

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP.

Ementa: “Indica ao Poder Executivo que elabore um projeto de lei visando incentivar a regularização das transações imobiliárias no município.”.

INDICAÇÃO Nº 320/2025

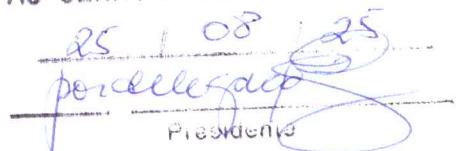
INDICO à Casa que seja encaminhado ofício ao Excelentíssimo Senhor Vanderlei Borges de Carvalho, Prefeito Municipal, para que elabore um projeto de lei visando incentivar a regularização das transações imobiliárias no município, conforme o anteprojeto de lei anexo.

Agradeço a atenção e providências.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 20 de agosto de 2025.


DAYSE CIACCO
VEREADORA – PL

AO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL


25/08/25
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°. ____/2025.

“Institui incentivo para a regularização das transações imobiliárias que especifica, por meio da concessão de redução temporária da alíquota do Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles relativos – ITBI, no âmbito do Município de São João da Boa Vista, e dá outras providências.”.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º - Fica instituído, no âmbito do Município de São João da Boa Vista, incentivo temporário à regularização de transações imobiliárias realizadas por meio de instrumentos particulares para transferências de imóveis, ainda não registrados em cartório, com a redução de 50% (cinquenta por cento) da alíquota do ITBI incidente sobre as operações.

Parágrafo único. A presente Lei Complementar, dentro da competência constitucional municipal, visa atender aos seguintes princípios e objetivos:

I – Dignidade humana do cidadão sanjoanense (inc. III do art. 1º da CF/88);

II – Livre exercício de qualquer profissão, trabalho ou ofício no território municipal (inc. XIII do art. 5º da CF);

III – Direitos sociais do trabalho e da moradia (caput do art. 6º da CF/88);

IV – Livre iniciativa e atividade empresarial por parte dos comerciantes e empresários de São João da Boa Vista – SP (caput do art. 170 da CF/88);

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

V – Amenização das consequências negativas aos moradores, empresários e comerciantes de São João da Boa Vista – SP, decorrentes da emergência de saúde pública de importância relacionada ao coronavírus (Covid-19) e situação econômica internacional (Decreto Legislativo do Congresso Nacional nº 6, de 2020); e

VI – Regularização das propriedades imobiliárias, para fins registrais, cadastrais e fiscais, dentro do Município.

Art. 2º - O benefício de que trata esta Lei aplica-se exclusivamente:

I – às transmissões realizadas até 01/07/2025, formalizadas por instrumento particular.;

II – às pessoas físicas ou jurídicas, quanto a transações imobiliárias incidentes do ITBI municipal;

Art. 3º - O prazo para protocolar o pedido de regularização com base nesta Lei será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação desta norma.

Art. 4º - Para usufruir do benefício previsto nesta Lei, o contribuinte deverá apresentar:

I – Original ou cópia autenticada do instrumento particular, com data anterior a 01/07/2025;

II – certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

III – Requerimento padrão, elaborado pelo Setor competente do Executivo municipal, com declaração de que o interessado assume responsabilidade civil e penal pelas informações prestadas e pelos documentos anexados;

IV – Matrícula atualizada do imóvel, com prazo máximo de 30 (trinta) dias e;

V – Despacho da Prefeitura deferindo expressamente o benefício.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

§ 1º A Guia de ITBI deverá manter consonância com as informações constantes no contrato, na matrícula e com a escritura que será lavrada.

§ 2º As solicitações que não forem instruídas com os documentos previstos nesta Lei serão indeferidas de plano, sem análise do mérito.

Art. 5º - A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos no momento da estimativa fiscal, que, para fins desta Lei, acontecerá previamente à liberação da guia de ITBI.

Art. 6º - Os requerimentos serão protocolados, analisados e deferidos pelo Setor de Tributação da Prefeitura. Em caso de concessão, a(s) GUIA(s) de ITBI municipal será(ão) emitida(s) unicamente pela Prefeitura.

Parágrafo único. O benefício estabelecido no caput não se aplica às transmissões realizadas através do Sistema Financeiro de Habitação previsto na Lei Federal nº 4.380, de 1964, nem às transmissões realizadas através do Sistema Financeiro Imobiliário previsto na Lei Federal nº 9.514, de 1997.

Art. 7º - O contribuinte terá o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, sem adiamento ou parcelamento, para efetuar o(s) pagamento(s), contado da emissão da guia de recolhimento pela Prefeitura.

§ 1º A falta de pagamento até a data de vencimento da guia de ITBI acarretará a perda total, automática e imediata do incentivo previsto nesta Lei, não podendo ser novamente requerido ou concedido, conforme requisitos desta lei.

§ 2º Não será concedido o benefício para GUIAS de ITBI já quitadas.

§ 3º Pagamento deve ser feito sempre antes da lavratura de escrituras públicas, a serem posteriormente registradas no Registro de Imóveis competente.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Art. 8º - O benefício de incentivo à regularização das transações imobiliárias, com base nos princípios e valores do art. 1º desta Lei Complementar, levará em conta cada uma das transmissões que porventura integrem a cadeia de sucessão e de transmissão, conforme atual Lei municipal do ITBI.

Art. 9º - Ao Tabelião e ao Registrador deverão ser apresentados: decisão da Prefeitura deferindo benefício; GUIA emitida pela Prefeitura; e comprovante de pagamento do(s) imposto(s).

Art. 10º - Qualquer tentativa de fraude, por parte das partes contratantes, será objeto de medidas extrajudiciais e judiciais para fins de cobrança de valores devidos aos cofres públicos, inclusive de natureza criminal, por parte da Procuradoria Municipal.

Art. 11º - O Poder Executivo deverá proceder a atividades de divulgação e de publicidade eficientes quanto ao presente programa, na modalidade “muitas” ou “workshop”, tanto presenciais quanto virtuais, para concretizar os valores e princípios dos incentivos.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá criar site ou canal virtual atrelado ao site da Prefeitura, que instrua sobre os benefícios do art. 1º, podendo implementar solicitação do benefício pela internet, além do atendimento presencial.

Art. 12º - O Poder Executivo poderá regulamentar, se necessário, esta Lei, no prazo de 60 (trinta) dias, inclusive quanto à modelo de requerimento e critérios de comprovação documental.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Art. 13 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário.

São João da Boa Vista/SP, aos vinte dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco (20.08.2025).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO

Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Nobres Vereadores,

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo incentivar a regularização de imóveis negociados informalmente por meio de “contratos de gaveta” ou instrumentos particulares de compra e venda ainda não registrados em cartório, prática ainda comum em São João da Boa Vista.

A medida traz múltiplos benefícios para o município: promove justiça fiscal, amplia a base de arrecadação municipal, fortalece o cadastro imobiliário e contribui para a organização urbanística e documental da cidade. Ao mesmo tempo, garante segurança jurídica aos cidadãos que regularizam seus imóveis, tornando o processo mais transparente e confiável.

Além disso, o projeto contempla princípios constitucionais como a dignidade da pessoa humana, o direito à moradia, a livre iniciativa e a

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

responsabilidade social, reforçando o compromisso da Câmara e do Executivo com o bem-estar dos munícipes e a eficiência da gestão pública.

A concessão temporária da redução de 50% na alíquota do ITR, é um incentivo responsável, com prazo e condições bem definidos, estimula a regularização sem comprometer o controle fiscal do município, resultando em maior arrecadação em curto prazo, sem renunciar ao controle fiscal. Além disso, promove inclusão e justiça tributária.

Portanto, este projeto cria um mecanismo legal eficaz, simples e transparente, que beneficia diretamente a população e fortalece a estrutura administrativa do município, garantindo que a regularização imobiliária seja realizada de forma segura, acessível e eficiente.

Conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto.



DAYSE CIACCO
VEREADORA - PL