



do Rio de Janeiro
Municipal de Nova Iguaçu

Projeto de Lei Complementar nº ____ de ____ de _____ de
2025

ALTERA OS DISPOSITIVOS DA LEI
COMPLEMENTAR N.º 3.411 DE 1º DE
NOVEMBRO DE 2020 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor: vereador IGOR PORTO GAVAZZI

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU, POR SEUS REPRESENTANTES
LEGAIS, DECRETA:

Art. 1º O art. 44 da Lei Complementar n.º 3.411/2002 – Código Tributário Municipal
– passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 44 - O Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos", a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens
Imóveis, por natureza ou acessão física, e de Direitos Reais sobre Imóveis, exceto os de Garantia,
bem como Cessão de Direitos a sua Aquisição – ITBI será recolhido:

I – até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, à cessão ou à permuta
de bens ou de direitos transmitidos, cedidos ou permutados.

II – no prazo de 15 (quinze) dias:

a) REVOGADO

b) da data da assinatura, pelo agente financeiro, de instrumento da hipoteca, quando se tratar de
transmissão, cessão ou permutas financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH;

c) da arrematação, da adjudicação ou da remição, antes da assinatura da respectiva carta e
mesmo que essa não seja extraída;

III – nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será
pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que houver homologado sem cálculo.



do Rio de Janeiro
Municipal de Nova Iguaçu

Art. 2º O art. 48 da Lei Complementar n.º 3.411/2002 – Código Tributário Municipal – passa a vigorar com a seguinte redação.

Art. 48. Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e de documentos e de quaisquer outros serventuários da justiça, quando da prática de atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, ficam obrigados:

I – a exigir que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto, o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo;

II – a facilitar, à fiscalização da Fazenda Pública Municipal, o exame, em cartório, dos livros, dos registros e dos outros documentos e a lhe fornecer, quando solicitadas, certidões de atos que foram lavrados, transcritos, averbados ou inscritos e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III – no prazo máximo de 15 (quinze) dias do mês subsequente à prática do ato de transmissão, de cessão ou de permuta de bens e de direitos, a comunicar, à Prefeitura, os seus seguintes elementos constitutivos:

- a) o imóvel, bem como o valor, objeto da transmissão, da cessão ou da permuta;
- b) o nome e o endereço do transmitente, do adquirente, do cedente, do cessionário e dos permutantes, conforme o caso;
- c) o valor do imposto, a data de pagamento e a instituição arrecadadora;
- d) cópia da respectiva guia de recolhimento;
- e) outras informações que julgar necessárias.

§1º Além do comprovante original de que trata o inciso I deste artigo, as escrituras públicas lavradas por tabelionatos situados em outros municípios dependerão da prévia apresentação e arquivamento da certidão de quitação e/ou homologação do referido imposto.

§2º As comunicações de que trata o inciso III, poderão ser feitas através do módulo CTP (Comunicação de Transações à Prefeitura) da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - CENSEC, regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça, através do Provimento 174/2024.

§3º A não observância do disposto neste artigo implicará na sanção do art. 542 desta lei, além da responsabilidade solidária do art. 134 do Código Tributário Nacional, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.



do Rio de Janeiro
Municipal de Nova Iguaçu

Art. 3º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação a sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

Sala das sessões, 26 de fevereiro de 2025.

IGOR PORTO GAVAZZI – PL
VEREADOR DE NOVA IGUAÇU – RJ

JUSTIFICATIVA

Na forma do art. 64, Inciso II c/c art. 66 da Lei Orgânica do Município de Nova Iguaçu c/c Art. 206, Inciso II, Letra a e art. 212, §1º, Inciso I do Regimento Interno da CMNI, apresenta este projeto de lei complementar visando alterar pontualmente a Lei Complementar n.º 3.411 de 2002 – Código Tributário Municipal -, seguindo ainda a LC 95/1998, nos seguintes termos:

I – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NO ART. 44 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU (CTM/NI)

a) **Contexto Atual:**



**do Rio de Janeiro
Municipal de Nova Iguaçu**

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis (ITBI) no município de Nova Iguaçu é regido pelo art. 44 do Código Tributário Municipal. O referido comando legal em comento estipula que o ITBI deve ser recolhido em diferentes momentos, dependendo da natureza e localização da transação:

- (i) No ato da lavratura do instrumento que serve de base para a transmissão, cessão ou permuta de bens ou direitos, se realizada dentro do município;
- (ii) Dentro de 15 dias após a lavratura do instrumento, se realizada fora do município, ou após a assinatura de instrumento de hipoteca pelo agente financeiro, ou após a arrematação, adjudicação ou remição de bens;
- (iii) Dentro de 10 dias após uma sentença judicial que homologue a transmissão por termo judicial.

Estas condições de pagamento visam assegurar que o imposto seja recolhido de forma eficiente e dentro de prazos que facilitem o trâmite do processamento administrativo. No entanto, identificamos que podem existir pontos de ineficiência ou desatualização que necessitam de revisão para melhor refletir as realidades econômicas e jurídicas atuais do município, expostos detidamente neste projeto.

b) Imprecisões Identificadas na redação atual do art. 44 do CTM/NI:

A legislação atual, especificamente a **alínea “a” do inciso II do Art. 44 do Código Tributário de Nova Iguaçu**, estipula um prazo de 15 dias para o recolhimento do ITBI em casos de lavratura de instrumento **fora do município**.

Na prática, observa-se que essa norma permite um **adiamento indeterminado do pagamento do tributo**, uma vez que na maioria dos casos, o recolhimento efetivo só ocorre quando o contribuinte decide recolher, muitas vezes retardando até o momento de registro do imóvel, o que pode levar anos ou até décadas.



do Rio de Janeiro
Municipal de Nova Iguaçu

Essa prática resulta em dois problemas principais:

(i) **Evasão do Recolhimento Tempestivo do ITBI**: A falta de uma cobrança efetiva de multas por recolhimento tardio contribui para que muitos contribuintes posterguem o pagamento do imposto indefinidamente, prejudicando a arrecadação municipal e alocando recursos de forma ineficiente.

• **Efeitos sobre o Emprego Local**: Além das perdas fiscais, a prática de lavrar escrituras fora do município tem um impacto direto no mercado de trabalho local. A demanda por serviços notariais, quando deslocada para cartórios em municípios vizinhos, resulta em uma redução de oportunidades de emprego e de desenvolvimento econômico em Nova Iguaçu. Os cartórios locais enfrentam uma diminuição na quantidade de serviços prestados, o que não permite sustentar a expansão e o número de postos de trabalho no município. A revitalização dessas práticas locais é essencial para fomentar o crescimento econômico e a sustentabilidade fiscal do município.

c) **Proposta de Alteração**: Neste projeto, proponho a **revogação da alínea “a” do inciso II e a alteração do inciso I do Art. 44**, para que o ITBI seja recolhido até a data de lavratura do instrumento, **independentemente do local de lavratura**, reforçando assim a uniformidade e equidade na arrecadação do tributo. A fim de garantir uniformidade e equidade no recolhimento do ITBI, sugere-se revogar a parte do texto que especifica “quando realizada no Município” no **inciso I**. Essa alteração legislativa fará com que a regra para o recolhimento do ITBI até a data de lavratura do instrumento seja aplicada universalmente, independentemente do local de sua lavratura.

d) Alterações Propostas:

- Inciso i do art. 44: “O ITBI será recolhido até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, à cessão ou à permuta de bens ou de direitos”.
- Inciso II, alínea a, do art. 44: “Revogação desta alínea para eliminar a possibilidade de adiamento no recolhimento do ITBI para escrituras lavradas fora do município”.

Estas mudanças, em sendo aprovadas, buscam simplificar e tornar mais eficiente à arrecadação do ITBI, eliminando desta forma, discrepâncias que incentivam a evasão fiscal e prejudicam a Fazenda Pública deste Município.



II – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO ART. 48 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DE NOVA IGUAÇU:

Na redação do art. 48 do CTM/NI, propomos a inclusão de três parágrafos.

No que virá a ser o §1º, exposto no corpo do projeto de lei apresentado, se faz necessário porque os cartórios situados no Município de Nova Iguaçu estão sujeitos à legislação e a fiscalização local, diferentemente dos cartórios de outros municípios, que deverão apresentar a respectiva certidão de quitação/homologação do imposto antes mesmo da lavratura da escritura.

Esta disposição segue um precedente já estabelecido pela SEFAZ/SP para a lavratura de inventários em cartórios de outros estados, conforme o art. 12-C da Portaria CAT nº 15/2003, garantindo assim uma prática segura de fiscalização tributária.

No que virá a ser o §2º, exposto no corpo do projeto de lei apresentado, se faz necessário devido a criação do módulo CTP pela Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC), um sistema regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça. Este parágrafo visa modernizar e padronizar o processo de comunicação das transações imobiliárias, utilizando uma plataforma eletrônica consolidada que proporciona maior eficiência e transparência.

A implementação do módulo CTP facilita a interação entre os cartórios e a administração municipal, reduzindo a burocracia e possíveis erros humanos.

No que virá a ser o §3º, exposto no corpo do projeto de lei apresentado, estabelece claramente as consequências legais para o descumprimento das normas estabelecidas, reforçando a importância do cumprimento das obrigações fiscais e legais associadas à transmissão de propriedade.

CONCLUSÃO:

As propostas apresentadas para alteração da redação do art. 48 do CTM/MI, quer alinhar a legislação deste município com as mais modernas práticas, e também eficientes, de gestão fiscal e notarial. A introdução desses parágrafos visa aprimorar o processo de comunicação de transações imobiliárias, reforçar a fiscalização tributária e garantir a equidade entre os cartórios, promovendo uma administração mais justa e transparente.

Tal medida corrige uma incongruência na legislação atual que pode levar a uma tributação desproporcional e não equitativa dos serviços notariais, trazendo segurança jurídica e modernização para prestação deste serviço.