



Câmara Municipal de Volta Redonda

Estado do Rio de Janeiro

PROJETO DE LEI Nº 11/2025

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 2.395, de 16 de fevereiro de 1989 e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VOLTA REDONDA Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Municipal nº 2.395 de 16 de fevereiro de 1989 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 3º - *Considera-se ocorrido o fato gerador com o registro do título translativo de propriedade do bem imóvel ou de direito real a ele relativo, exceto os de garantia, na sua respectiva matrícula imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente.*

Art. 11 - *A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, no momento do pagamento.*

§ 1º - *Na arrematação em hasta pública judicial e extrajudicial, o valor da base de cálculo será aquele consignado no documento comprobatório como o valor da aquisição atualizado monetariamente de acordo com a UFIVRE do ano do lançamento.*

(...)

§ 15 - *Nas transações intermediadas por agente financeiro, a avaliação do imóvel realizada por este será a base de cálculo do tributo, salvo se esta for menor que o valor declarado atualizado.*

§ 16 - *Constatando inércia do contribuinte no recolhimento tempestivo do ITBI, o Fisco Municipal deverá atualizar o valor da base de cálculo de acordo com a UFIVRE do ano do lançamento.*

Art. 11-A - *Quando se verificar que o valor declarado pelo contribuinte não corresponde ao valor de mercado do bem, a base de cálculo do imposto será o valor venal determinado pela Administração mediante arbitramento.*

§ 1º - *No arbitramento serão considerados os valores correntes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário de Volta Redonda constantes do Banco de Dados Imobiliários.*



Câmara Municipal de Volta Redonda

Estado do Rio de Janeiro

PROJETO DE LEI Nº 11/2025

§ 2º - Poderão também ser considerados no arbitramento outras fontes de dados de mercado, tais como declaração do valor da transação pelo contribuinte, preços de transações imobiliárias, ofertas, aluguéis, custos de construção, avaliações prévias e indicadores relacionados ao setor imobiliário.

§ 3º - O arbitramento do valor venal terá validade pelo prazo de até cento e oitenta dias, contados da data em que tiver sido realizado, findo o qual, sem o pagamento do imposto, deverá ser refeito.

Art. 12 – (...)

(...)

§ 5º - Revogado

Art. 12-A - (...)

§ 1º - No caso do inciso I, após a emissão de laudo técnico pelo servidor responsável, por meio do Pedido de Avaliação Especial, o Auditor Fiscal, não discordando do valor de mercado do imóvel, arbitrará o valor do imposto e emitirá o respectivo DARI/ITBI.

§ 2º - No caso do inciso II, recebido o pedido de revisão com laudo técnico particular apresentado pelo contribuinte, a Junta de Recursos Fiscais poderá formular o Pedido de Avaliação Especial para instruir os autos do processo.

(...)

Art. 12-C - Compete ao Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPPU) a indicação de servidores para emissão dos laudos técnicos do Pedido de Avaliação Especial, desde que tenham formação em engenharia ou arquitetura e estejam devidamente registrados em órgão de classe competente.

§ 1º - Na impossibilidade de indicação de servidores conforme previsto no caput, o laudo técnico poderá ser elaborado de forma subsidiária por:

I – Auditor Fiscal de Tributos Municipais que possua qualificação técnica para emissão dos laudos;



Câmara Municipal de Volta Redonda

Estado do Rio de Janeiro

PROJETO DE LEI Nº 11/2025

***II** – Profissional externo contratado pela Administração Pública Municipal, desde que atenda aos requisitos de qualificação técnica estabelecidos nesta Lei e em normas regulamentares.*

***§ 2º** - A nomeação dos servidores para atuação no Pedido de Avaliação Especial será realizada mediante Portaria do Secretário Municipal de Fazenda, com base no rol de profissionais indicados na forma do caput deste artigo.*

(...)

***§ 8º** - A substituição de profissionais designados para atuação no Pedido de Avaliação Especial poderá ser realizada a qualquer tempo, mediante Portaria do Secretário Municipal de Fazenda.*

***Art. 14** O imposto será pago até a data do registro no Registro de Imóveis competente do instrumento que servir de base à transmissão.*

***Art. 15** - Revogado*

***Art. 15-A** - Revogado*

***Art. 16** - O valor pago a título do imposto somente poderá ser restituído:*

***I** – quando não se concretizar o ato ou negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento;*

***II** – quando for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou do negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento, excetuando-se a comprovação de má-fé do adquirente;*

***III** – quando for considerado indevido por decisão administrativa final ou por decisão judicial transitada em julgado.*

***Art. 17** – Revogado”*

***Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.*

Sala Getúlio Vargas, 17 de fevereiro de 2025.



Câmara Municipal de Volta Redonda

Estado do Rio de Janeiro

PROJETO DE LEI Nº 11/2025

Rodrigo Cézar Furtado de Almeida

Vereador

JUSTIFICATIVA: O presente projeto de lei visa promover a atualização e a adequação da Lei Municipal nº 2.395, de 16 de fevereiro de 1989, em face das necessidades atuais do município de Volta Redonda e das demandas do mercado imobiliário. As alterações propostas têm como objetivo principal garantir maior transparência, eficiência e justiça na arrecadação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de assegurar que a base de cálculo do imposto reflita de forma mais precisa o valor de mercado dos imóveis.

As principais alterações incluem:

- 1) **Definição do Fato Gerador:** A proposta de considerar o registro do título translativo de propriedade como o fato gerador do imposto simplifica o processo e proporciona maior clareza tanto para os contribuintes quanto para a administração tributária.
- 2) **Base de Cálculo Atualizada:** A atualização da base de cálculo do ITBI para refletir o valor venal do imóvel, considerando as condições normais de mercado, assegura que o imposto seja justo e proporcional ao valor real a transação. Isso é especialmente importante em um cenário econômico em constante mudança.
- 3) **Arbitramento do Valor Venal:** A inclusão de mecanismos para o arbitramento do valor venal, quando o valor declarado não corresponder ao valor de mercado, garante que a administração pública tenha ferramentas adequadas para evitar a subavaliação de bens, protegendo assim os interesses do município.
- 4) **Laudos Técnicos e Qualificação:** A exigência de laudos técnicos elaborados por profissionais qualificados para a avaliação dos imóveis assegura que as decisões tomadas pela administração sejam fundamentadas em critérios técnicos e objetivos, aumentando a credibilidade do processo.



Câmara Municipal de Volta Redonda

Estado do Rio de Janeiro

PROJETO DE LEI Nº 11/2025

- 5) Prazo de Validade do Arbitramento: A definição de um prazo de validade para o arbitramento do valor venal, com a necessidade de reavaliação após cento e oitenta dias, promove a atualização constante dos dados e evita distorções na arrecadação.

Essas alterações são fundamentais para modernizar a legislação municipal, tornando-a mais alinhada com as práticas contemporâneas do mercado imobiliário e com as necessidades da população. Além disso, visam aumentar a arrecadação de forma justa e equitativa, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do município.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres vereadores para a aprovação deste projeto de lei, que certamente trará benefícios significativos para a administração pública e para os cidadãos de Volta Redonda.

Prot. 329/24
ACR