ERRATA DA LEI Nº 15.203, DE 02 DE OUTUBRO DE 2025.

Publicada em 02/10/2025.

Onde se lê:

“Art. 3º (...)

‘Art. 9º Nas transmissões ou nas cessões que se efetivarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficará solidariamente responsável pelo pagamento, **(retirado o "juntamente")** com o contribuinte, o titular da Serventia do Foro Judicial ou Extrajudicial, conforme o caso, relativo aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

Parágrafo único. (...)’”

Leia-se:

“Art. 3º (...)

‘Art. 9º Nas transmissões ou nas cessões que se efetivarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficará solidariamente responsável pelo pagamento, com o contribuinte, o titular da Serventia do Foro Judicial ou Extrajudicial, conforme o caso, relativo aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

Parágrafo único. (...)’”

Prefeitura de Juiz de Fora, 17 de abril de 2026.

MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

LEI Nº 15.203, de 02 de outubro de 2025.

Altera a Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, que "Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis 'Inter Vivos' (ITBI)" e dá outras providências.

Substitutivo ao Projeto de autoria do Executivo - Mensagem nº 4703/2025.

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O § 3º do art. 3º da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º (...)

(...)

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou em menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no caput, levando-se em conta os 36 (trinta e seis) meses posteriores, contados a partir do 1º dia do exercício seguinte à data da aquisição, somente a partir de então começando a correr o prazo decadencial do lançamento."

Art. 2º O art. 8º da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar acrescido do parágrafo único:

"Art. 8º (...)

Parágrafo único. Nas transmissões de imóveis pertencentes ao Programa de Arrendamento Residencial, criado pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e de imóveis integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, realizadas com recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o contribuinte do imposto é o alienante."

Art. 3º O art. 9º e seu parágrafo único da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º Nas transmissões ou nas cessões que se efetivarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficará solidariamente responsável pelo pagamento, (retirado o "juntamente") com o contribuinte, o titular da Serventia do Foro Judicial ou Extrajudicial, conforme o caso, relativo aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

Parágrafo único. Nas transmissões ou cessões de direitos relativos a bens imóveis, por instrumento público ou particular, a pessoa em favor de quem for outorgada a escritura definitiva ou pronunciada a sentença de adjudicação é responsável pelo pagamento do imposto devido unicamente pelo seu ato ou de

subestabelecimento, com os acréscimos moratórios e a atualização monetária incidente."

Art. 4º **O caput** do art. 10 e seus §§ 1º, 2º e 4º da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passam a vigorar com as seguintes redações, acrescido dos §§ 1º-A, 2º-A e 9º:

"Art. 10. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, não podendo ser inferior ao valor declarado, hipótese em que este prevalecerá.

§ 1º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, somente podendo ser afastado pelo Auditor-Fiscal, mediante a instauração de processo regular.

§ 1º-A. Salvo prova inequívoca de erro de avaliação, presumir-se-á como valor de mercado:

I - o valor de avaliação exarado por agente financeiro independente, quando o imóvel for dado em garantia fiduciária;

II - o valor atualizado de venda, quando o transmitente for construtora e/ou incorporadora no lançamento de empreendimento imobiliário, pelo índice de que trata a Lei Municipal nº 9.918, de 14 de dezembro de 2000, a partir da data:

a) do contrato; ou

b) do pagamento da última parcela, quando apresentado termo de quitação incluindo-se os encargos do financiamento.

III - o valor de avaliação de laudo emitido nos termos da NBR 14653; e

IV - o valor da arrematação em leilão judicial ou extrajudicial;

V - o valor de avaliação em laudo fundamentado exarado por avaliador imobiliário inscrito no CRECI, CREA ou CAU, com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI).

§ 2º Será utilizada como referência para apurar se o valor declarado pelo sujeito passivo está condizente com o valor de mercado a Planta Genérica de Valores de Terreno para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (PGVT - ITBI) e a Tabela de Preços de Construção para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (TPC-ITBI), específica para este fim, as quais fixam, respectivamente, os valores básicos unitários de metro quadrado (m2) de terreno e de construção, por tipos e padrões construtivos, para fins de apuração dos valores do terreno e da edificação, bem como as tabelas correspondentes aos Fatores de Comercialização para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (FC- ITBI), por áreas isótimas e tipos de edificação.

§ 2º-A. A PGVT-ITBI será corrigida anualmente pelo IPCA e a TPC-ITBI será corrigida com base no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) regional ou nos respectivos índices que os substituir em caso de

extinção.

(...)

§ 4º Será utilizado como referência para apurar se o valor declarado pelo sujeito passivo está condizente com o valor de mercado, relativamente a imóveis rurais ou em área de expansão urbana ainda não cadastrados para fins de IPTU, o Documento de Informação de Apuração do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR (DIAT).

(...)

§ 9º A avaliação dos imóveis para fins de apuração do valor venal levará em consideração as características do terreno: situação, área, fatores topográficos, localização, região socioeconômica; e as características da edificação: área, natureza, padrão de acabamento, benfeitorias e depreciação do imóvel."

Art. 5º O **caput** do art. 15 e seu § 1º da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passam a vigorar com a seguinte redação, acrescido do § 1º-A:

"Art. 15. O lançamento do imposto será requerido pelo contribuinte ou procurador habilitado, em meio eletrônico ou em formulário próprio devidamente preenchido, com o prazo e a forma definidos neste artigo.

§ 1º O contribuinte ou procurador habilitado estará regularmente notificado da instauração do procedimento administrativo fiscal na data em que for enviado o Documento de Arrecadação Municipal (DAM) por meio eletrônico e na data em que for efetivamente notificado por qualquer outro meio previsto na legislação municipal.

§ 1º-A. A emissão do DAM, para os casos previstos no art. 10, §§ 1º-A e 2º, será em até 5 (cinco) dias úteis, a partir da data do protocolo da solicitação, salvo quando houver necessidade de alteração no cadastro imobiliário."

Art. 6º O inciso I do art. 17 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. (...)

I - antes do registro do título translativo no Registro de Imóveis, através de pedido de lançamento;"

Art. 7º O **caput** do art. 25 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 25. Os responsáveis por loteamento, bem como os incorporadores e os construtores, ficam obrigados a fornecer as tabelas de preços de venda em cada etapa do empreendimento em até 30 (trinta) dias mediante intimação."

Art. 8º O § 2º do art. 32 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 32. (...)

(...)

§ 2º O pagamento efetuado nos termos deste artigo não implica renúncia à defesa ou a recursos previstos na legislação e não dispensa nem elide a aplicação dos juros de mora e atualização monetária devidos, nos termos da legislação vigente."

Art. 9º O art. 32 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar acrescido do § 3º:

"Art. 32. (...)

(...)

§ 3º Em caso de impugnação ao lançamento, caso não haja julgamento no prazo de até 60 (sessenta) dias, será emitido DAM para pagamento pelo valor declarado, hipótese em que será efetuado lançamento complementar posterior, se for o caso."

Art. 10. O art. 33 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar acrescido do inciso VII e do § 4º, com a seguinte redação:

"Art. 33. (...)

(...)

VII - multa de 70% (setenta por cento) da diferença do imposto que seria devido e o valor lançado com base na declaração inicial, quando constatada pela fiscalização tentativa de dissimular a ocorrência do fato gerador ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, utilizando-se como base de cálculo o valor do bem ou do direito na data de aplicação da penalidade.

(...)

§ 4º Em qualquer caso de penalidade, será garantido ao sujeito passivo o direito ao contraditório e à ampla defesa."

Art. 11. Ficam acrescidos, na Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, os arts. 35-A e 35-B com a seguinte redação:

"Art. 35-A. Será devida taxa, no valor de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), nos casos de desistência do lançamento do imposto, após a emissão do Documento de Arrecadação.

§ 1º Constitui fato gerador da taxa de que trata este artigo o serviço específico de análise, processamento e cancelamento do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) emitido para cobrança do ITBI, quando:

I - houver pedido de cancelamento em até 90 (noventa) dias da sua emissão ou da decisão definitiva em contencioso administrativo;

II - não tenha havido pagamento no prazo do inciso I;

III - a qualquer tempo, o requerente tenha quitado o DAM, mas solicite a desistência expressamente; ou

IV - cancelado de ofício pela fiscalização tributária, salvo quando tenha sido por erro do Poder Público Municipal.

§ 2º O serviço de que trata este artigo considerar-se-á:

I - efetivamente utilizado, quando da solicitação de que trata o §1º ou decorrido o prazo nele previsto;

II - divisível, cobrado solidariamente de qualquer dos contribuintes no DAM de ITBI emitido ou do requerente.

Art. 35-B. A autoridade competente e fiscal de que trata esta Lei é o Auditor-Fiscal."

Art. 12. Vetado.

Art. 13. Ficam revogados, a partir de 1º de janeiro de 2026, os incisos I e I-A do art. 33 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004.

§ 1º Na hipótese do art. 106, inciso II, do Código Tributário Nacional, relativo à penalidade ora revogada, aplicar-se-á cominação de penalidade no valor de R$250,00 (duzentos e cinquenta reais).

§ 2º Os pedidos de desistência ingressados até 31 de dezembro de 2025 ainda não concluídos e demais casos em que o cancelamento for concluído após essa data considerar-se-ão pendentes, nos termos do art. 105 do Código Tributário Nacional, para cobrança da taxa de que trata o art. 9º.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026.

Paço da Prefeitura de Juiz de Fora, 02 de outubro de 2025.

MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

RONALDO PINTO JUNIOR
Secretário de Governo

RAZÕES DE VETO

Com o devido respeito à atuação dessa Casa Legislativa, submeto à apreciação a presente mensagem de **veto parcial** ao Projeto de Lei referente à Mensagem do Executivo nº 4703/2025 que altera a Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004. Especificamente em relação ao artigo 12, que dá nova redação ao artigo 34, o qual me vejo compelida a vetar pelas razões que seguem.

O dispositivo aprovado estabelece multa de vinte por cento do imposto devido, atualizada monetariamente, para os casos de descumprimento da obrigação principal do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Todavia, a manutenção dessa redação mostra-se inconveniente e contrária ao interesse público, uma vez que, ao fixar em patamar tão reduzido a penalidade aplicável ao inadimplemento, acaba por torná-la irrisória diante da gravidade da infração. A multa nesse percentual perde sua função sancionatória e deixa de inibir práticas de sonegação e de fraude, podendo, ao contrário, estimular tais condutas pela sensação de que o custo do descumprimento é inferior ao cumprimento espontâneo da obrigação.

A desproporcionalidade se acentua quando se observa que o próprio Código Tributário Municipal, em seu artigo 37, prevê reduções de 60% do valor da multa caso o pagamento seja realizado em até dez dias, e de 50% caso seja realizado em até trinta dias. Nesses termos, a penalidade fixada pela nova redação poderia resultar em um encargo efetivo de apenas 8% do imposto devido, valor manifestamente insuficiente para desencorajar o contribuinte que deixe de recolher o tributo ou o recolha a menor. Ao revés, converte-se em estímulo à fraude e à sonegação.

Além disso, o dispositivo aprovado gera desequilíbrio interno na legislação tributária, pois estabelece que a penalidade pelo descumprimento da obrigação principal seja inferior àquela prevista para o descumprimento de obrigação acessória, situação que afronta a lógica e a coerência do sistema sancionatório. A consequência seria um descompasso evidente entre infrações de maior gravidade, como o efetivo não recolhimento do imposto, em detrimento da mera tentativa de dissimulação, que passaria a ser mais severamente punida do que a própria sonegação.

Diante desse cenário, e com vistas a resguardar o equilíbrio normativo e a proteção da receita tributária municipal, impõe-se o veto ao referido dispositivo, de modo a manter incólume a redação atual do artigo 34 da Lei nº 10.862/2004, a qual se mostra mais adequada ao interesse público e ao princípio constitucional da proporcionalidade.

Prefeitura de Juiz de Fora, 02 de outubro de 2025.

MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

PROPOSIÇÃO VETADA

Art. 12. O art. 34 da Lei nº 10.862, de 22 de dezembro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 34. Relativo ao descumprimento da obrigação principal, quando apurado pela fiscalização, o débito será atualizado acrescido da multa de 20% (vinte por cento) do imposto devido, atualizado monetariamente, pela falta de pagamento total ou parcial, nos prazos previstos na legislação municipal, sem prejuízo do disposto no inciso IV do art. 38 da Lei nº 5.546, de 26 de dezembro de 1978, e alterações posteriores."