



PROJETO DE LEI Nº 14849/2025

(Paulo Sergio Martins)

Dispõe sobre a transparência de dados das transações imobiliárias com recolhimento de ITBI.

Art. 1º. Torna obrigatória a utilização e publicação dos dados do cadastro imobiliário, relacionados ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, em sítio eletrônico e portal da transparência, para consulta e download das informações.

§ 1º. O Poder Executivo adotará medidas voltadas à publicidade ativa das informações relacionadas ao cadastro imobiliário e às transações sujeitas ao ITBI, observadas as diretrizes desta Lei, a legislação vigente e o princípio da transparência.

§ 2º. O Poder Executivo poderá divulgar, nos termos da regulamentação própria, informações agregadas e anonimizadas sobre as transações imobiliárias sujeitas à incidência do ITBI, incluindo, quando possível:

- I – o valor das transações realizadas;
- II – o valor declarado como base de cálculo;
- III – o valor efetivamente recolhido a título de ITBI;
- IV – o bairro ou região administrativa do imóvel, sem indicação de endereço completo ou número de matrícula.

Art. 2º. Para fins desta Lei, considera-se:

I – Transação Imobiliária: qualquer operação de compra, venda, permuta, doação, cessão ou outro negócio jurídico que envolva a transferência de bens imóveis, sujeita à incidência de ITBI;

II – Dados Transacionais: informações extraídas dos registros de ITBI, incluindo, no mínimo, logradouro, bairro, valor da transação e data da operação;

III – Política de Salvaguardas: conjunto de normas, procedimentos e técnicas destinadas à descaracterização e anonimidade dos dados pessoais, com vistas à proteção da privacidade dos indivíduos.

Art. 3º. Caberá ao Poder Executivo designar o órgão ou entidade da Administração Pública Municipal responsável pela consolidação, sistematização e eventual divulgação das informações previstas nesta Lei, conforme regulamentação própria.

Art. 4º. A divulgação de informações de ITBI somente ocorrerá em razão de autorização legal expressa nesta lei, em observância ao sigilo fiscal previsto no art. 198 do CTN.





Art. 5º. O descumprimento das disposições desta lei sujeitará os responsáveis às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, inclusive aquelas previstas na Lei Federal 13.709/2018 (LGPD).

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

Justificativa

O presente Projeto de Lei tem como finalidade garantir maior transparência nas transações imobiliárias, visando maior eficiência na avaliação do imóvel do mercado local. A ausência de dados abertos e consolidados, prejudica a correta avaliação dos ativos e o acesso ao crédito, gerando um desacordo de valores baseados em informações de opinião dos profissionais responsáveis pela intermediação das negociações de compra, venda, locação e permuta de imóveis.

Importante ressaltar que esta Lei propõe não apenas a criação de um ambiente mais transparente para obtenção de informações, mas também promover uma melhor segurança jurídica para todas as partes envolvidas na transação imobiliária.

Entendemos como transação imobiliária o processo de compra, venda, locação ou troca de propriedades imobiliárias. Trata-se de um processo com várias etapas, desde a escolha do imóvel, avaliação do mesmo no mercado, análise do crédito, assinatura de contrato, financiamento, escritura e registro no cartório.

É sabido que o mercado imobiliário na região de Jundiaí apresentou expressiva recuperação em abril de 2025, com alta de 51,43% nas vendas de imóveis e 8,68% novos contratos de locação em comparação com o mês anterior, segundo o levantamento do CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, que ouviu mais de 107 imobiliárias em 17 cidades da região. Tal crescimento imobiliário se dá em razão da região Metropolitana de Jundiaí se localiza estrategicamente no principal corredor de negócios do Estado de São Paulo, dotada das melhores rodovias do país, aeroporto, saneamento básico, meio ambiente com legislações de proteção e políticas de sustentabilidade e qualidade de vida

Importante frisar a importância da divulgação dos dados oriundos dos registros do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em sítio eletrônico e portal da transparência do Município de Jundiaí, periodicamente, garantindo uma maior transparência e segurança jurídica nas transações imobiliárias em nosso Município.

Nos dias atuais as informações transacionais se baseiam em opiniões subjetivas de corretores de imóveis, sem precisar uma correta avaliação dos ativos e o acesso ao crédito, alicerçada em dados oficiais da variação do valor do metro quadrado no cálculo do ITBI o qual influência o valor venal do imóvel e o valor declarado na transação.





O ITBI é um tributo municipal que incide sobre a transferência de propriedade de bens imóveis, sejam eles residenciais, comerciais ou terrenos. Sua base de cálculo normalmente refere-se ao valor venal do imóvel, que é a quantia que a Administração Tributária considera como o valor real do bem. O percentual do imposto varia entre os municípios, mas geralmente fica entre 2% a 4% do valor da transação.

Esta Lei propõe não apenas criar um ambiente com mais transparência, mas também promover uma melhor segurança jurídica para todas as partes envolvidas nas transações imobiliárias contribuindo para com a precificação de ativos, ou seja, determinando valor que leve em conta as características específicas de cada região, a fim de tornar mais assertiva a análise da transação imobiliária.

O compartilhamento das informações locais, como endereço completo dos imóveis e os valores negociados, possibilitará uma análise mais precisa do mercado, detectando possíveis fraudes e colaborando com o aprimoramento frequente de políticas urbanistas. Além disso, importante se faz ressaltar que o acesso à informação é um direito constitucional garantido pela Lei n.º 12.527/11, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação – LAI) a qualquer pessoa, física ou jurídica, sem necessidade de apresentar motivo, assegurando o direito de receber a informação, desde que em consonância com a Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), sendo vedada a publicação de qualquer informação que permita a identificação de titulares, como nomes, documentos ou outros dados pessoais.

Portanto, trata-se, do intento de inserir na Legislação Municipal a criação de um diploma legal que facilite o acesso e compreensão das informações, minimizando especulações, e incentivando avaliações com uma formação de preço do mercado imobiliário mais justo.

Em face do exposto, peço aos nobres PARES apoio para aprovação desta proposição.

PAULO SERGIO – DELEGADO



Pesquisa CRECISP

Jundiaí e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Abril registra alta em vendas e locações na região de Jundiaí

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Abril de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Março de 2025 em Jundiaí e região.

Foram consultadas 107 imobiliárias das cidades de Atibaia, Bom Jesus Dos Perdoes, Braganca Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Joanópolis, Jundiaí, Louveira, Nazaré Paulista, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Socorro, Vargem e Várzea Paulista.

As vendas apresentaram alta de 51,43% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 8,68%.

“A região de Jundiaí continua a ser estratégica para investimentos imobiliários, combinando qualidade de vida, infraestrutura e proximidade com grandes centros urbanos. Apesar da desaceleração nas vendas no acumulado do ano, a demanda permanece sólida. Para investidores e compradores, o momento é propício para avaliar oportunidades que alinhem valorização e qualidade de vida”, ressaltou o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 61%; apartamentos: 39%

Locações:

Casas: 65%; Apartamentos: 35%

Vendas em Abril

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 300 mil e R\$ 400 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil entre 100m² e 200 m².



Os apartamentos vendidos tinham, em sua maioria, 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

41,9% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 29,7% nas regiões centrais e 28,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 23,5% foram financiadas pela CAIXA, 44,1% por outros bancos, 2,9% diretamente pelos proprietários, 20,6% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 8,8% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500 até R\$ 2.000.

As casas eram, na maioria, de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

As principais garantias locatícias escolhidas pelos locatários foram o seguro fiança e o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (54%), na região central (23%) e nos bairros mais nobres (23%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 46,9% não informaram a razão da mudança, 24,5% optaram por aluguéis mais baratos, 28,6% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	61%
Apartamentos Vendidos	39%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	40,9%
4 Dorm.	4,5%



5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	4,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	27,3%
101 a 200 m ²	45,5%
201 a 300 m ²	4,5%
301 a 400 m ²	4,5%
401 a 500 m ²	4,5%
acima de 500 m ²	4,5%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	7,1%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%



acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	29,7%
Nobre	28,4%
Demais Regiões	41,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,6%
Financiamento CAIXA	23,5%
Financiamento Outros Bancos	44,1%
Direto com Proprietário	2,9%
Consórcios	8,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%



Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	5,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	19,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,8%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	5,6%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Abril

Locações	%
Casas Alugadas	65%



Apartamentos Alugadas	35%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,7%
2 Dorm.	44,1%
3 Dorm.	32,4%
4 Dorm.	8,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,4%
51 a 100 m ²	41,7%
101 a 200 m ²	13,9%
201 a 300 m ²	13,9%
301 a 400 m ²	5,6%
401 a 500 m ²	2,8%
acima de 500 m ²	2,8%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,5%
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	59,1%
3 Dorm.	18,2%
4 Dorm.	13,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%



Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,7%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	9,1%
201 a 300 m ²	13,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	34,9%
Depósito caução	18,1%
T. de Capitalização	12,0%
Seguro Fiança	34,9%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	22,9%
Nobre	22,9%
Demais Regiões	54,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,6%
Mudou para um aluguel mais barato	24,5%
Mudou sem dar justificativa	46,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,4%



Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	8,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	4,2%
de R\$751 a \$1.000,00	2,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	4,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	25,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-56,23%	+ 4,75%
Fevereiro	+28,73%	+20,36%
Março	-42,38%	-17,06%
Abril	+51,43%	+8,68%
Acumulado 2025	-18,45%	+16,73%

