



PROJETO DE LEI N.º 101/2025

Institui o Programa “Quem não registra não é dono”, incentivo temporário por meio da redução da alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos – ITBI.

A Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu **Luis Carlos Turatto**, Prefeito de Dois Vizinhos, sanciono a seguinte,

LEI:

Art. 1º Institui incentivo temporário por meio da redução de alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos - ITBI, para a regularização das transações imobiliárias realizadas até 31 de dezembro de 2020.

Parágrafo único. A alíquota a ser aplicada será de 1% (um por cento) para as às negociações imobiliárias oriundas de transações de compra e venda realizadas por instrumento público ou particular, nos termos desta lei, visando a escrituração pública para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2º Para fins de enquadramento no incentivo de que trata esta lei o contribuinte deverá possuir um dos seguintes documentos comprobatórios de que a transação ocorreu no período estabelecido pelo art. 1º:

I – instrumento público ou particular de compra e venda com firma reconhecida em cartório, desde que alguma das assinaturas tenha sido reconhecida até a data estabelecida pelo art. 1º; ou

II – instrumento público ou particular de compra e venda sem firma reconhecida em cartório, acompanhado de, pelo menos, um dos seguintes documentos que comprove a ocorrência da transação até a data estabelecida pelo art. 1º:

- a) assinatura eletrônica ou digital realizada até 31 de dezembro de 2020;
- b) decisão judicial;
- c) declaração de imposto de renda de ano-base até 2020, na qual conste a indicação da aquisição;



d) comprovante bancário de que houve pagamento, ainda que parcial, efetuado até a data estabelecida pelo art. 1º, referente ao documento apresentado; ou

e) termo de quitação com firma reconhecida, assinatura eletrônica ou digital, até a data estabelecida pelo art. 1º.

Art. 3º O incentivo estabelecido pelo art. 1º será concedido às solicitações formalizadas por meio de processo eletrônico específico para o ITBI, acompanhado de algum dos documentos previstos nos incisos I e II do art. 2º, a partir do início da vigência desta lei até 30 de dezembro de 2026 e que comprovarem os requisitos estabelecidos pelo art. 2º, devidamente acompanhadas dos documentos elencados no mesmo artigo.

§ 1º Os processos eletrônicos do ITBI deverão ser abertos pelo contribuinte, seu representante legal ou Tabelião e instruídos com a matrícula atualizada do imóvel emitida em período inferior a noventa dias e o instrumento público ou particular de Compra e Venda, e os documentos estabelecidos pelo inciso II do art. 2º, quando este for o enquadramento.

§ 2º Para cada instrumento de compra e venda deverá ser aberto um processo eletrônico de ITBI, contendo os imóveis a que se refere o documento, exceto se um ou mais dos imóveis já tenha sido alienado, permutado ou escriturado, situação em que a guia poderá conter apenas os demais imóveis constantes do documento.

Art. 4º Será considerado como base de cálculo do ITBI o valor pactuado no negócio jurídico, devidamente atualizado pelo IPCA até a data de solicitação da guia, desde que seja compatível com o valor de mercado do imóvel em condições normais de venda.

Art. 5º Os valores declarados serão objeto de exame pela Autoridade Fiscal em até cinco dias úteis, contados a partir da data do protocolo.

§ 1º Havendo concordância com o valor declarado pelo contribuinte o mesmo será homologado e a guia será liberada para impressão e pagamento no prazo de 30 (trinta) dias, conforme determinado pelo Código Tributário Municipal.

§ 2º Não havendo concordância com o valor declarado pelo contribuinte, o mesmo não será homologado e será iniciado o processo fiscal de arbitramento da base de cálculo, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional.

§ 3º Da não homologação cabe ao contribuinte o direito de discordar do lançamento, o que deverá ocorrer por escrito, no prazo de trinta dias, contados de



sua cientificação, pedido de revisão, conforme previsto nos arts. 396 e 397 do Código Tributário Municipal.

Art. 6º A avaliação fiscal será válida no prazo de vigência desta lei.

Parágrafo único. O incentivo de redução de alíquota será concedido para recolhimento do imposto à vista, e o não pagamento na data de vencimento acarretará na perda do incentivo.

Art. 7º O benefício da redução de alíquota não será concedido:

I - para as transmissões que possuam guias já quitadas;
II - para guias já pagas antes da vigência desta lei; ou
III – para pedidos protocolizados fora do período estabelecido no caput do art. 3º.

Art. 8º É vedada qualquer revisão de valores, cuja guia tenha sido quitada antes da entrada em vigor desta Lei ou cuja solicitação tenha sido protocolizada após a data limite prevista no caput do artigo 1º desta Lei.

Art. 9º Em caso de valores de negócios que não mereçam fé, será aberto processo administrativo fiscal para apuração da base de cálculo do imposto, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, sendo o contribuinte intimado a apresentar 3 avaliações imobiliárias para comprovação.

Art. 10. Não será aplicado o desconto desta Lei, os casos de integralização de capital social de imóveis na pessoa jurídica e ainda para operações de compra e registro que envolvam pessoa jurídica.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e produz efeitos até 30 de janeiro de 2026.

**Gabinete do Executivo Municipal de Dois Vizinhos - PR,
aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil
e vinte e cinco, 64º ano de emancipação.**



4 Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

Luis Carlos Turatto

Prefeito



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

Encaminho o presente Projeto de Lei que Institui o Programa “Quem não registra não é dono”, incentivo temporário por meio da redução da alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos – ITBI.

Para os efeitos legais estamos submetendo à apreciação dessa Câmara Municipal, a seguinte matéria:

Institui o Programa “Quem não registra não é dono”, incentivo temporário por meio da redução da alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos – ITBI.

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que Institui o Programa “Quem não registra não é dono”, incentivo temporário por meio da redução da alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos – ITBI.

A presente proposição busca instituir incentivo temporário por meio da redução de alíquota do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis ou Direitos a eles Relativos - ITBI, para a regularização das transações imobiliárias realizadas até 31 de dezembro de 2020, na proporção de 50% da alíquota do Imposto como forma de incentivo à regularização das transações imobiliárias que ainda não foram formalizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis e, por consequência, encontram-se em situação irregular quanto à sua titularidade.

Essa lei que reduz de 2% para 1% a alíquota de ITBI, terá vigência determinada, iniciando partir de sua publicação até o dia 30 de janeiro de 2026, período em que os interessados no programa de regularização deverão protocolar eletronicamente os documentos exigidos para fazerem jus ao benefício fiscal de redução de alíquota de ITBI.

Conforme prescrito no art. 1.245 do Código Civil Brasileiro, a transferência da propriedade depende do registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, “quem não registra não é dono”, apenas detém a “posse” e ainda se sujeita a ser prejudicado por conta de uma eventual penhora ou indisponibilidade sobre aquele bem que ainda permanece em nome do vendedor enquanto não for registrado.

Supõe-se que, no Município de Dois Vizinhos, grande parte dos imóveis se encontram em situação irregular quanto à propriedade legítima porque muitas



peças desconhecem a necessidade do registro oficial da transação para tornarem-se “donos” do imóvel adquirido e também pelos custos elevados entre emolumentos cartorários para a formalização e impostos incidentes sobre a transmissão.

Por tudo isso, o projeto de lei que ora apresentamos reflete a preocupação e a sensibilidade da Fazenda Municipal em relação aos chamados “contratos de gaveta”, os quais ocasionam prejuízos tanto para quem vende como para quem compra, além de implicar em uma série de custos desnecessários ao Município. Em decorrência da desatualização cadastral que se reflete na cobrança equivocada do IPTU e na incorreção dos processos judiciais de execução fiscal, muitas vezes são protestados ou impetradas ações contra aquele que não é mais o proprietário do imóvel. Soma-se a isso a perda de arrecadação do ITBI pela ausência de formalização das transmissões imobiliárias.

Acredita-se que, a partir da aprovação da presente lei e com a redução de 50% na alíquota, a regularização de negócios imobiliários mais antigos será estimulada porque se tornará atrativa ao contribuinte. Na mesma linha, a regularização contribuirá positivamente para qualificar cada vez mais a base cadastral imobiliária do Município, contribuindo também com o incremento na arrecadação do ITBI.

Tratando-se de responsabilidade fiscal, segue anexo demonstrativo de previsão para possível renúncia de receita, o que confere a possibilidade de implantação do programa aqui mencionado, o qual é tratado com muita responsabilidade pela Administração Municipal.

São essas motivações que ensejaram o envio do Projeto de Lei que, acredita-se, será recepcionado por esta Casa Legislativa.

Pelos motivos expostos solicitamos aos Nobres Vereadores a discussão e aprovação do presente **Projeto de Lei.**

Dois Vizinhos – PR, 30 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Luis Carlos Turatto
Prefeito