



**PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 056/2025
DE 11 DE SETEMBRO DE 2025**

***“DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE
TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER
TÍTULO, POR ATO ONEROSO DE BENS IMÓVEIS
(ITBI), NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE VALE DO
ANARI-RO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”***

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI, ESTADO DE RONDÔNIA, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que os representantes do Poder Legislativo aprovaram e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI

**TÍTULO ÚNICO
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR
ATO ONEROSO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, com base no inciso II do art. 156 da Constituição Federal.

**CAPÍTULO II
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA**

**Seção I
Do Fato Gerador**

Art. 2º. O Imposto sobre a Transmissão "Inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis (ITBI) tem como fato gerador:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso:

a) da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definidos na lei civil;

deon



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

b) de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia (hipoteca, anticrese, penhor);

II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos às transmissões referidas no inciso anterior.

§ 1º O imposto incide sobre os seguintes atos onerosos:

I – a transmissão da propriedade de bens imóveis por:

- a) compra e venda;
- b) permuta, com ou sem torna;
- c) dação em pagamento;
- d) adjudicação judicial ou extrajudicial;
- e) arrematação judicial ou extrajudicial;
- f) remição onerosa;
- g) alienação fiduciária em garantia revertida ao devedor;

II – a transmissão do domínio útil de imóvel objeto de enfiteuse ou aforamento, inclusive sob regime de ocupação em terras públicas;

III – a instituição, transferência ou extinção onerosa dos seguintes direitos reais sobre bens imóveis:

- a) usufruto, uso ou habitação;
- b) direito de superfície;
- c) direito de laje (nos termos do art. 1.510-A do Código Civil);
- d) enfiteuse ou subenfiteuse;
- e) direito real de aquisição (promessa irretratável e irrevogável, com imissão na posse);

IV – a cessão onerosa dos seguintes direitos relacionados a bens imóveis:

Chon



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

- a) cessão de direitos possessórios com valor econômico;
- b) cessão de direitos hereditários sobre bens imóveis determinados;
- c) cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda ou de permuta;
- d) cessão de posição contratual relativa à aquisição de bens imóveis;
- e) cessão onerosa de direitos decorrentes de incorporação imobiliária ou loteamento;
- f) cessão de frações ideais com caráter oneroso e vinculadas a unidades futuras (inclusive em regime de condomínio edilício);

V – a conferência de bens imóveis a título oneroso em integralização de capital social ou formação de patrimônio de afetação, exceto quando se tratar de pessoa jurídica com atividade preponderantemente imobiliária;

VI – a incorporação, fusão ou cisão de pessoa jurídica, quando houver transmissão onerosa de imóveis e a atividade preponderante não for imobiliária, nos termos da legislação complementar;

VII – quaisquer outras formas de transmissão onerosa, inter vivos, da propriedade ou de direitos reais sobre bens imóveis, desde que não compreendidas nas hipóteses de imunidade, isenção ou não incidência previstas em lei.

Seção II
Da Não Incidência

Art. 3º. O imposto não incide sobre a transmissão de bens ou direitos quando:

I – quando a transmissão for realizada por pessoa física ou jurídica para a integralização de capital social de pessoa jurídica, desde que o bem transmitido seja de titularidade do subscritor do capital e que o valor do bem não exceda o montante a ser efetivamente integralizado.

II – decorrer de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III – ocorrer em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante;

IV – versar sobre direitos reais de garantia, tais como hipoteca, anticrese, penhor e alienação fiduciária em garantia;

V – tratar-se de transmissão causa mortis ou por doação, sujeitas ao ITCMD;

Alor



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

VI – decorrer de substabelecimento de procuração em causa própria, ou com poderes equivalentes, quando outorgada para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel, sem alteração do beneficiário final da transmissão;

VII – decorrer de partilha de bens imóveis entre herdeiros, meeiros ou ex-cônjuges, desde que respeitados os limites legais da meação ou da legítima, sem qualquer caráter oneroso ou excessos compensados financeiramente;

VIII – decorrer da extinção de condomínio sem torna, ou com torna proporcional à quota-parte de cada condômino;

IX – decorrer da reaquisição do bem imóvel anteriormente transmitido, por cláusula de retrovenda, revenda ou pacto de melhor comprador, exercida dentro do prazo legal ou contratual;

X – consistir em mera promessa ou compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, enquanto não produzirem efeitos reais perante o registro imobiliário, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.

XI – envolver a transferência de bens imóveis ou direitos a eles relativos no âmbito de programas públicos de regularização fundiária de interesse social, nos termos da legislação específica.

XII – quando se tratar da primeira aquisição de imóvel residencial por pessoa física, mediante escritura pública, desde que:

- a) o adquirente não seja proprietário de outro imóvel no território nacional;
- b) o valor de aquisição não exceda 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município;
- c) o imóvel se destine exclusivamente à residência do adquirente ou de sua família;
- d) seja apresentada declaração de próprio punho atestando o cumprimento dos requisitos.

§ 1º O disposto nos incisos I, II e III não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda, locação de imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante de que trata o § 1º quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorrer das atividades ali mencionadas.

Chor



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

§ 3º Quando a pessoa jurídica adquirente tiver iniciado suas atividades há menos de dois anos antes da aquisição, apurar-se-á a preponderância com base nos três primeiros exercícios subsequentes à data da operação.

§ 4º Verificada a preponderância referida nos §§ 2º e 3º, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da legislação vigente à época da aquisição, calculado sobre o valor dos bens ou direitos naquela data, com os acréscimos legais cabíveis.

Seção III

Do Contribuinte e do Responsável

Art. 4º. Contribuinte do imposto é:

- I – o adquirente do bem imóvel ou o cessionário de direito a ele relativo;
- II – na permuta de bens imóveis, cada um dos permutantes, proporcionalmente ao valor do bem recebido;
- III – nas cessões de direitos, o cessionário;
- IV – na arrematação, o arrematante;
- V – na adjudicação, o adjudicatário;
- VI – na dação em pagamento, o beneficiário do bem imóvel.

Art. 5º. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

- I – o transmitente ou cedente do bem ou direito, quando concorrer para a omissão do pagamento;
- II – os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, quanto aos atos por eles lavrados, registrados ou autenticados, quando deixarem de exigir a prova do pagamento do imposto ou de sua exoneração;
- III – os servidores ou autoridades administrativas que, no exercício de suas funções, praticarem atos com infração às disposições desta lei, resultando em não recolhimento do tributo;
- IV – as instituições financeiras ou entidades que intervierem como mandatárias ou intermediárias na transmissão onerosa, quando deixarem de reter ou recolher o imposto, se assim exigido em regulamento.

Seção IV

Da Base de Cálculo

Art. 6º. A base de cálculo do imposto é o valor de mercado dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, sem vínculo com a base de cálculo do IPTU.

Chon



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

§ 1º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor do mercado.

§ 2º Para o fiscal municipal afastar a presunção prevista no parágrafo 1º deverá instaurar regular processo administrativo (Art.148 - CTN), para levantamento da diferença do crédito tributário, devidamente lançado.

§ 3º O município não poderá arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência estabelecido de forma unilateral.

§ 4º No caso de imóveis rurais, a base de cálculo será o valor declarado pelo contribuinte no instrumento de transmissão. Havendo dúvida fundamentada por parte da Fiscalização Tributária quanto à veracidade do valor informado, será instaurado Processo Administrativo Fiscal para apuração da base efetiva de cálculo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, podendo ser utilizada, como parâmetro técnico inicial, a tabela referencial elaborada pelo INCRA (VTN).

§ 5º Na arrematação judicial ou extrajudicial, na adjudicação ou na remição de bem imóvel, a base de cálculo do ITBI será o valor pelo qual o bem foi arrematado, adjudicado ou remido, sempre atualizado anualmente, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) até a data do lançamento do ITBI, que se dará por ocasião do registro imobiliário do ato judicial.

§ 6º Nas transmissões realizadas por meio de procuração em causa própria ou equivalente, a base de cálculo será o valor de mercado do imóvel na data da lavratura da procuração.

§ 7º Na permuta, a base de cálculo será o valor de mercado de cada imóvel ou direito permutado.

§ 8º Nos casos em que a formalização da aquisição recaia sobre imóvel não edificado, mas o recolhimento do ITBI ocorra após a construção no local, o adquirente deverá comprovar que a edificação é posterior à aquisição do imóvel, mediante apresentação do Alvará de Construção, do Habite-se e da Carta de Habitação em seu nome. Caso não haja comprovação, o ITBI incidirá sobre o valor do imóvel com as benfeitorias existentes à época da formalização.

§ 9º O disposto no parágrafo anterior aplica-se igualmente aos casos de financiamento para aquisição de terreno e construção, devendo constar no Documento de Arrecadação Municipal – DAM que a avaliação refere-se exclusivamente ao terreno.

Seção V
Das Alíquotas

Art. 7º. As alíquotas do ITBI são:

I - 2% sobre o valor da base de cálculo para as transmissões em geral;

II - 0,5% nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 150.000,00.



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

Seção VI
Do Lançamento e da Arrecadação

Art. 8º. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter vivos – ITBI será lançado:

- I – por declaração do sujeito passivo, nos termos e prazos fixados em regulamento;
- II – de ofício, quando não apresentada a declaração, ou quando esta for omissa, inexata ou incorreta, mediante processo administrativo regular.

Art. 9º. O imposto será pago previamente à lavratura do ato, instrumento público ou particular, que formalize a transmissão ou cessão, salvo nos seguintes casos:

- I – nas transmissões decorrentes de arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da expedição da respectiva carta;
- II – nas transmissões formalizadas por termo judicial, o imposto será pago no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do termo ou do trânsito em julgado da sentença, conforme o caso.

Art. 10. Os tabeliães, escrivães, registradores e demais serventuários de ofício não poderão lavrar, registrar, inscrever ou averbar atos ou contratos que envolvam a transmissão onerosa de bens imóveis ou de direitos a eles relativos sem a comprovação do recolhimento do imposto devido.

§ 1º A comprovação do pagamento será feita mediante:

- I – apresentação da guia de recolhimento devidamente autenticada pelo órgão arrecadador; ou
- II – certidão de quitação ou de não incidência expedida pela Fazenda Pública Municipal.

§ 2º O descumprimento do disposto neste artigo implicará responsabilidade solidária do serventuário pelo imposto não recolhido, sem prejuízo das sanções administrativas e disciplinares cabíveis.

Art. 11. O pagamento do imposto será efetuado mediante documento de arrecadação próprio, aprovado pela Administração Tributária, e realizado em estabelecimentos bancários credenciados, via eletrônica ou, na falta destes, na Tesouraria Municipal.

Seção VII
Da Restituição

Art. 12. Será permitida a restituição, total ou parcial, do valor recolhido a título de ITBI, nas seguintes hipóteses:

eleon



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

I – quando não se aperfeiçoar o ato jurídico que deu origem ao recolhimento do imposto;

II – quando for reconhecida, administrativa ou judicialmente, a não incidência, imunidade, isenção ou inexigibilidade do imposto;

III – quando houver duplicidade de pagamento ou pagamento a maior, por erro de fato ou de direito;

IV – quando for comprovado que o valor venal apurado pela Administração Tributária excedeu de forma manifesta o valor de mercado, reconhecido por perícia judicial ou administrativa;

V – nos casos de anulação, distrato ou rescisão do negócio jurídico, desde que o imóvel não tenha sido transferido, nem o adquirente tenha exercido posse ou fruição econômica do bem, e desde que tal situação esteja devidamente comprovada mediante documentação hábil e idônea.

VI – nos casos de revogação de procuração em causa própria antes do exercício do direito de propriedade ou da lavratura da escritura definitiva.

Parágrafo único. A restituição será feita a quem provar ter pago o valor respectivo.

Art. 13. O pedido de restituição deverá ser formulado pelo sujeito passivo ou seu sucessor legal, observado o prazo decadencial de cinco anos, contados:

I – da data do recolhimento indevido, para os casos dos incisos II e III do artigo anterior;

II – da data do cancelamento ou da anulação do ato, para os casos dos incisos I, V e VI do artigo anterior;

III – da data do trânsito em julgado da decisão judicial que reconheça o direito à restituição.

§ 1º O pedido de restituição será instruído com os documentos comprobatórios exigidos em regulamento.

§ 2º Havendo restituição do imposto, serão devolvidos também os acréscimos legais, se recolhidos.

§ 3º Quando houver imposto lançado de ofício ou arbitrado, o sujeito passivo poderá apresentar pedido de revisão acompanhado de laudo técnico de avaliação do imóvel, observados os requisitos estabelecidos pela Administração Tributária.

Art. 14. A restituição poderá ser feita:

Chou



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

- I – em moeda corrente, mediante crédito bancário ou ordem de pagamento;
- II – mediante compensação com outros créditos tributários vencidos ou vincendos do sujeito passivo, nos termos da legislação aplicável;
- III – mediante abatimento proporcional, nos casos em que se apurar pagamento a maior em operação com mais de um imóvel.

Seção VIII
Das Penalidades

Art. 15. O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei sujeita o infrator às seguintes penalidades, sem prejuízo da cobrança do imposto devido, da atualização monetária, dos juros e demais acréscimos legais:

- I – multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do imposto devido, nos casos de omissão, inexatidão ou falsidade nas informações prestadas pelo contribuinte ou responsável;
- II – multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor da base de cálculo, nos casos de falta de apresentação da Declaração de Transação Imobiliária no prazo regulamentar;
- III – multa fixa equivalente a 3 UPF atualizável anualmente, para os casos de descumprimento de obrigação acessória, inclusive de apresentação de documentos exigidos pela Administração Tributária.

§ 1º As multas previstas neste artigo poderão ser reduzidas nos percentuais e condições previstas em regulamento, em caso de pagamento espontâneo ou adesão a programa de regularização fiscal.

§ 2º A aplicação das penalidades será precedida de processo administrativo regular, assegurado ao sujeito passivo o contraditório e a ampla defesa.

Seção IX
Da Decadência e da Prescrição

Art. 16. O direito da Fazenda Pública Municipal de constituir o crédito tributário relativo ao ITBI extingue-se após 5 (cinco) anos contados da data da ocorrência do fato gerador, nos termos do art. 173, inciso I, do Código Tributário Nacional.

Art. 17. A ação para a cobrança judicial do crédito tributário prescreve em 5 (cinco) anos contados da data da constituição definitiva do crédito, nos termos do art. 174 do Código Tributário Nacional.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

elton



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

Art. 19. Aplicam-se subsidiariamente as disposições do Código Tributário Nacional e da legislação federal pertinente.

Art. 20. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos após 30 (trinta) dias, com exceção das disposições que impliquem majoração de tributo ou limitação de benefício fiscal, nos termos do art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c" da Constituição Federal.

§ 1º Produzirão efeitos apenas a partir de 1º de janeiro de 2025 os seguintes dispositivos:

I – o § 5º do art. 6º, que determina a atualização monetária da base de cálculo do ITBI, nas transmissões por arrematação, adjudicação ou remição, até a data do registro, pelo IGP-M;

II – o § 6º do art. 6º, que fixa como base de cálculo o valor de mercado do imóvel na data da lavratura da procuração em causa própria ou equivalente;

III – o inciso II do art. 7º, que restringe a aplicação da alíquota reduzida de 0,5% às transmissões financiadas pelo SFH com limite de até R\$ 150.000,00.

IV – o inciso XII do art. 3º, que estabelece hipótese de não incidência para primeira aquisição de imóvel residencial.

§ 2º Os demais dispositivos desta Lei, por não implicarem aumento da carga tributária em relação à legislação anterior, produzirão efeitos após 30 (trinta) dias contados da data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI, AOS ONZE DIAS DO MÊS DE SETEMBRO DE 2025.


Cleone Lima Ribeiro
Prefeito