



**Ofício nº 3680/2025/SG**

**Juiz de Fora, 30 de setembro de 2025**

**Exmº. Vereador**  
**Líder de Governo da Câmara Municipal**  
**Luiz Otávio Fernandes Coelho - Pardal**  
**Rua Halfeld, 955, Centro**  
**36016-000 - Juiz de Fora - MG**

**Referência:** Mensagem do Executivo nº 4703/2025

**Assunto:** Substitutivo de Projeto de Lei

Exmo. Sr. Vereador,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me a V. Exª., utilizando da prerrogativa constante do art. 187, § 3º do Regimento Interno da Câmara Municipal de Juiz de Fora, para solicitar que seja apresentada o Substitutivo do Projeto de Lei referente à Mensagem do Executivo nº 4703, que “Altera a Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, que ‘Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ‘Inter Vivos’ (ITBI)’, e dá outras providências”.

A alteração do Projeto de Lei se fundamenta na necessidade de efetivar as alterações acordadas em reuniões técnicas entre os representantes dos Poderes Executivo e Legislativo, bem como da sociedade civil.

No mais, colocamo-nos à disposição para os demais esclarecimentos que se fizerem necessários, oportunidade em que renovamos os votos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente,

MARIA MARGARIDA  
MARTINS

SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por  
MARIA MARGARIDA MARTINS  
SALOMAO:13521039668  
Dados: 2025.09.30 14:24:40 -03'00'

**Margarida Salomão**  
Prefeita de Juiz de Fora

**MENSAGEM Nº 4703**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à apreciação dessa Casa a proposta de alteração da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, que “Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ‘Inter Vivos’ (ITBI)” e dá outras providências.

A presente iniciativa resulta de extenso e qualificado debate técnico, conduzidos nessa Casa Legislativa, entre Auditores Fiscais da Prefeitura de Juiz de Fora e representantes da sociedade civil, notadamente do setor de construção civil, de imobiliárias, de corretores de imóveis, de advogados e de outros profissionais ligados ao mercado imobiliário.

O objetivo é modernizar, atualizar, desburocratizar e agilizar os procedimentos, ampliando a transparência e a segurança jurídica, sem perder de vista o compromisso com a justiça fiscal e a efetividade na arrecadação.

Entre as principais alterações, destacam-se:

i. Inclusão de Parágrafo Único ao art. 8º, com objetivo de garantir que não haja a cobrança do ITBI em imóveis oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) no Programa Minha Casa Minha Vida, em razão da imunidade tributária do FAR. Atualmente, quando o adquirente possui débitos tributários, encontra dificuldade em obter a isenção, o que acaba impedindo ou retardando a efetivação da transferência de propriedade. A alteração corrige essa distorção, representando verdadeira ferramenta de justiça social.

ii. Alteração do art. 9º e de seu Parágrafo Único:

Propõe-se a retirada da responsabilidade solidária do transmitente e do cedente pelo pagamento do imposto, uma vez que tal imputação carece de razoabilidade e não se coaduna com os princípios da capacidade contributiva e da responsabilidade tributária subjetiva. Pelo mesmo motivo, o Parágrafo Único deixa de atribuir responsabilidade por imposto devido em atos anteriores.

iii. Alteração do art. 10 - Adequação à jurisprudência do STJ (Tema 1113):

O texto é atualizado para conferir celeridade à maioria dos requerimentos, fixando prazo de até 5 (cinco) dias úteis para a emissão do ITBI quando forem apresentados documentos capazes de permitir ao Fisco verificar o valor do imóvel, diante da presunção de que este corresponda ao valor de mercado.



No âmbito jurídico-tributário, é fundamental diferenciar preço (valor pactuado pelas partes na transação) de valor de mercado (montante pelo qual o bem poderia ser negociado em condições normais, segundo avaliação técnica).

O Tema 1113 do STJ consolidou a tese de que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido, devendo refletir o valor de mercado na data da operação, cabendo ao Município a possibilidade de arbitrar tal valor quando houver indícios de subavaliação, mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (artigo 148 do Código Tributário Nacional - CTN).

iv. Alteração do inciso I do art. 17:

Propõe-se que o momento do pagamento passe a ser o do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, e não mais na lavratura da escritura, alinhando-se à jurisprudência pacífica dos tribunais superiores.

v. Alterações no art. 25:

As exigências relativas às obrigações acessórias são abrandadas, visando reduzir a burocracia e otimizar o fluxo processual.

vi. Inclusão de penalidade no art. 33:

Cria-se multa para situações em que, mesmo não efetivada a transmissão, restar comprovada tentativa de fraude por meio da dissimulação do fato gerador ou da natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária. A base de cálculo será o valor do bem ou direito na data da aplicação da penalidade. Tal previsão já existe para hipóteses em que a fraude se consuma, sendo agora estendida a condutas de idêntica gravidade que não chegam à conclusão do registro, mas revelam intenção dolosa de suprimir pagamento de tributo.

vii. Criação de taxa substitutiva de multa em caso de desistência do ITBI:

Institui-se taxa de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) nos casos de desistência do lançamento do imposto, substituindo a atual multa, que pode chegar a 20% do valor do ITBI cancelado, frequentemente alegada como excessiva. A nova taxa é mais razoável, traz maior celeridade aos cancelamentos e mantém a proporcionalidade entre o custo administrativo e o valor cobrado.



viii. Regras de transição e respeito às anterioridades:

As alterações relativas à criação da taxa observarão as anterioridades nonagesimal e anual, sendo previstas disposições finais para regulamentar a transição. As demais normas passam a vigorar 30 dias após a publicação para adaptação dos procedimentos administrativos.

Diante do exposto, contamos com o apoio dessa Egrégia Casa Legislativa para a aprovação da presente proposição, que representa um avanço na modernização da legislação tributária municipal, no fortalecimento da segurança jurídica e na facilitação do cumprimento voluntário das obrigações tributárias por parte dos contribuintes.

Prefeitura de Juiz de Fora, 29 de agosto de 2025.

MARIA MARGARIDA  
MARTINS

SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por  
MARIA MARGARIDA MARTINS  
SALOMAO:13521039668  
Dados: 2025.09.30 17:30:26  
-03'00'

**MARGARIDA SALOMÃO**  
**Prefeita de Juiz de Fora**

**Exmo. Sr.**

**Vereador JOSÉ MÁRCIO LOPES GUEDES**

**Presidente da Câmara Municipal de JUIZ DE FORA/MG**

**mmss**



## **PROJETO DE LEI**

**Altera a Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, que “Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ‘Inter Vivos’ (ITBI)”, e dá outras providências.**

**Projeto de autoria do Executivo.**

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Art. 1º O §3º, do art. 3º, da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou em menos de vinte e quatro meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no caput, levando-se em conta os trinta e seis meses posteriores, contados a partir do 1º dia do exercício seguinte à data da aquisição, somente a partir de então começando a correr o prazo decadencial do lançamento.”

Art. 2º O art. 8º, da mesma Lei passa a vigorar acrescido do parágrafo único:

“Art. 8º (...)

Parágrafo único. Nas transmissões de imóveis pertencentes ao Programa de Arrendamento Residencial, criado pela Lei Federal nº 10.188/2001, e de imóveis integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009, realizadas com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o contribuinte do imposto é o alienante.”

Art. 3º O art. 9º e seu parágrafo único passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º Nas transmissões ou nas cessões que se efetivarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficará solidariamente responsável pelo pagamento, juntamente com o contribuinte, o titular da Serventia do Foro Judicial ou Extrajudicial, conforme o caso, relativamente



aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

Parágrafo único. Nas transmissões ou cessões de direitos relativos a bens imóveis, por instrumento público ou particular, a pessoa em favor de quem for outorgada a escritura definitiva ou pronunciada a sentença de adjudicação é responsável pelo pagamento do imposto devido unicamente pelo seu ato ou de subestabelecimento, com os acréscimos moratórios e a atualização monetária incidente.”

Art. 4º O **caput** do art. 10 e seus §§ 1º, 2º e 4º passam a vigorar com as seguintes redações, e ficam acrescidos os §§ 1º-A, 2º-A e 9º:

“Art. 10. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, não podendo ser inferior ao valor declarado, hipótese em que este prevalecerá.

§ 1º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, somente podendo ser afastado pelo Auditor Fiscal, mediante a instauração de processo regular.

§ 1º-A. Salvo prova inequívoca de erro de avaliação, presumir-se-á como valor de mercado:

I - o valor de avaliação exarado por agente financeiro independente quando o imóvel for dado em garantia fiduciária;

II - o valor atualizado de venda, quando o transmitente for construtora e/ou incorporadora no lançamento de empreendimento imobiliário, pelo índice de que trata a lei municipal 9918, de 14 de dezembro de 2000, a partir da data:

a) do contrato; ou

b) do pagamento da última parcela, quando apresentado termo de quitação incluindo-se os encargos do financiamento.

III - o valor de avaliação de laudo emitido nos termos da NBR 14653; e

IV - o valor da arrematação em leilão judicial ou extrajudicial;



V - o valor de avaliação em laudo fundamentado exarado por avaliador imobiliário inscrito no CRECI, CREA ou CAU, com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

§ 2º Será utilizada como referência para apurar se o valor declarado pelo sujeito passivo está condizente com o valor de mercado, a Planta Genérica de Valores de Terreno para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (PGVT - ITBI) e a Tabela de Preços de Construção para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (TPC-ITBI), específica para este fim, as quais fixam, respectivamente, os valores básicos unitários de metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terreno e de construção, por tipos e padrões construtivos, para fins de apuração dos valores do terreno e da edificação, bem como as tabelas correspondentes aos Fatores de Comercialização para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (FC- ITBI), por áreas isótimas e tipos de edificação.

§ 2º-A. A PGVT-ITBI será corrigida anualmente pelo IPCA e a TPC-ITBI será corrigida com base no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) regional, ou respectivos índices que os substituir em caso de extinção.

(...)

§ 4º Será utilizado como referência para apurar se o valor declarado pelo sujeito passivo está condizente com o valor de mercado, relativamente a imóveis rurais ou em área de expansão urbana ainda não cadastrados para fins de IPTU, o Documento de Informação de Apuração do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR (DIAT).

(...)

§ 9º A avaliação dos imóveis para fins de apuração do valor venal levará em consideração as características do terreno: situação, área, fatores topográficos, localização, região sócio-econômicas e as característica da edificação: área, natureza, padrão de acabamento, benfeitorias e depreciação do imóvel.”

Art. 5º O **caput** do art. 15 e seu § 1º passam a vigorar com a seguinte redação, fica acrescido o § 1º-A:



“Art. 15. O lançamento do imposto será requerido pelo contribuinte ou procurador habilitado, em meio eletrônico ou em formulário próprio devidamente preenchido, com o prazo e forma definidos neste artigo.

§1º O contribuinte ou procurador habilitado estará regularmente notificado da instauração do procedimento administrativo fiscal na data em que for enviado o Documento de Arrecadação Municipal (DAM) por meio eletrônico e na data em que for efetivamente notificado por qualquer outro meio previsto na legislação municipal.

§1º-A. A emissão do DAM, para os casos previstos no artigo 10 §§ 1º-A e 2º, será em até 5 dias úteis, a partir da data do protocolo da solicitação, salvo quando houver necessidade de alteração no cadastro imobiliário.”

Art. 6º O inciso I do art. 17 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17. (...)

I - antes do registro do título translativo no Registro de Imóveis, através de pedido de lançamento;”

Art. 7º O art. 25 e seu parágrafo único passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25. Os responsáveis por loteamento, bem como os incorporadores e os construtores, ficam obrigados a fornecer, as tabelas de preços de venda em cada etapa do empreendimento, em até 30 dias mediante intimação.

Parágrafo único. As imobiliárias e corretoras de imóveis, ficam obrigadas a fornecer, mensalmente, ao órgão competente do Município, definido em Decreto, relação com a qualificação do adquirente, do transmitente, do imóvel e da transação, bem como cópia dos instrumentos de transmissão ou de cessão de direitos, relativamente aos imóveis que, no mês anterior, tenham sido alienados definitivamente ou não.”

Art. 8º O §2º do art. 32 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32. (...)





(...)

§ 2º O pagamento efetuado nos termos deste artigo não implica renúncia à defesa ou a recursos previstos na legislação e não dispensa nem elide a aplicação dos juros de mora e atualização monetária devidos, nos termos da legislação vigente.”

Art. 9º O art. 32 passa a vigorar acrescido do § 3º:

“Art. 32. (...)

(...)

§ 3º Em caso de impugnação ao lançamento, caso não haja julgamento no prazo de até 60 (sessenta) dias, será emitido DAM para pagamento pelo valor declarado, hipótese em que será efetuado lançamento complementar posterior, se for o caso.”

Art. 10. O art. 33 passa a vigorar acrescido do inciso VII e do §4º:

“Art. 33. (...)

(...)

VII - multa de 70% (setenta por cento) do imposto que seria devido, quando constatado pela fiscalização, mediante a instauração de Processo Administrativo Fiscal, tentativa de dissimular a ocorrência do fato gerador ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, utilizando-se como base de cálculo o valor do bem ou do direito na data de aplicação da penalidade, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

(...)

§4º Em qualquer caso de penalidade, será garantido ao sujeito passivo o direito ao contraditório e à ampla defesa.”

Art. 11. Ficam acrescidos os artigos 35-A e 35-B com as seguintes redações:



“Art. 35-A. Será devida taxa, no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), nos casos de desistência do lançamento do imposto, após a emissão do Documento de Arrecadação.

§1º Constitui fato gerador da taxa de que trata este artigo o serviço específico de análise, processamento e cancelamento do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) emitido para cobrança do ITBI, quando:

I - houver pedido de cancelamento em até 90 (noventa) dias da sua emissão ou da decisão definitiva em contencioso administrativo;

II - não tenha havido pagamento no prazo do inciso anterior;

III - a qualquer tempo, o requerente tenha quitado o DAM, mas solicite a desistência expressamente; ou

IV - cancelado de ofício pela fiscalização tributária, salvo quando tenha sido por erro do poder público municipal.

§2º O serviço de que trata este artigo, considerar-se-á:

I - efetivamente utilizado, quando da solicitação de que trata o §1º, ou decorrido o prazo nele previsto;

II - divisível, cobrado solidariamente de qualquer dos contribuintes no DAM de ITBI emitido ou do requerente.

Art. 35-B. A autoridade competente e fiscal de que trata esta Lei é o Auditor Fiscal.”

Art. 12. Ficam revogados, a partir de 1º de janeiro de 2026, o § 3º do art. 15 e os incs. I e I-A do art. 33.

§ 1º Na hipótese do artigo 106, inciso II, do Código Tributário Nacional, relativamente à penalidade ora revogada, aplicar-se-á, cominação de penalidade no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

§ 2º Os pedidos de desistência ingressados até 31 de dezembro de 2025 ainda não concluídos, e demais casos em que o cancelamento for concluído após



essa data, considerar-se-ão pendentes, nos termos do art. 105 do Código Tributário Nacional, para cobrança da taxa de que trata o art. 9º.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026.