CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO GRANDE
Estado de São Paulo - FONE FAX (0XX15) 3544-1167 - F. (0XX15) 3544-1106
e-mail: secretaria@camararibeiraogrande.sp.gov.br

DESPACHO
INCLUA-SE NO EXPEDIENTE
DA SESSÃO DO DIA
11 / 08 /2025
presidente

JUSTIFICATIVA

Exma. Senhora Presidente,

Ilustríssimos Pares,

Submeto à apreciação desta Colenda Câmara o presente Projeto de Lei Complementar, que tem por finalidade **atualizar e aprimorar** a Lei Complementar nº 115, de 07 de abril de 2017, que disciplina o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no Município de Ribeirão Grande.

As alterações propostas visam a **melhor definição da base de cálculo**, o detalhamento das **hipóteses de não incidência** e a **discriminação mais precisa das alíquotas**, especialmente nos casos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), conforme já é aplicado por diversos municípios e orientado pela jurisprudência dos tribunais superiores.

Além disso, são incluídas **regras claras para exclusão de valores referentes a construções realizadas pelo adquirente** e **critérios objetivos para avaliação fiscal**, com o objetivo de conferir maior **transparência, previsibilidade e justiça fiscal**.

A inclusão de hipóteses de **não incidência**, como na extinção do usufruto previamente quitado ou na instituição de bem de família, busca **evitar bitributação, respeitar a função social da propriedade** e **adequar o texto legal à realidade social e econômica do município**.

A proposta também se fundamenta na necessidade de **harmonização com os princípios constitucionais da legalidade, capacidade contributiva e segurança jurídica**, bem como com a jurisprudência pacificada no âmbito do Supremo Tribunal Federal (STF), especialmente no julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.376, com repercussão geral (Tema 796), que reafirma a legitimidade de o município fixar com clareza a base de cálculo do ITBI com base em avaliação fiscal, distinta do valor declarado em escritura.

Câmara Municipal de Ribeirão Grande
PROTOCOLO GERAL 223/2025
Data: 08/08/2025 - Horário: 09:38
Legislativo

Assim, o projeto atende ao interesse público ao **corrigir lacunas, modernizar a legislação tributária local e promover maior eficiência na arrecadação**, sem desrespeitar direitos dos contribuintes.

Diante disso, **solicita-se a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar**, por sua relevância jurídica, econômica e administrativa.

São essas, as razões que nos levam a submeter à elevada consideração de Vossas Excelências o presente projeto.

Câmara Municipal de Ribeirão Grande, "Plenário Monsenhor Pedro José Vieira", em 07 de agosto de 2025.

OSÉIAS SAMUEL GOMES
VEREADOR

CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO GRANDE

Estado de São Paulo - FONE FAX (0XX15) 3544-1167 - F. (0XX15) 3544-1106

e-mail: secretaria@camararibeiraogrande.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 DE 07 DE AGOSTO DE 2025

(DE AUTORIA DO VEREADOR OSÉIAS SAMUEL GOMES)

"Altera a Lei Complementar nº 115, de 07 de abril de 2017, que dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e dá outras providências.".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO GRANDE, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e é promulgada a seguinte Lei:

Art. 1º. A Lei Complementar nº 115, de 07 de abril de 2017, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos e alterações:

CAPÍTULO III
DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

Art. 9º. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativo, no momento da avaliação fiscal.

transmitidos.

§ 1º O valor venal, para fins deste imposto, será apurado por estimativa, pelo Setor Competente, com base nos valores das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário local, valores de cadastro, valor atribuído pelo contribuinte em guia informativa e valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes, consideradas as características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, infraestrutura urbana e outros.

§ 2º Se houver divergência entre os valores declarados no instrumento de transmissão e o valor venal atualizado, na forma do § 1o. deste artigo, prevalecerá, para fins de base de cálculo, o que for maior.

§ 3º Não são dedutíveis do valor venal eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 4º Tratando-se de imóvel não constante no Cadastro Imobiliário Municipal , o valor venal poderá ser obtido mediante instauração de procedimento administrativo específico, a critério do Departamento responsável pelo tributo.

§ 5º Tratando-se de imóvel rural, o valor venal para fins de ITBI será o valor total do imóvel constante da declaração para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural ou o valor do instrumento de transmissão, o que for maior.

§ 6º Tratando-se de permuta, cada um dos permutantes pagará o imposto sobre o bem recebido, calculado sobre o valor venal ou o valor atribuído a cada um dos imóveis permutados, o que for maior.

§ 7º Tratando-se de arrematação judicial ou extrajudicial, na adjudicação e na remição de bens imóveis, a base de cálculo será o valor do preço pago por lance, ou o valor da avaliação, atualizados até

§ 8º Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão ser considerados, dentre outros elementos, os valores correspondentes das transações de bens da

mesma natureza no mercado imobiliário, valores de cadastro, declaração do contribuinte na guia de imposto, características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana, e valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes.

Art. 11-A. A avaliação prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiver sido realizada, findos os quais, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.

Art. 11-B. A alíquota do imposto é:
I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação:
a) sobre o valor efetivamente financiado: 1% (um por cento):
b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento):
II - nas demais transmissões: 3% (três por cento).

§ 1° A adjudicação de imóvel pelo credor hipotecário ou a sua arrematação por terceiro estão sujeitas à alíquota de 3% (três por cento), mesmo que o bem tenha sido adquirido, antes da adjudicação, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 2° Não se considera como parte financiada, para fins de aplicação da alíquota de 0,5% (meio por cento), o valor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS liberado para a aquisição do imóvel.

Art.2° Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Ribeirão Grande, "Plenário Monsenhor Pedro José Vieira", em 07 de Agosto de 2025.

MARCELO LUIS NUNES
PREFEITO MUNICIPAL