# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº CM 001/2026

***Dispõe sobre atualização, parcelamento e desburocratização do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).***

O povo do Município de Divinópolis, por seus representantes legais, aprova e eu, na qualidade de Prefeito Municipal, em seu nome sanciono a seguinte lei:

Art. 1º É vedada a utilização da Planta Genérica de Valores (PGV) do IPTU como base de cálculo automática para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no Município de Divinópolis.

Parágrafo único. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), deverá incidir sobre o valor da transação real (valor pago), conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), evitando avaliações distorcidas e arbitrárias do Poder Público Municipal.

Art. 2º Fica estabelecido que em casos de incorporação imobiliária, a base de cálculo seja apenas a fração ideal do terreno, e não o valor final da unidade construída.

Art. 3º O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), somente será devido com o registro no cartório de imóveis e não na assinatura da promessa de compra e venda.

Art. 4º Em caso de anulação da venda do imóvel, o valor pago a título de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deverá ser restituído.

Parágrafo único. O direito de pleitear a restituição do valor pago a título de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) extingue-se com o decurso do prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 5º Fica autorizado ao Poder Executivo, a seu critério, conceder parcelamento do valor do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), facilitando o fluxo de caixa do comprador e diminuindo a inadimplência, fortalecendo o erário.

Art. 6º O processo da emissão da guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) será desburocratizado e deverá permitir o cálculo e emissão online, baseado em sistemas de avaliação justos e rápidos.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Assinado digitalmente por JOSAFA ANDERSON DE OLIVEIRA. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código GQM-5Z4-KW2-L8E.

# JUSTIFICATIVA

Esta Lei dispõe acerca da necessidade de atualização da legislação vigente no que rege o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Houve nos tribunais superiores, decisões importantes sobre o tema, havendo a necessidade de adequação com intuito de se evitar futuros aborrecimentos aos munícipes e à administração pública, conforme podemos analisar:

Em fevereiro deste ano, a Primeira Seção Estabeleceu importante definição sobre definição do **valor do imóvel**, ao julgar o Tema 1.113 dos recursos repetitivos (*Resp 1.937.821*). Para o colegiado, a base de cálculo do ITBI deve considerar o valor de mercado do imóvel individualmente determinado, afetado por fatores específicos como o estado de conservação.

A seção de direito público fixou três teses:

1) A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

2) O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (*Art. 148 do CTN*);

3) O município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido de forma unilateral. *(*Art. 1º e parágrafo único do PLC Nº CM 001/2026*)

SÚMULA 110

O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" NÃO INCIDE SOBRE A CONSTRUÇÃO, OU PARTE DELA, REALIZADA PELO ADQUIRENTE, MAS SOBRE O QUE TIVER SIDO CONSTRUÍDO **AO TEMPO DA ALIENAÇÃO DO TERRENO.** *(*Art. 2º do PLC Nº CM 001/2026*)

Segundo entendimento consolidado do STF e STJ, **o fato gerador do ITBI é o registro da transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis**, e não a assinatura da promessa de compra e venda ou contrato particular. A cobrança é indevida na promessa de compra e venda, pois esta não transmite a propriedade imobiliária, o que só ocorre com o registro definitivo (art. 1.245 do Código Civil). A decisão unânime do STF (Tema 1124) visa garantir que o imposto incida apenas na efetiva transmissão. O tribunal também considerou ilegal a cobrança de ITBI na cessão de direitos de compra e venda. *(*Art. 3º do PLC Nº CM 001/2026*)

A devolução do imposto no negócio anulado, o STJ entende que, no caso de anulação da venda do imóvel, o valor pago a título de ITBI é passível de restituição. A discussão ocorreu no EREsp 1.493.162, relatado na Primeira Seção pelo ministro Napoleão Nunes Maia Filho, hoje aposentado. O negócio que ensejou a transferência de propriedade do imóvel e, por conseguinte, a tributação pelo ITBI não se concretizou em caráter definitivo devido à superveniente declaração de



Assinado digitalmente por JOSAFA ANDERSON DE OLIVEIRA. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código GQM-5Z4-KW2-L8E.

nulidade por sentença judicial transitada e julgado. Além do mais, o Código Tributário Nacional, traz consigo a previsão de restituição do valor pago, bem como o prazo de cinco anos a parte interessada para pleitear a devolução. *(*Art. 4º e parágrafo único do PLC Nº CM 001/2026*)

A autorização para que o Poder Executivo, a seu critério, conceda o parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) — seja em até doze vezes ou outros prazos, como 60 vezes em alguns casos municipais — é uma medida comumente adotada para facilitar o fluxo de caixa do comprador e diminuir a inadimplência. Essa facilitação fortalece o erário, pois incentiva a regularização imobiliária, permitindo que o contribuinte pague o tributo de forma mais suave. O parcelamento é um incentivo para que pessoas com dificuldades financeiras regularizem seus imóveis, especialmente em momentos de aumento de alíquota ou alto custo do tributo. Ao parcelar, o município atrai o contribuinte para a formalização, diminuindo a inadimplência e aumentando a arrecadação no longo prazo. *(*Art. 5º do PLC Nº CM 001/2026*)

A desburocratização da emissão da guia de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é uma realidade em expansão, com a digitalização e a automatização do cálculo baseadas em valor de mercado, alinhando-se a um cenário de maior eficiência em 2026. *(*Art. 6º do PLC Nº CM 001/2026*)

Por todo o disposto, solicito a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei pelos Nobres Parlamentares divinopolitanos.

Divinópolis, 07 de Abril de 2026

***Vereador Josafá Anderson***
Presidente da Comissão Especial de Desburocratização
Presidente da comissão de direitos Humanos e Defesa Social
Presidente da Comissão Especial de Mobilidade Urbana e Acessibilidade
Membro da Com. de Adm. Pública, Infraestrutura, Serv. Urbanos e Des. Econômico
*Líder do Cidadania*



Assinado digitalmente por JOSAFA ANDERSON DE OLIVEIRA. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código GQM-5Z4-KW2-L8E.

B | NoPaper

Data de criação do documento: 07/04/2026 às 15:38:14

## Assinantes

✓ JOSAFA ANDERSON DE OLIVEIRA

Assinou em 07/04/2026 às 15:38:33 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.460.806-**

Eu, JOSAFA ANDERSON DE OLIVEIRA, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

## Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

**GQM** **5Z4** **KW2** **L8E**