



## PREFEITURA DE CUJUBIM/RO PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

MENSAGEM Nº 026/PGM/2026

Cujubim/RO, 12 de março de 2026.

**A Sua Excelência o Senhor  
Haroldo Rodrigues Figueiredo**  
Presidente da Câmara Municipal de Cujubim/RO

**Excelentíssimos Senhores e Senhoras Vereadores,**

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Casa de Leis o anexo Projeto de Lei, que visa alterar a Lei Municipal nº 662, de 11 de dezembro de 2012, a fim de adequar as regras de apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) à jurisprudência vinculante do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A medida se revela de extrema importância e urgência para conferir segurança jurídica aos atos da Administração Tributária e justiça fiscal aos contribuintes de nosso Município.

A redação atual da Lei nº 662/2012, especialmente em seus artigos 12 e 13, permite que o Fisco Municipal estabeleça a base de cálculo do ITBI com base em um "valor de praça" ou em pautas de referência, desconsiderando, de antemão, o valor da transação declarado pelo cidadão.

Tal prática, contudo, foi declarada ilegal pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **Tema Repetitivo nº 1.113**, que fixou teses de observância obrigatória em todo o território nacional, nos seguintes termos:

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 (artigo 148 do Código Tributário Nacional – 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.

O Projeto de Lei anexo propõe uma solução técnica e definitiva para o impasse, alinhando nossa legislação a este entendimento superior. A nova redação do Artigo 12 estabelece que a base de cálculo é o valor da transação, garantindo a presunção de boa-fé do contribuinte. A eventual discordância do Fisco deverá, obrigatoriamente, ser apurada por meio de um processo administrativo regular, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

Adicionalmente, a inclusão do Artigo 12-A disciplina a base de cálculo para as aquisições de propriedade decorrentes de títulos do INCRA, reconhecendo o valor declarado no próprio título como o valor da transação, medida que fomenta a regularização fundiária e confere coerência ao sistema.





## **PREFEITURA DE CUJUBIM/RO**

### **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Com isso, eliminamos um passivo jurídico que poderia gerar inúmeras ações judiciais contra o Município, modernizamos nossa legislação e adotamos um critério de apuração do ITBI que é, ao mesmo tempo, legal, justo e transparente.

Diante do exposto, e certo do elevado espírito público e da sensibilidade dos nobres membros desta Casa Legislativa para com a matéria, solicito a apreciação e a consequente aprovação do presente Projeto de Lei.

Respeitosamente,

**JOÃO BECKER**  
Prefeito Municipal de Cujubim/RO





Poder Executivo  
Prefeitura Municipal de Cujubim  
Procuradoria Geral do Município

**PROJETO DE LEI Nº 026/PGM/2026.**

**Altera dispositivos da Lei Municipal nº 662, de 11 de dezembro de 2012, que trata do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), para adequá-la ao Tema Repetitivo nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, e dá outras providências.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CUJUBIM, Estado de Rondônia, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo Art. 65, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** O Artigo 12 da Lei Municipal nº 662, de 11 de dezembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 12.** A base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é o valor da transação declarado pelo contribuinte no instrumento de transmissão ou cessão.

§ 1º O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado do bem ou direito transmitido, e somente poderá ser afastado pelo Fisco municipal mediante a instauração de processo administrativo próprio, assegurado ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 148 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional).

§ 2º É vedado ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência ou pauta fiscal estabelecida unilateralmente, sem a prévia instauração do processo administrativo de que trata o parágrafo anterior.”

**Art. 2º** Fica acrescido o Artigo 12-A à Lei Municipal nº 662, de 11 de dezembro de 2012, com a seguinte redação:

**“Art. 12-A.** Nos casos de aquisição de propriedade decorrente de título de domínio emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, a base de cálculo do ITBI será o valor da transação declarado no referido título.”

**Art. 3º** Ficam expressamente revogados o Artigo 13 e os parágrafos do Artigo 12 em sua redação original da Lei Municipal nº 662, de 11 de dezembro de 2012.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cujubim/RO, 12 de março de 2026.

**JOÃO BECKER**  
Prefeito do Município de Cujubim





# Município de Cujubim

84.736.941/0001-88  
Rua Condor, 2588 - Centro  
www.cujubim.ro.gov.br

## FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

|                                     |                                                                   |                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Tipo do Documento<br><b>Projeto</b> | Identificação/Número<br><b>de Lei Ordinária Nº 026_PGM_2026 -</b> | Data<br><b>12/03/2026</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|

ID: **468432**

CRC: **A79D7982**

Processo: **1-423/2026**

Usuário: **EDER CABRAL DOS SANTOS**

Criação: **12/03/2026 12:22:16** Finalização: **12/03/2026 12:24:01**

Processo



Documento



MD5: **BC8EE0AABB615F5B03313402F7456972**

SHA256: **C23737ECAE86286D66F78660EEDEBDB93625369D33271645DB1218B60A09986B**

Súmula/Objeto:

**Projeto de Lei Ordinária Nº 026\_PGM\_2026 - Alteração de dispositivos\_ITBI**

### INTERESSADOS

GABINETE DO PREFEITO

12/03/2026 12:22:16

### ASSUNTOS

PROJETO DE LEI

12/03/2026 12:22:16

### ASSINATURAS ELETRÔNICAS



JOAO BECKER

PREFEITO MUNICIPAL

12/03/2026 13:18:24

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 781/2021.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site [transparencia.cujubim.ro.gov.br](http://transparencia.cujubim.ro.gov.br) informando o ID 468432 e o CRC A79D7982.



## Município de Cujubim

84.736.941/0001-88  
Rua Condor, 2588 - Centro  
www.cujubim.ro.gov.br

### FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

|                       |                      |                   |
|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Tipo do Documento     | Identificação/Número | Data              |
| <b>Projeto de Lei</b> | <b>26</b>            | <b>13/03/2026</b> |

ID: **468749**

CRC: **798E8A81**

Processo: **0-0/0**

Usuário: **EDILAINE KOCHINSKI BERVANGER**

Criação: **13/03/2026 08:21:25** Finalização: **13/03/2026 08:22:56**

Processo



Documento



MD5: **558CF9ACFB57DEC19C3E8F5E966DE975**

SHA256: **1F803748CED6F43EB93BBC840F3FBF8D2BD80F8E3BDF35A87797E3408B47B21C**

Súmula/Objeto:

**MENSAGEM DE LEI Nº026/GP/2026- Altera dispositivos da Lei Municipal nº 662, de 11 de dezembro de 2012, que trata do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI), para adequá-la ao Tema Repetitivo nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, e dá outras providências.**

### INTERESSADOS

GABINETE DO PREFEITO

13/03/2026 08:22:06

### ASSUNTOS

PROJETO DE LEI

13/03/2026 08:22:12

### ASSINATURAS ELETRÔNICAS



JOAO BECKER

PREFEITO MUNICIPAL

13/03/2026 09:19:36

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 781/2021.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site [transparencia.cujubim.ro.gov.br](http://transparencia.cujubim.ro.gov.br) informando o ID 468749 e o CRC 798E8A81.