



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:

“Art. 3º (...)

(...)

§ 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, particular ou mandato em causa própria, 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 exarado por perito avaliador registrado, fundamentado, conforme regulamentado por Decreto.

§ 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 (m²) 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; e as características 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 inc. 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 do início de cada etapa.

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 art. 33 passa a vigorar acrescido do inc. VII e do § 4º:

“Art. 33. (...)

(...)

VII - multa de 100% do imposto que seria devido, quando constatado pela fiscalização, 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.

(...)

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

Art. 9º Ficam acrescidos os arts. 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. 10. 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 art. 106, inc. 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. 11. Esta Lei entra em vigor:

I - a partir de 1º de janeiro de 2026, em relação ao art. 9º;

II - 30 dias após a data de sua publicação, em relação aos demais artigos.