



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

MENSAGEM Nº 4703

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUIZ DE FORA
Protocolo nº 3054
Em 29/08/2025
alberto
EXPEDIENTE

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.

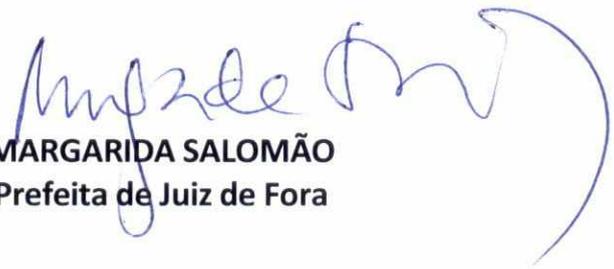


viii. Regras de transição e respeito às anterioridades:

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.


MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

Exmo. Sr.
Vereador JOSÉ MÁRCIO LOPES GUEDES
Presidente da Câmara Municipal de JUIZ DE FORA/MG
mmss