



Câmara Municipal de Itapuí

Estado de São Paulo

AUTÓGRAFO N.º 084/2025
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 22/2025

DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPUÍ, ATRAVÉS DE SEU PRESIDENTE, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E REGIMENTAIS ENCAMINHA PARA A SANÇÃO DA SENHORA PREFEITA MUNICIPAL, O SEGUINTE PROJETO DE LEI:

Art. 1º A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, no momento da transmissão.

§ 1º Quando o valor declarado pelo contribuinte for compatível com o valor de mercado, este será aceito pela Administração Tributária.

§ 2º Quando o valor declarado for manifestamente inferior ao valor de mercado, a Administração Tributária poderá proceder à avaliação individualizada do imóvel, mediante procedimento administrativo próprio, assegurando ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa.

§ 3º O valor de mercado poderá ser estimado com base em metodologia objetiva, definida em regulamento, considerando, entre outros critérios: dados de mercado imobiliário local; I - histórico de transações anteriores; II - padrão construtivo e estado de conservação do imóvel; III - localização, infraestrutura urbana e zoneamento. IV -

Art. 2º As alíquotas do ITBI passam a vigorar nos seguintes percentuais:

- I - 3% (três por cento) sobre o valor de mercado do imóvel nas transmissões comuns;
- II - 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado do imóvel nas transmissões decorrentes de financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária.

Art. 3º Fica instituído, no âmbito da Diretoria Municipal de Finanças, o Núcleo de Avaliação de Valores de Mercado (NAVM), com a finalidade de:

- I - estabelecer parâmetros técnicos para a apuração do valor de mercado dos imóveis;
- II - propor atualizações na metodologia de cálculo da base de incidência do ITBI;



Câmara Municipal de Itapuí

Estado de São Paulo

- III – emitir pareceres de avaliação, mediante solicitação da Administração Tributária;
- IV – manter atualizado o banco de dados de valores médios praticados no mercado imobiliário do Município;
- V – auxiliar na uniformização e transparência dos critérios de avaliação.

Art. 4º O Núcleo de Avaliação de Valores de Mercado (NAVM) será composto por três a cinco membros, nomeados mediante Portaria da Prefeita Municipal, dentre:

- I – servidores efetivos da Diretoria Municipal de Finanças;
- II – profissionais com formação em Engenharia Civil, Arquitetura, Administração, Contabilidade, Economia, Direito ou áreas correlatas;
- III – representantes do setor de Cadastro Imobiliário ou Tributário Municipal.

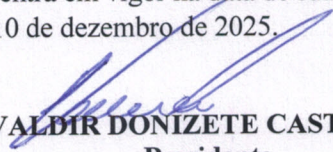
Parágrafo único. A designação dos membros observará preferencialmente critérios de capacidade técnica e experiência na área de avaliação de imóveis e gestão tributária quais farão jus à função gratificada de 50% (cinquenta por cento sobre seus vencimentos), nos termos da legislação vigente.

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar, definindo:

- I – a metodologia oficial de apuração do valor de mercado;
- II – o rito do procedimento administrativo de revisão e impugnação de valores;
- III – as atribuições específicas do Núcleo de Avaliação de Valores de Mercado;
- IV – os instrumentos de controle e transparência das avaliações realizadas.

Art. 6º A Diretoria Municipal de Finanças deverá manter disponível, em meio eletrônico ou mural público, tabelas de referência de valores médios de mercado por regiões, padrões e tipos de imóveis, de forma a garantir previsibilidade, isonomia e segurança jurídica ao contribuinte.

Art. 7º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.
Câmara Municipal de Itapuí, 10 de dezembro de 2025.


VALDIR DONIZETE CASTANHO
Presidente


GABRIELA NAIARA DALOSS
Secretária