



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1110/2022**  
*(Enivaldo Ramos de Freitas)*

Altera o Código Tributário, para prever isenção do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) em loteamentos pendentes de regularização fundiária.

**Art. 1º.** O Código Tributário do Município (Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008) passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 154. (...)

(...)

*(inciso) – as transmissões de propriedade de imóveis situados em loteamentos pendentes de regularização fundiária.” (NR)*

**Art. 2º.** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

***Justificativa***

É de conhecimento geral que, no decorrer dos anos, alguns imóveis situados em áreas não regularizadas passam pela posse de diversas pessoas em transações informais, conhecidas como “contratos de gaveta”, como não poderia deixar de ser, visto que se tratam de imóveis não regularizados.

Ocorre que, durante os processos de regularização fundiária, a Prefeitura tem exigido desses imóveis que cada transação informal seja efetivada em cartório de registro de imóveis, para seguir com a regularização, o que gera diversas cobranças do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), que incidem em cada pessoa que já possuiu o mesmo imóvel.

Tal situação se mostra desarrazoada, tendo em vista que, por exemplo, em um período de 30 anos, um imóvel desse pode ser transmitido entre diversas pessoas, sendo possível que algumas delas tenham falecido ou se mudado, de modo que não são mais localizadas, o que certamente emperra o andamento da regularização.

Também é despropositada a arrecadação redundante do ITBI nesses casos, pois a cobrança realizada diz respeito a períodos em que o imóvel não era regularizado e em que a área em que está situado não possuía infraestrutura implantada pelo Poder Público, devendo ser realizada a cobrança apenas do último possuidor do imóvel, quem de fato receberá a escritura em decorrência da regularização.





O entendimento de que tal cobrança redundante é descabida perpassa por jurisprudência construída durante anos, que foi pacificada pelo egrégio Supremo Tribunal Federal:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.” (STF. RE 1294969 RG / SP. Julgamento em 11.2.2021)”

O presente projeto de lei complementar, portanto, tem o objetivo de sanar esta situação que pôde ser observada durante o acompanhamento de diversos processos de regularização fundiária em nosso Município. Desta forma, rogo o apoio dos nobres Pares para que esta proposta possa prosperar.

**ENIVALDO RAMOS DE FREITAS**  
*“Val Freitas”*





# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto consolidado da LC nº 460/2008 – Código Tributário – pág. 5)

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 460, DE 22 DE OUTUBRO DE 2008**

Institui o novo Código Tributário do Município de Jundiaí e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 14 de outubro de 2008, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar institui o novo Código Tributário do Município, dispondo sobre os direitos e obrigações, que emanam das relações jurídicas referentes a tributos de competência Municipal e de rendas que constituem a receita do Município.

**Art. 2º.** O presente Código é constituído de 02 (dois) livros, com a matéria assim distribuída:

**I – LIVRO I** - Dispõe sobre as normas gerais de direito tributário estabelecidas pela Legislação Federal aplicáveis aos Municípios e, as de interesse do Município para aplicação de sua Lei Tributária e regulamenta o procedimento administrativo fiscal.

**II – LIVRO II** - Regula a matéria tributária no que compete ao Município e toda matéria relativa à receita do Município, constituída de tributos e rendas.

### **LIVRO I**

#### **DAS NORMAS GERAIS**

### **TÍTULO I**

#### **DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA**

### **CAPÍTULO I**

#### **DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO**

### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 3º.** A constituição do crédito tributário é efetuada por meio do lançamento tributário nas seguintes modalidades: (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 467, de 19 de dezembro de 2008*)

**I** – de ofício;

**II** – por declaração;





# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto consolidado da LC nº 460/2008 – Código Tributário – pág. 50)

lançamento do imposto por desatendimento dos requisitos legais. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 610](#), de 08 de dezembro de 2021)

**Art. 150.** Os Tabeliães e Escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

**Art. 151.** Os Tabeliães e Escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem, obedecida a legislação estadual pertinente.

## Seção VII

### Das Disposições Gerais

**Art. 152.** Os modelos de formulários e outros documentos, inclusive eletrônicos, necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto serão regulamentados pelo Poder Executivo.

**Art. 153.** Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo, ou pelo terceiro legalmente obrigado, mediante processo regular, a Administração Pública poderá arbitrar o valor referido no art. 140.

**Parágrafo único.** O arbitramento a que se refere o *caput* deste artigo será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente: (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 587](#), de 21 de dezembro de 2018)

**I** – em função dos valores de mercado de imóveis equivalentes já comercializados;

**II** – preços correntes, das operações da espécie, no mercado imobiliário;

**III** – valor histórico, monetariamente corrigido;

**IV** – localização, benfeitorias, padrão de terra, equipamentos urbanos e/ou rurais e demais características do bem.

## Seção VIII

### Das Isenções

**Art. 154.** São isentas do imposto:

**I** – a extinção do usufruto, quando seu instituidor tenha continuado titular da nua-propriedade;

**II** – a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

**III** – a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil;

**IV** – a primeira aquisição de imóveis voltados às habitações de interesse social, por pessoa física, exclusivamente para fins residenciais do adquirente, transmitidos diretamente da Fundação Municipal





# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto consolidado da LC nº 460/2008 – Código Tributário – pág. 51)

de Ação Social – FUMAS ou da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 587](#), de 21 de dezembro de 2018)

V – (Revogado pela [Lei Complementar n.º 580](#), de 27 de setembro de 2017)

§ 1º. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 580](#), de 27 de setembro de 2017, e revogado pela [Lei Complementar n.º 587](#), de 21 de dezembro de 2018)

§ 2º. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 580](#), de 27 de setembro de 2017, e revogado pela [Lei Complementar n.º 587](#), de 21 de dezembro de 2018)

## CAPÍTULO III

### DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

#### Seção I

##### Do Fato Gerador, do Contribuinte e do Responsável

**Art. 155.** O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza tem como fato gerador a prestação de serviços constantes do anexo I desta Lei Complementar, ainda que esses não se constituam como atividade preponderante do prestador.

§ 1º. Quando uma mesma prestação envolver atividades diferentes, mas tributáveis pelo Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, o prestador deverá emitir documento fiscal destacado para cada serviço, ressalvada as exceções previstas em regulamento.

§ 2º. Os serviços mencionados na lista constante do Anexo I desta Lei Complementar ficam sujeitos apenas ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, ainda que sua prestação envolva fornecimento de mercadorias, ressalvada as exceções expressas na lista de serviços.

§ 3º. O imposto de que trata este artigo incide, também:

I – sobre os serviços provenientes do exterior do País ou cuja prestação se tenha iniciado no exterior do País;

II – sobre os serviços prestados mediante a utilização de bens e serviços públicos explorados economicamente, mediante autorização, permissão ou concessão, com o pagamento de tarifa, preço ou pedágio pelo usuário final do serviço;

III – sobre os serviços públicos delegados, exercidos em caráter privado e remunerados por preços, tarifas ou emolumentos.

§ 4º. Considera-se, também, ocorrido o fato gerador no Município:

I – nos casos em que haja no território deste Município, extensão de ferrovia, rodovia, postes, cabos, dutos e condutos de qualquer natureza, objetos de locação, sublocação, arrendamento, direito de passagem ou permissão de uso, compartilhado ou não;

