condomínio Residencial Jardim das Acáias	0,28	126,55
Condomínio Residencial Portal Mirante da Canastra (Av. Nascente do São Francisco)	0,42	189,82
Condomínio Residencial Portal Mirante da Canastra (Rua Nossa Senhora de Fátima)	0,21	94,91
Eucalipto	1,11	501,68
Jardim Belvedere (Av. Henrique Abílio de Faria)	0,70	316,37
Bairro	Valor por m <sup>2</sup> em UPFPMSRM	Valor por m <sup>2</sup> em Reais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

Jardim Belvedere (demais vias)	0,60	271,18
Jardim Canastra	0,35	158,19
Maria Rodart	0,42	189,82
Nova Esperança (Rua Califórnia, lado direito de quem está subindo)	0,63	284,73
Nova Esperança (Rua Califórnia, lado esquerdo de quem está subindo)	0,40	180,78
Nova esperança (demais vias)	0,21	94,91
Novo Tempo	0,42	189,82
Planalto	1,25	564,95
Primavera	0,83	375,13
Residencial Serra Verde	0,56	253,10
Residencial Sol do Horizonte	0,60	271,18
Sá Rosa (Av. Prefeito Nilzo de Faria e Av. Vicente Picardi)	1,11	501,68
Sá Rosa (Rua Nascente, Rua Canastra, Rua Samburá, Rua Zagaia, Rua Babilônia, Rua Guiné, todas até esquinas com Rua Joaquim Acácio e Rua Joaquim Acácio)	0,56	253,10
Sá Rosa (demais vias sem pavimentação)	0,28	126,55
Sagrado Coração de Jesus	0,70	316,37
Santo Antônio (Rua João do Totonho e Rua José Morais)	0,70	316,37
Santo Antônio (demais vias)	0,42	189,82
São Francisco	1,25	564,95
São Paulo	0,97	438,40
São Paulo (Rua Pernambuco)	0,56	253,10
Vista da Serra	0,50	225,98
Rodovia MG 341	0,42	189,82

## Valores Imobiliários, por m<sup>2</sup> de terreno no Distrito de São José do Barreiro

Bairro	Valor por m <sup>2</sup> em UPFPMSRM	Valor por m <sup>2</sup> em Reais
Centro	0,50	225,98
Jardim Santa Luzia	0,42	189,82
São Francisco (vias com pavimentação)	0,42	189,82
São Francisco (vias sem pavimentação)	0,28	126,55
Sol Nascente	0,28	126,55



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

### Valores Imobiliários, por m<sup>2</sup> de terreno no Distrito de Serra da Canastra

Bairro	Valor por m <sup>2</sup> em UPFPMSRM	Valor por m <sup>2</sup> em Reais
Centro	0,50	225,98
Condomínio Olivares Serra da Canastra	0,58	264,14

### Valores Imobiliários, por m<sup>2</sup> de glebas urbanas localizadas nas periferias da Sede e Distritos de São José do Barreiro e Serra da Canastra, com área acima de 2.000,00 m<sup>2</sup>

Glebas urbanas (terrenos que nunca foram objeto de desmembramento ou loteamento acima de 2.000,00 m <sup>2</sup> )	Valor por m <sup>2</sup> em UPFPMSRM	Valor por m <sup>2</sup> em Reais
Sede, Distritos de São José do Barreiro e Serra da Canastra	0,10	45,20

Os valores por metro quadrado dos terrenos urbanos, poderão ter seus valores reduzidos em até 50% (cinquenta por cento), de acordo com a topografia, confrontação acidentada, erosão, APP ou outros fatores que desvalorizem o imóvel.

### Valor Imobiliário, por M2, de edificação (imóveis urbanos)

Sede – Distritos de São José do Barreiro e Serra da Canastra		
Tipo de construção	Valor por m <sup>2</sup> da UPFPMSRM	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)
Casa de alvenaria (Ótima)	3,23	1.459,83
Casa de alvenaria (Boa I)	2,77	1.251,93
Casa de alvenaria (Boa II)	2,53	1.143,46
Casa de alvenaria (Boa III)	2,31	1.044,03
Casa de alvenaria (Regular I)	2,08	940,08
Casa de alvenaria (Regular II)	1,84	831,61
Casa de alvenaria (Ruim)	1,50	677,94
Casa de pré fabricado	1,00	451,96
Apartamento/sala comercial de alvenaria (Boa)	2,31	1.044,03
Apartamento/sala comercial de alvenaria (Regular)	2,07	935,56
Galpão de alvenaria (Boa)	1,84	831,61
Galpão de alvenaria (Regular)	1,50	677,94
Galpão de pré fabricado (Boa)	0,96	433,88



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

Galpão de pré fabricado (Regular)	0,83	375,13
-----------------------------------	------	--------

## Valores Imobiliários de terra nua por hectares (rural)

I – Imóveis situados até 15 km da Sede do município	Valor por hectare em (UPFPMSRM)	Valor por hectare (R\$)
a) Lavoura aptidão boa	94,16	42.556,55
b) Lavoura aptidão regular	66,13	29.888,11
c) Lavoura aptidão restrita	39,85	18.010,61
d) Pastagem plantada	48,17	21.770,91
e) Silvicultura ou pastagem natural	41,16	18.602,67
f) Preservação da fauna ou flora	18,39	8.311,54

II – Imóveis situados entre 16 a 30 km da Sede do município	Valor por hectare em (UPFPMSRM)	Valor por hectare (R\$)
a) Lavoura aptidão boa	81,77	36.956,77
b) Lavoura aptidão regular	57,43	25.956,06
c) Lavoura aptidão restrita	34,61	15.642,34
d) Pastagem plantada	41,83	18.905,49
e) Silvicultura ou pastagem natural	35,75	16.157,57
f) Preservação da fauna ou flora	15,97	7.217,80

III – Imóveis situados acima de 31 km da Sede do município	Valor por hectare (UPFPMSRM)	Valor por hectare (R\$)
a) Lavoura aptidão boa	61,94	27.994,40
b) Lavoura aptidão regular	43,50	19.660,26
c) Lavoura aptidão restrita	26,21	11.845,87
d) Pastagem plantada	31,69	14.322,61
e) Silvicultura ou pastagem natural	27,08	12.239,08
f) Preservação da fauna ou flora	12,10	5.468,75

Os valores dos terrenos rurais por hectares, poderão ter os seus valores reduzidos em até 50% (cinquenta por cento), de acordo com sua topografia, presença de erosão, voçorocas e outros fatores que desvalorizem o imóvel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 18.306.670/0001-04

PRAÇA ALIBENIDES DA COSTA FARIA, 10 - FONES: (0xx37) 3433-1228 / 3433-1199 - FAX: 3433-1806

CEP 37.928-000 - SÃO ROQUE DE MINAS - MINAS GERAIS

## Benfeitorias (rural)

II - Residência	Valor pela UFPPMSRM)	Valor (R\$)
Alvenaria (Ótima)	230,51	104.181,30
Alvenaria (Boa)	207,46	93.763,62
Alvenaria (Regular)	184,41	83.345,94
Alvenaria (Ruim)	161,36	72.928,27
Mista	161,36	72.928,27

III – Manejo geral (curral, barracão de ordenha, queijaria, galpão etc)		
Manejo geral (Ótima)	345,76	156.269,69
Manejo geral (Bom)	299,66	135.434,33
Manejo geral (Regular)	253,56	114.598,98
Manejo geral (Ruim)	207,46	93.763,62