PROPOSTA DE PROJETO DE LEI Nº 010/2026

"Dispõe sobre a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso 'Inter Vivos' (ITBI) no âmbito do Município de Ouro Fino/MG e dá outras providências."

ANTÔNIO BENEDITO SALGUEIRO MIGUEL, Prefeito do Município de Ouro Fino/MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprova e sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI), de competência do Município, terá como base de cálculo o valor declarado pelo contribuinte no instrumento de transmissão ou cessão do bem ou direito, no momento da operação.

Art. 2º O valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade, presumindo-se compatível com o valor de mercado do bem imóvel.

§ 1º A presunção de que trata o caput somente poderá ser afastada mediante a instauração de processo administrativo próprio, devidamente fundamentado.

§ 2º No processo administrativo referido no § 1º deste artigo, deverão ser assegurados ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa.

§ 3º Para fins de revisão do valor declarado, poderão ser considerados, dentre outros elementos:

I – características do imóvel;
II – localização;
III – padrão construtivo;
IV – valores praticados no mercado imobiliário local;
V – demais elementos técnicos pertinentes.

Art. 3º Na aquisição de imóvel em construção ou pronto para entrega futura, a base de cálculo do ITBI observará os mesmos critérios estabelecidos no art. 1º desta Lei.

Parágrafo único. Para fins de apuração do valor da transação, poderão ser considerados:

I – contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal;
II – contrato de prestação de serviços de construção civil celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor.

Art. 4º É vedada a utilização de valores previamente fixados pela Administração Pública, tais como aqueles constantes de cadastros imobiliários ou plantas genéricas de valores, como base automática de cálculo do ITBI, sem a observância do disposto nesta Lei.

Art. 5º A aplicação desta Lei não impede a atuação fiscalizatória do Município, desde que respeitados os princípios da legalidade, da razoabilidade e do devido processo administrativo.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

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

Sala das Sessões "Ver. Antônio Olinto Alves", em 20 de março de 2026.

Fábio Tomazoli da Fonseca
Vereador (NOVO)

JUSTIFICATIVA

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei tem por objetivo estabelecer critérios claros, justos e juridicamente adequados para a definição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI) no Município de Ouro Fino.

A proposta segue entendimento consolidado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, que fixou a tese de que a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao valor de mercado do imóvel, presumindo-se como tal o valor declarado pelo contribuinte no ato da transação.

Nesse contexto, a utilização automática de valores previamente estabelecidos pela Administração Pública, como aqueles constantes de cadastros imobiliários ou plantas genéricas, mostra-se incompatível com o ordenamento jurídico nacional, por afastar a realidade concreta da negociação realizada entre as partes.

A presente proposta visa assegurar maior segurança jurídica aos contribuintes, evitando cobranças arbitrárias e promovendo o respeito aos princípios da boa-fé objetiva, da legalidade tributária e do devido processo legal, previstos na Constituição Federal e no Código Tributário Nacional.

Importante destacar que a proposta não afasta o poder de fiscalização do Município, mas condiciona eventual revisão do valor declarado à instauração de processo administrativo próprio, garantindo ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa, conforme disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional.

Além disso, o projeto também disciplina situações específicas, como a aquisição de imóveis em construção, adequando a legislação municipal à prática do mercado imobiliário e à jurisprudência dominante.

Cumpre ressaltar, ainda, que a iniciativa legislativa em matéria tributária é concorrente entre os Poderes Executivo e Legislativo, conforme entendimento consolidado do Supremo Tribunal Federal, não havendo impedimento para a proposição da matéria por parlamentar.

Dessa forma, a presente proposição busca modernizar a legislação tributária municipal, alinhar o Município de Ouro Fino às melhores práticas jurídicas e garantir maior equilíbrio na relação entre o Fisco e o contribuinte.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres pares para a aprovação da presente matéria.

Sala das Sessões "Ver. Antônio Olinto Alves", em 20 de março de 2026.

Fábio Tomazoli da Fonseca
Vereador (NOVO)