



OFÍCIO N° 165/2025

À Câmara Municipal de São Salvador do Tocantins
Exmo. Sr. Presidente

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI N° 020/2025

Encaminhamos à apreciação desse Poder Legislativo o anexo Projeto de Lei que Dispõe sobre a incidência do imposto decorrente da transmissão "inter vivos" sobre imóveis rurais e de direitos a eles relativos - ITBI e dá outras providências.

O Projeto de Lei apresenta importantes disposições para fomentar a arrecadação municipal além de atualizar a legislação municipal com os entendimentos jurisprudenciais.

Em outras palavras, o ITBI poderá ser exigido no momento da lavratura da escritura pública ou de outro documento com força translativa da propriedade, ainda que não tenha ocorrido o efetivo registro imobiliário. A alteração corrige uma brecha histórica explorada em práticas que postergavam o recolhimento do imposto mediante a lavratura da escritura sem o registro, o que postergava a formalização da transferência de domínio.

Ademais, apresenta a atualização da pauta para fins de valor venal de imóveis como referência para autuação de procedimentos para fins de ITBI, inclusive possibilitando requerimentos de informações junto a Receita Federal, Coletoria Estadual, Cartórios e etc.

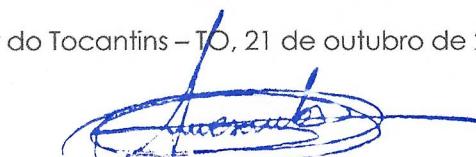
Assim o valor do negócio jurídico que deve ser observado na geração do ITBI poderá ser contestado pelo fisco municipal quando apresentar consideravelmente abaixo do valor de mercado, de outros negócios similares, evitando a fraude tributária e o prejuízo ao cofre municipal.

Sabe-se que a região vem passando por transformações, produção rural em expansão, mudando de forma considerável o valor de imóveis rurais na região e tal atualização legislativa é algo imperativo.

Diante das argumentações acima expostas, solicita-se apreciação da proposta pela Casa Legislativa.

Atenciosamente,

São Salvador do Tocantins – TO, 21 de outubro de 2025.


ANDRÉ MIGUEL RIBEIRO DOS SANTOS
Prefeito



PROJETO DE LEI Nº 020/2025, de 21 de outubro de 2025.

Dispõe sobre a incidência do imposto decorrente da transmissão "inter vivos" sobre imóveis rurais e de direitos a eles relativos - ITBI e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS, Estado do Tocantins, **ANDRÉ MIGUEL RIBEIRO DOS SANTOS**, no uso de suas atribuições legais e com base na Lei Orgânica deste Município, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal **APROVOU**, e ele **SANCIONA**, a seguinte lei.

CAPÍTULO I DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Art. 1º O imposto sobre a transmissão "inter vivos" de bens imóveis rurais e de direitos a eles relativos - ITBI - tem como hipóteses de incidência:

- I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física;
- II - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia;
- III - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de São Salvador do Tocantins.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do imposto:

- I - compra e venda;
- II - dação em pagamento;
- III - permuta;
- IV - instituição de usufruto;
- V - mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu substabelecimento;
- VI - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;
- VII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica ou para qualquer de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;



VIII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica para pagamento de capital, na parte do valor do imóvel não utilizada na realização do capital;

IX - reposições onerosas que ocorram:

a) referentemente aos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro;
b) nas divisões para extinção de condomínio de bens imóveis, quando qualquer condômino receber quota-parte cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

X - na instituição, translação, cessão ou extinção do direito de superfície;

XI - cessão de direito à herança ou legado de bens imóveis ou de direitos a eles relativos;

XII - cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão;

XIII - instituição, translação e extinção de qualquer direito real sobre imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões;

XIV - distrato, consolidação e retrovenda;

XV - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis;

Art. 3º O imposto não incide:

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, até o limite do valor do capital incorporado, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

III - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, nos termos do inciso II, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos, até o limite do valor correspondente ao capital inicialmente incorporado, atendida a proporcionalidade do valor venal do imóvel e atualização de valores.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) exercícios anteriores até os 2 (dois) exercícios subsequentes ao registro da operação perante a respectiva Junta Comercial, decorrer das transações mencionadas no inciso II deste artigo, observado o disposto no § 2º.

§ 2º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 3 (três) primeiros exercícios seguintes à data da transmissão constante no contrato social.

§ 3º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência por período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.



§ 4º Para fins de apuração da preponderância, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 37 do CTN, a pessoa jurídica deverá apresentar à Receita Municipal a documentação contábil no exercício imediatamente posterior ao do término do período que servirá de base para apuração da preponderância, sem prejuízo de solicitação posterior de outros documentos necessários ao procedimento fiscal, tanto da pessoa jurídica quanto de seu quadro societário ou equivalente, desde que vinculados ao mesmo e no interesse da fiscalização tributária.

§ 5º O procedimento fiscal de análise dos pedidos de imunidade e/ou fiscalização concedidos sob forma condicionada, nos termos do art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal e do art. 37 e parágrafos do CTN apurará, ainda, a observância às normas e princípios contábeis vigentes, quanto à escrituração da empresa e aos documentos apresentados.

§ 6º Verificada a preponderância referida no § 1º ou não apresentada a documentação prevista no § 4º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, monetariamente corrigido desde a data da integralização, fusão ou cisão constante no contrato social devidamente registrado perante a respectiva Junta Comercial.

CAPÍTULO II DO LANÇAMENTO

Art. 4º O imposto será lançado por declaração do contribuinte, sendo de ofício o seu lançamento nos casos em que o Fisco Municipal constatar a ocorrência do fato gerador.

CAPÍTULO III DO SUJEITO PASSIVO

Art. 5º São contribuintes do imposto:

I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II - os cedentes e/ou cessionários, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, seja por instrumento público ou particular;

III - os adquirentes e/ou transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil;

IV - os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície;

V - cada um dos permutantes, nas permutas.

Art. 6º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente;

II - os cedentes e/ou cessionários nos termos do art. 5º, inciso II, desta lei, em toda a cadeia de transmissão;

III - os tabeliões e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão do seu ofício, ou pelas omissões em que incorrerem e pelas quais sejam responsáveis;



IV - os agentes delegados e serventuários dos cartórios que deixarem de fazer constar na escritura pública as cessões de direitos anteriores e a identificação dos respectivos cedentes e cessionários, observada a hipótese do art. 289 da Lei de Registros Públicos.

Art. 7º São pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos:

- I - as pessoas referidas no artigo anterior;
- II - os mandatários, prepostos e empregados;
- III - os diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado.

CAPÍTULO IV DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Art. 8º A base de cálculo do imposto, para evitar surpresa tributária, é conforme descrição do Anexo I para fins de valor venal do bem ou do direito real transmitido ou cedido, desde que correspondente àquele que seria alcançado em operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário.

§ 1º Para fins do art. 148 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional, a definição da base de cálculo observará as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e os elementos básicos do imóvel declarados pelo sujeito passivo ou responsável solidário, em transações semelhantes realizadas, informações cartorárias, declarações de ITR, lançamento de ITCMD ou àqueles constantes do cadastro imobiliário do município.

§ 2º No caso de Arrematação Judicial, o valor venal do bem imóvel ou dos direitos reais será aquele alcançado na arrematação, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice aprovado por legislação nacional, desde a data do respectivo leilão.

§ 3º Não serão deduzidos do valor do bem ou direito transmitidos eventuais dívidas que possam onerar o imóvel ou quaisquer custos adicionais à sua regularização.

Art. 9º A alíquota do imposto é de 3% (três por cento) para qualquer transmissão, exceto nas hipóteses dos arts. 10 e 11 desta lei, quando houver disposição diversa.

CAPÍTULO V DO PAGAMENTO

Art. 10 Para registro do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis é obrigatório o recolhimento do imposto, ressalvado o disposto no § 2º do art. 1º da Lei Federal nº 7433/1985.

Parágrafo único. Nos casos de lançamento de ofício, a não observância dos prazos de pagamento, o imposto devido será acrescido de atualização monetária, multa moratória de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento), e juros de mora, sendo os 2 (dois) últimos, sobre o valor atualizado.

CAPÍTULO VI DA RESTITUIÇÃO



Art. 11 A devolução do imposto indevidamente pago, ou pago a maior, ou ficar comprovado que as transmissões previstas no art. 2º não foram efetivadas ou tenham sido anuladas por decisão judicial transitada em julgado, será feita mediante requerimento, com a devida instrução da auditoria fiscal.

§ 1º O direito de pleitear a devolução extingue-se no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do pagamento ou do pagamento da última parcela.

§ 2º O valor a restituir poderá ser objeto de compensação em dívidas do contribuinte com o fisco.

CAPÍTULO VII DA DÍVIDA ATIVA

Art. 12 Os débitos de ITBI não pagos nas condições dos artigos anteriores serão encaminhados para inscrição em dívida ativa, após a notificação do contribuinte e/ou dos demais responsáveis, que será realizada:

I - por via postal ou qualquer outro meio, com prova de recebimento no domicílio tributário do sujeito passivo;

II - por meio eletrônico disponibilizado pela Secretaria de Finanças ou em endereço eletrônico indicado pelo sujeito passivo ou seu representante legal;

III - quando resultarem improfícias quaisquer das modalidades anteriormente previstas, por publicação única em edital no Diário Oficial do Município.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13 A Receita Federal, a Junta Comercial do Estado do Tocantins, os notários e oficiais de registro, as instituições financeiras e as demais pessoas físicas e jurídicas que realizem ou que figurem como intermediários em compra e venda ou cessão de direitos reais relativos a bens imóveis, estabelecidos no Município, são obrigados a entregar à Administração do Município, quando solicitado, informações relativas a todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos ou averbados sob sua responsabilidade, referentes à transmissão ou cessão de direitos relativos a bens imóveis, sem prejuízo do disposto no art. 197 do CTN.

Parágrafo único. Quando os documentos e elementos juntados ao procedimento administrativo, tanto por parte dos interessados quanto por parte da Administração Pública, constituírem prova de que as situações ou informações trazidas ao referido procedimento pela parte interessada não condizem com a realidade, poderão ser desconsiderados os atos ou negócios jurídicos praticados, notoriamente quando presente a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária.

Art. 14 Os procedimentos administrativo em que forem constatadas informações falsas ou inexatas, ou recusa de apresentação de documentos fiscais comprobatórios da situação de pessoas físicas ou jurídica, poderá ser aplicada a multa de até 40% (quarenta por cento) do valor atualizado do imposto.

Art. 15 A Secretaria Municipal de Finanças poderá, a seu critério, realizar a emissão de guias de ITBI por meio eletrônico ou similar.

Art. 16 sujeito passivo da obrigação tributária relativa a imóveis que foram adquiridos até 31 de



dezembro de 2024 e que ainda não tiverem sido objeto de registro nas respectivas matrículas, poderá, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de vigência desta Lei, efetuar o recolhimento do imposto com desconto de 10% (dez por cento).

Art. 17 Esta lei entra em vigor em 01/02/2026, respeitando os princípios da anualidade tributária e da anterioridade nonagesimal, revogando as disposições em contrário e especial a Lei n. 318/2010.

São Salvador do Tocantins – TO, 21 de outubro de 2025.

ANDRÉ MIGUEL RIBEIRO DOS SANTOS
Prefeito



ANEXO ÚNICO

PAUTA PARA VALOR VENAL DE IMÓVEL RURAL

I- Imóveis localizados à margem do rio/ lago/reservatório da UHE (usina Hidrelétrica):

- a) Área de Cultura (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: **R\$ 9.297,52 (nove mil duzentos e noventa e sete reais e cinquenta e dois centavos)**
- b) Área de Cerrado (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: **R\$ 7.231,40 (sete mil duzentos e trinta e um reais e quarenta centavos)**

II- Imóveis não banhados pelo lago da UHE, que estão localizados entre às margens direita e esquerda da Rodovias TO 387 e 491 até a divisa com a Serra Geral,

- a) Área de Cultura (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: **R\$ 7.231,40 (sete mil duzentos e trinta e um reais e quarenta centavos)**
- b) Área de Cerrado (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: **R\$ 5.165,29 (cinco mil cento e sessenta e cinco reais e vinte nove centavos)**

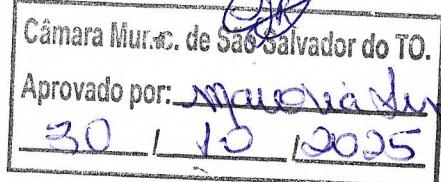
III- Imóveis localizados em demais áreas do território municipal:

- a) Área de Cultura (áreas abertas com supressão de vegetação), Hectare: **R\$ 5.165,29 (cinco mil cento e sessenta e cinco reais e vinte nove centavos)**
- b) Área de Cerrado (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: **R\$ 4.132,23 (quatro mil cento e trinta reais e vinte três centavos)**



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO SALVADOR DO TOCANTINS - TO
PODER LEGISLATIVO

AUTÓGRAFO DE LEI N° 14/2025, de 30 de outubro de 2025.



Dispõe sobre a incidência do imposto decorrente da transmissão "inter vivos" sobre imóveis rurais e de direitos a eles relativos - ITBI e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO SALVADOR DO TOCANTINS, Estado do Tocantins, **ANDRÉ MIGUEL RIBEIRO DOS SANTOS**, no uso de suas atribuições legais e com base na Lei Orgânica deste Município, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal **APROVOU**, e ele **SANCIONA**, a seguinte lei.

CAPÍTULO I
DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Art. 1º O imposto sobre a transmissão "inter vivos" de bens imóveis rurais e de direitos a eles relativos - ITBI - tem como hipóteses de incidência:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física;

II - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de São Salvador do Tocantins.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - compra e venda;

II - dação em pagamento;

III - permuta;

IV - instituição de usufruto;

V - mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu substabelecimento;

VI - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;

VII - transferência de bem imóvel ou direito real sobre imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica ou para qualquer de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO SALVADOR DO TOCANTINS - TO
PODER LEGISLATIVO

inexatas, ou recusa de apresentação de documentos fiscais comprobatórios da situação de pessoas físicas ou jurídica, poderá ser aplicada a multa de até 40% (quarenta por cento) do valor atualizado do imposto.

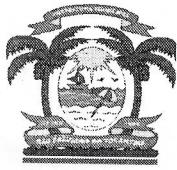
Art. 15 A Secretaria Municipal de Finanças poderá, a seu critério, realizar a emissão de guias de ITBI por meio eletrônico ou similar.

Art. 16 sujeito passivo da obrigação tributária relativa a imóveis que foram adquiridos até 31 de dezembro de 2024 e que ainda não tiverem sido objeto de registro nas respectivas matrículas, poderá, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de vigência desta Lei, efetuar o recolhimento do imposto com desconto de 10% (dez por cento).

Art. 17 Esta lei entra em vigor em 01/02/2026, respeitando os princípios da anualidade tributária e da anterioridade nonagesimal, revogando as disposições em contrário e especial a Lei n. 318/2010.

São Salvador do Tocantins – TO, 30 de outubro de 2025.

IZAQUE MARTINS G. JUNIOR
Presidente da Câmara



ANEXO ÚNICO

PAUTA PARA VALOR VENAL DE IMÓVEL RURAL

I- Imóveis localizados à margem do rio/ lago/reservatório da UHE (usina Hidrelétrica):

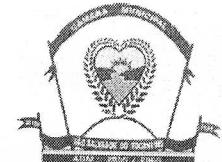
- a) Área de Cultura (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: R\$ 9.297,52 (nove mil duzentos e noventa e sete reais e cinquenta e dois centavos)**
- b) Área de Cerrado (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: R\$ 7.231,40 (sete mil duzentos e trinta e um reais e quarenta centavos)**

II- Imóveis não banhados pelo lago da UHE, que estão localizados entre às margens direita e esquerda da Rodovias TO 387 e 491 até a divisa com a Serra Geral,

- a) Área de Cultura (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: R\$ 7.231,40 (sete mil duzentos e trinta e um reais e quarenta centavos)**
- b) Área de Cerrado (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: R\$ 5.165,29 (cinco mil cento e sessenta e cinco reais e vinte nove centavos)**

III- Imóveis localizados em demais áreas do território municipal:

- a) Área de Cultura (áreas abertas com supressão de vegetação), Hectare: R\$ 5.165,29 (cinco mil cento e sessenta e cinco reais e vinte nove centavos)**
- b) Área de Cerrado (com supressão ou não da vegetação nativa), valor por Hectare: R\$ 4.132,23 (quatro mil cento e trinta reais e vinte três centavos)**



CÂMARA MUNICIPAL
SÃO SALVADOR DO TOCANTINS - TO

LISTA DE VOTAÇÕES NOMINAIS 2025

Sessão extraordinária do dia 30/10/2025

Projeto de Lei nº 020/2025- 1º votação

Dispõe sobre a incidência do imposto decorrente da transmissão "inter vivos" sobre imóveis rurais e de direitos a eles relativos - ITBI e dá outras providências.

Autoria: Poder Executivo Municipal.

| PARLAMENTARES | VOTAÇÃO | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|
| | Favorável | Contrário | Abstenção | Observação |
| Abenilio Pinto Nascimento | x | | | |
| Cássio Aureliano Pereira | x | | | |
| Elyésyo Tavares Bezerra | | x | | |
| Gustavo Henrique Ferreira Gonçalves | x | | | |
| Ileide Alves de Abreu | | | | ausente |
| Izaque Martins Gonçalves Júnior - Presidente | | | | Não vota |
| Marcos Pereira Martins | | x | | |
| Wanderson Gonçalves Moura | x | | | |
| Washington de Souza Milhomem | x | | | |

| APURAÇÃO | | | RESULTADO |
|---------------|---------------|---------------|---|
| Favoráveis: 5 | Contrários: 2 | Abstenções: 0 | Aprovado Maioria simples dos presentes |

Câmara Municipal de São Salvador do Tocantins/TO, aos 30 dias do mês de outubro de 2025.


Izaque Martins G. Junior
Presidente da Câmara