



Câmara Municipal de Valença

**Lei Complementar n.º 250 /2022**

**De: 06 outubro de 2022**

(Mensagem 46/2022 do Poder Executivo)

**“Aperfeiçoa as normas do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis – ITBI e altera a Lei Complementar n.º. 225 de 2019-CTM, dando outras providências.”**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALENÇA, ESTADO DO RIO DE JANEIRO:**

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sancionei a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

**Art. 1º.** Esta lei complementar aperfeiçoa as disposições legais do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de Direitos Reais sobre Imóveis, exceto os de garantia, bem como Cessão de Direitos a sua Aquisição – ITBI, a que se refere o artigo 156, inciso II, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, e os artigos 189 a 206 da Lei Complementar Municipal nº225, de 17 de dezembro de 2019, para adequá-las à Decisão Judicial do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº1.937.821-SP, e à Determinação do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, no Processo nº 225.346-3/2020, item “V”.

**Art. 2º.** Esta lei obedecerá aos princípios da legalidade, isonomia, moralidade, publicidade, eficiência, contraditório, ampla defesa, motivação, aferição e avaliação objetivas, avaliação contraditória, competência dos agentes e órgãos públicos, segregação de funções, economia processual, praticidade tributária, entre outros decorrentes do regime jurídico público.

**Art. 3º.** A Lei Complementar Municipal nº225, de 17 de dezembro de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações:



Câmara Municipal de Valença

*“Art. 195- A base de cálculo do imposto será o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. (NR)*

*§ 1º- (...)*

*...*

*IV – nos demais casos, o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. (NR)*

~~*§ 2º A base de cálculo do ITBI não poderá ser inferior ao valor venal do imóvel constante da Planta Genérica de Valores de Construção e de Terreno do Município. (Revogado)*~~

*§3º - Entende-se por valor venal dos bens ou direitos transmitidos, para fins de tributação do ITBI, o valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado. (Incluído)*

~~*Art. 196 Nos casos em que for necessária a apuração da base de cálculo do ITBI através de arbitramento fiscal, serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos:-(Revogado)*~~

~~*I – características do terreno:-(Revogado)*~~

~~*a) área e localização;-(Revogado)*~~

~~*b) topografia e pedologia; (Revogado)*~~

~~*II – características da construção:-(Revogado)*~~

~~*a) área e estado de conservação;-(Revogado)*~~

~~*b) padrão de acabamento;-(Revogado)*~~

~~*III – características do mercado: (Revogado)*~~

~~*a) valores aferidos no mercado imobiliário;-(Revogado)*~~

~~*b) valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes. (Revogado)*~~

~~*Parágrafo único: No caso de unidades autônomas construídas através de incorporações ou “condomínio fechado”:- (Revogado)*~~

~~*I – será considerada a situação em que se encontrar o imóvel na data da avaliação;-(Revogado)*~~



Câmara Municipal de Valença

~~II – a base de cálculo, para fins de avaliação, será a fração ideal do terreno, onde os recursos para execução da obra sejam de responsabilidade de cada condômino. (Revogado)~~

(...)

Art. 198 - A Alíquota Correspondente do ITBI é de 2% (dois por cento). (NR)

~~I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:-(Revogado)~~

~~a) 2% (dois por cento) sobre o valor efetivamente financiado (Revogado)~~

~~b) 2% (dois por cento) sobre o valor efetivamente não financiado; (Revogado)~~

~~II – nas demais transmissões, 2% (dois por cento). (Revogado)~~

(...)

## **Seção V**

### **Do Lançamento e Recolhimento**

Art. 200-A – O lançamento do ITBI será por homologação. (Incluído)

§1º - Entende-se por lançamento por homologação a declaração do sujeito passivo no sentido de prestar todas as informações relacionadas ao fato gerador e antecipar o pagamento integral do tributo sem prévio exame da Administração Tributária. (Incluído)

§2º - A declaração a que se refere o §1º deste artigo será feita através de processo administrativo físico ou eletrônico, devidamente numerado e protocolado, em que o sujeito passivo informa ao Fisco Municipal os seguintes dados e apresenta os respectivos documentos jurídicos aptos que os comprovem: (Incluído)

I – a natureza da transmissão entre uma das listadas no artigo 190 desta lei; (Incluído)

II – o valor total nominal da transmissão em moeda corrente nacional; (Incluído)

III – se for o caso, a fração e o valor correspondente ao valor total nominal da transmissão; (Incluído)



Câmara Municipal de Valença

IV – a alíquota, se essa não for aplicada automaticamente por sistema informatizado; (Incluído)

V – o valor nominal total em moeda corrente nacional recolhido ao Fisco Municipal; (Incluído)

VI – os nomes, CPF ou CNPJ e endereços completos dos transmitentes e adquirentes, bem como dos eventuais responsáveis solidários; (Incluído)

V – o Cartório em que o imóvel é registrado e o número da matrícula do imóvel constante do Cartório de Registro Imóveis competente; (Incluído)

VI – o número de inscrição do imóvel no Cadastro Municipal de Imóveis; (Incluído)

VII – o endereço completo em que o imóvel está situado; e (Incluído)

VIII - outras informações estabelecidas por Decreto do Poder Executivo Municipal. (Incluído)

§3º - Nos casos de imunidade, isenção ou não incidência a declaração a que se refere o §2º deste artigo será informada e comprovada documentalmente com: (Incluído)

I – o fundamento do benefício fiscal entre um dos listados nos artigos 191 ou 206 desta lei; (Incluído)

II – o valor total de mercado do bem imóvel em moeda corrente nacional; (Incluído)

III – se for o caso, a fração e o valor correspondente ao valor total de mercado da transmissão; (Incluído)

IV - os nomes, CPF ou CNPJ e endereços completos dos transmitentes e adquirentes, bem como dos eventuais responsáveis solidários; (Incluído)

V – o Cartório em que o imóvel é registrado e o número da matrícula do imóvel constante do Cartório de Registro Imóveis competente; (Incluído)

VI – o número de inscrição do imóvel no Cadastro Municipal de Imóveis; (Incluído)

VII – o endereço completo em que o imóvel está situado; e (Incluído)



Câmara Municipal de Valença

VIII - outras informações estabelecidas por Decreto do Poder Executivo Municipal. (Incluído)

§4º - O Poder Executivo Municipal disponibilizará programa informatizado aos contribuintes contendo campos com opções predefinidas e selecionáveis para o preenchimento facilitado das informações a serem prestadas na forma dos §§2º e 3º deste artigo, bem como para a anexação dos respectivos comprovantes documentais. (Incluído)

§5º - Nos casos em que a declaração do contribuinte for prestada através de processo eletrônico, a emissão da guia de recolhimento do ITBI deverá ser gerada automaticamente após o devido preenchimento de todas as informações e anexação dos documentos constantes deste artigo ou, na sua impossibilidade, em até 2 (dois) dias úteis pelo setor responsável da Secretaria Municipal de Fazenda a requerimento do contribuinte. (Incluído)

§6º - Nos casos em que a declaração do contribuinte for prestada através de processo físico, a guia de recolhimento do ITBI será entregue em até 2 (dois) dias úteis, após a verificação sumária, pelo setor responsável da Secretaria Municipal de Fazenda, do cumprimento das informações e juntada dos documentos previstos nesta lei e em Decreto do Poder Executivo. (Incluído)

§7º - No caso de omissão ou se for necessária a complementação de informações ou documentos a que se referem os §§5º e 6º deste artigo, a guia de recolhimento somente será emitida, no prazo de 2 (dois) dias úteis, após as devidas complementações. (Incluído)

(...)

Art. 202 - O ITBI será recolhido no ato de registro do título translativo de propriedade do bem imóvel ou do direito real a ele relativo, no ofício de registro de imóveis competente, mediante documento de arrecadação próprio, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente. (NR)

~~I - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público ou contrato particular com força de instrumento público, assim definido nos termos da lei específica, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo; (Revogado)~~

~~II - na transmissão ou cessão formalizada por instrumento particular, ou decorrente de ato ou decisão judicial, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação de instrumento respectivo no registro competente. (Revogado)~~



Câmara Municipal de Valença

~~Parágrafo único: O recolhimento antecipado do ITBI, efetuado pelo promitente comprador quando da promessa de compra e venda, será aproveitado no registro do instrumento de transmissão de propriedade. (Revogado)~~

§1º - Os registradores e demais serventuários dos cartórios de registros de imóveis ficam obrigados a exigirem, no ato do registro imobiliário, o comprovante de pagamento do imposto ou certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda atestando o pagamento, a imunidade, a isenção ou a não incidência do tributo. (Incluído)

§2º - Os registradores e demais serventuários do cartório de registro de imóveis podem, em caso de dúvida, solicitar à Secretaria Municipal de Fazenda que se manifeste expressamente sobre o pagamento do imposto ou a veracidade de certidão emitida pelo Poder Público Municipal. (Incluído)

§3º - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal em face do contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis os registradores, os tabeliães, os escrivães e os demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício. (Incluído)

~~Art. 203- Nas transmissões, cessões e permutas, o contribuinte deverá preencher requerimento próprio definido em regulamento, com a descrição completa do imóvel, que será encaminhado para análise e emissão de documento de arrecadação de ITBI. (Revogado)~~

§ 1º- A guia de recolhimento de ITBI terá validade de 30 (trinta) dias corridos. (NR

(...))

~~§ 3º- A avaliação efetuada pela Administração Tributária terá validade de 60 (sessenta) dias, devendo o imóvel, após este prazo, ser submetido à nova análise quanto a possível mudança no seu valor de mercado. (Revogado)~~

### **Seção V-A (Incluído)**

#### **Da Homologação e Arbitramento (Incluído)**

Art. 205-A - A Administração Tributária examinará o processo administrativo e expressamente o homologará, caso todos os



**Câmara Municipal de Valença**

*aspectos do tributo estejam devidamente de acordo com a legislação. (Incluído)*

*Art. 205-B – Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados pelo contribuinte ou responsável, a autoridade tributária, mediante processo administrativo regular e anexo aos autos do processo de lançamento, arbitrará o valor de mercado do imóvel, garantido ao sujeito passivo, em qualquer caso, a contestação e a avaliação contraditória. (Incluído)*

*§1º: Consideram-se que as declarações ou esclarecimentos do contribuinte ou responsável não mereçam fé quando o valor declarado da base de cálculo do ITBI for inferior a um dos seguintes valores de referências: (Incluído)*

*I - o valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU constante da Planta Genérica de Valores de Construção e de Terreno do Município; (Incluído)*

*II – o valor de avaliação de imóveis em situações semelhantes já apreciados pela Comissão de Avaliação do ITBI; (Incluído)*

*III – o valor do Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) apurada pelos índices dos custos do setor da construção civil da Câmara Brasileira de Indústria da Construção para o Estado do Rio de Janeiro, ainda que o imóvel não seja novo; (Incluído)*

*IV – outros valores apurados de forma objetiva no mercado imobiliário e desde que sua utilização seja autorizada por Decreto Municipal. (Incluído)*

*§2º - O valor de referência estabelecido no inciso I do §1º deste artigo somente pode ser utilizado para dar início ao procedimento de arbitramento fiscal da base de cálculo do ITBI, jamais para o lançamento do tributo. (Incluído)*

*Art. 205-C - O arbitramento da base de cálculo do ITBI considerará as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR nº14.653 ou outra que vier a substituir, relativas à avaliação imobiliária, e, no que couber, os seguintes elementos: (Incluído)*

*I – características do terreno: (Incluído)*

*a) área e localização; (Incluído)*

*b) topografia e pedologia; (Incluído)*



**Câmara Municipal de Valença**

*II – características da construção: (Incluído)*

*a) área e estado de conservação; (Incluído)*

*b) padrão de acabamento; (Incluído)*

*III – características do mercado: (Incluído)*

*a) valores aferidos no mercado imobiliário; (Incluído)*

*b) valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes. (Incluído)*

*§1º - No caso de unidades autônomas construídas através de incorporações ou “condomínio fechado”:* (Incluído)

*I – será considerada a situação em que se encontrar o imóvel na data do fato gerador ou, se impossível ou de difícil mensuração, na data da avaliação; (Incluído)*

*II – a base de cálculo, para fins de avaliação, será a fração ideal do terreno, onde os recursos para execução da obra sejam de responsabilidade de cada condômino. (Incluído)*

*§2º - No caso de §1º deste artigo, deverá o sujeito passivo apresentar documentação, como, por exemplo, plantas, fotografias ou laudos, para fins de identificação do estado do bem imóvel na data do fato gerador. (Incluído)*

*§3º - Em caso de omissão de documentos ou de ausência de informações suficientes à fixação do estado do bem imóvel a que se refere o §2º deste artigo, a Administração Tributária deverá considerar a situação do bem na data da visita “in locu” para fins de avaliação. (Incluído)*

*Art. 205-D - A Comissão de Avaliação do ITBI será constituída preferencialmente por servidores ocupantes de cargo de provimento efetivo do Poder Executivo Municipal, na proporção de 2/3 (dois terços) obrigatoriamente de servidor efetivo na Comissão, dentre aqueles que possuir inscrição nos respectivos Conselhos Profissionais de Classe cujas profissões estejam autorizadas a realizar avaliação imobiliária mercadológica. (Incluído)*

*§1º - Os membros designados para participar da Comissão de Avaliação do ITBI desempenharão com exclusividade, nos dias em que estiverem realizando a avaliação, as funções de avaliação imobiliária mercadológica. (Incluído)*



**Câmara Municipal de Valença**

§2º - Cada membro da Comissão de Avaliação do ITBI fará jus, como meio de contraprestação pelos serviços adicionais prestados e desde que comprovadamente houverem realizada a avaliação mercadológica, a uma Unidade Fiscal do Município por cada avaliação realizada. (Incluído)

Art. 205-E – A ordem procedimental do arbitramento será constituída, no mínimo, pelos seguintes atos: (Incluído)

I – identificação dos valores de referências para comparação com os declarados pelo contribuinte; (Incluído)

II – encaminhamento para a Comissão de Avaliação do ITBI, caso o valor declarado seja inferior a um dos valores de referência; (Incluído)

III – avaliação mercadológica do imóvel pela Comissão de Avaliação do ITBI; (Incluído)

IV – notificação do sujeito passivo para apresentar contestação, em 10 (dez) dias corridos, à avaliação e juntar todas as provas que entender cabíveis, inclusive avaliação contraditória; (Incluído)

V – se for apresentada a contestação, a Comissão de Avaliação emitirá novo relatório sobre a avaliação imobiliária mercadológica elaborada exclusivamente por membros que não tenham participado da primeira avaliação em obediência ao Princípio da Segregação de Funções; (Incluído)

VI – com a segunda avaliação imobiliária mercadológica ou não tendo havido contestação da primeira avaliação, o órgão da Secretaria Municipal de Fazenda responsável lançará de ofício o valor suplementar apurado, se houver, e notificará o sujeito passivo para recolher o valor devido ou apresentar recurso, em 10 (dez) dias corridos, do lançamento; (Incluído)

VII - mantida a decisão do lançamento suplementar na seara recursal ou não tendo havido apresentação de recurso, o contribuinte será notificado para pagamento no prazo legal e, não havendo o adimplemento voluntário, será promovida a inscrição em dívida ativa, nos termos da legislação. (Incluído)

Art. 205-F - Quando a avaliação da Comissão de Avaliação do ITBI concluir que o valor imobiliário mercadológico for até 5% (cinco por cento) maior que o declarado pelo sujeito passivo, fica dispensada a continuidade do processo de arbitramento fiscal por ser o valor



Câmara Municipal de Valença  
*imobiliário considerado dentro do parâmetro médio de oscilação  
mercadológico. (Incluído)”*

**Art. 4º.** Aplicam-se aos processos administrativos municipais a Lei Federal nº9.784, de 29 de janeiro de 1999, quando não existir legislação específica.

**Art. 5º.** Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

**Art. 6º.** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 06 de outubro de 2022

José Reinaldo Alves Bastos

PRESIDENTE

Bernardo Souza Machado

VICE - PRESIDENTE

Fabiani Medeiros Silva

1º SECRETÁRIO

Eduardo Martinez Rodriguez Hanke

2º SECRETÁRIO

Usando das atribuições que me são conferidas SANCIONO a presente Lei. Extraíam-se cópias para as devidas publicações.

Gabinete do Prefeito, em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Luiz Fernando Furtado da Graça - Prefeito Municipal

**Boletim Oficial 1552**