



Texto atualizado apenas para consulta.

**LEI Nº 3.830, DE 14 DE MARÇO DE 2006**

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

**Dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos – ITBI e dá outras providências.**

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,  
Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Esta Lei dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos – ITBI, com base no art. 147 e no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil.

**Art. 2º** O Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos – ITBI incide sobre:

I – a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física;

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

III – a cessão de direitos à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

§ 1º O Imposto refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Distrito Federal.

§ 2º Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão referidas neste artigo. (*Parágrafo declarado inconstitucional: ADI nº 2007 00 2 008203-7 – TJDFT, Diário de Justiça, de 19/8/2008 e de 8/5/2015.*)

§ 3º Estão compreendidos na incidência do Imposto:

I – a compra e venda;

II – a dação em pagamento;

III – a permuta;

IV – a arrematação, a adjudicação e a remição;

V – o excesso oneroso em bens imóveis na divisão de patrimônio comum ou partilhado, em virtude de dissolução da sociedade conjugal por separação judicial ou divórcio, de sucessão e de extinção de condomínio ou sociedade de fato;

VI – a promessa de compra e venda na qual não foi pactuado arrependimento, registrada no cartório de registro de imóveis, inclusive seu distrato e a cessão de direitos dela decorrentes; (*Inciso declarado inconstitucional: ADI nº 2007 00 2 008203-7 – TJDFT, Diário de Justiça, de 19/8/2008 e de 8/5/2015.*)



VII – a instituição de usufruto convencional sobre bem imóvel e sua extinção por consolidação na pessoa do nu proprietário;

VIII – a instituição de direito real de uso e de superfície;

IX – a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X – a cessão onerosa de direitos à sucessão;

XI – qualquer ato judicial ou extrajudicial *inter vivos* que importe ou se resolva em transmissão onerosa de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

§ 4º O disposto no § 3º, VII, não se aplica à extinção do usufruto por morte ou renúncia do usufrutuário. *(Parágrafo com a redação da Lei nº 5.548, de 15/10/2015.)*<sup>1</sup>

§ 5º Tratando-se da hipótese prevista no inciso III do *caput*, consubstanciada por intermédio de mandato com cláusula "em causa própria" ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, desde que contenha cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, observar-se-á:

I – caso, no momento do registro da escritura definitiva do imóvel, verificar-se que a aquisição do bem não foi feita pelo primeiro mandatário, presumir-se-ão ocorridos tantos fatos geradores quanto cessões que servirem de base ao registro; *(Inciso declarado inconstitucional: ADI nº 2007 00 2 008203-7 – TJDFT, Diário de Justiça, de 19/8/2008 e de 8/5/2015.)*

II – em razão do disposto no inciso anterior, a alíquota do Imposto será multiplicada pelo número de sucessivos mandatários, de forma a incidir sobre cada uma das cessões. *(Inciso declarado inconstitucional: ADI nº 2007 00 2 008203-7 – TJDFT, Diário de Justiça, de 19/8/2008 e de 8/5/2015.)*

§ 6º O pagamento do Imposto dar-se-á na forma estabelecida no regulamento.

**Art. 3º** O imposto não incide sobre:

I – a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital nela subscrito;

II – a transmissão de bens ou direitos em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III – a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV – a aquisição de bens e direitos por usucapião;

V – a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos ao patrimônio:

<sup>1</sup> **Texto original:** § 4º O disposto no inciso VIII do § 3º deste artigo não se aplica à extinção do usufruto por morte ou renúncia do usufrutuário.



- a) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;
- b) de autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, partidos políticos e entidades sindicais dos trabalhadores;
- c) de templos de qualquer culto;
- d) de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos.

§ 1º O disposto nos incisos I a III deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) meses posteriores à aquisição, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º Se a pessoa jurídica 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 36 (trinta e seis) primeiros meses seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º, o Imposto será devido nos termos da Lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor do bem ou direito naquela data, corrigida a expressão monetária da base de cálculo para o dia do vencimento do prazo para o pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 5º A preponderância de que trata o § 1º será demonstrada pelo interessado, na forma do regulamento.

**Art. 4º** (Artigo revogado pela Lei nº 6.466, de 27/12/2019.)<sup>2</sup>

<sup>2</sup> **Texto revogado: Art. 4º** São isentos do Imposto:

*I – o Estado estrangeiro, quanto às aquisições de imóveis destinados à sede de sua missão diplomática ou consular e à residência de diplomatas acreditados no País;*

*II – as transmissões de habitações populares, bem como de terrenos destinados à sua edificação, observado o disposto no art. 11;*

*III – os concessionários de direito real de uso de imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, destinados à implantação de oficinas mecânicas, quando for fato gerador do tributo a cessão de uso com opção de compra;*

*IV – a aquisição de imóveis de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP pelos empreendedores habilitados pela Caixa Econômica Federal, bem como a transação de venda dos terrenos à Caixa Econômica Federal e as demais operações de transferência de propriedade dos imóveis, com recursos provenientes do Programa de Arrendamento Residencial – PAR do Governo Federal;*

*V – a aquisição do imóvel destinado a empreendimento enquadrado nos Programas de Promoção de Desenvolvimento Econômico Integrado e Sustentável do Distrito Federal – PRÓ-DF e PRÓ-DF II, cujos projetos forem aprovados até 15 de julho de 2007, por ocasião da opção de compra e venda, mediante lavratura da escritura pública, na forma da legislação;*

*VI – a aquisição de imóvel destinado à implantação de empreendimento beneficiado pelo Plano de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal – PRÓ-RURAL/DF-RIDE, na forma da legislação.*



**Art. 5º** A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

§ 1º Não são dedutíveis do valor venal, para fins de cálculo do Imposto, eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, para os efeitos deste artigo:

I – o valor venal dos direitos reais corresponde a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel;

II – o valor da propriedade nua corresponde a 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel.

§ 3º A base de cálculo do imposto, no caso de aquisição em hasta pública, é o valor da arrematação. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.548, de 15/10/2015.)*

**Art. 6º** O valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo.

§ 1º Na avaliação, serão considerados, quanto ao imóvel, dentre outros, os seguintes elementos:

I – forma, dimensão e utilidade;

II – localização;

III – estado de conservação;

IV – valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V – custo unitário de construção;

VI – valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 2º Para efeito de cálculo do Imposto, prevalecerá o valor declarado no instrumento quando este for superior ao valor da avaliação da administração apurada na forma deste artigo.

**Art. 7º** O contribuinte do Imposto é o adquirente, o cessionário e o promitente comprador do bem ou direito.

**Art. 8º** Respondem solidariamente pelo pagamento do Imposto devido:

I – o transmitente, o cedente e o promitente vendedor;

II – os tabeliães, escritvães, notários, oficiais de registros públicos e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões por que forem responsáveis.

**Art. 9º** A alíquota do ITBI é de 3%. *(Artigo com a redação da Lei nº 5.452, de 2015.)*<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> **Texto original: Art. 9º** A alíquota do ITBI é de 2% (dois por cento). Vide Lei nº 7.036, de 29/12/2021, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 29/12/2021, Edição extra B: "A alíquota



**Art. 10.** O Imposto é lançado, de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo, e pago na forma e prazos estabelecidos no regulamento.

**Art. 10-A** É facultado ao promitente comprador, a partir da assinatura do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para transmissão futura, antecipar o pagamento do ITBI. *(Artigo acrescido pela Lei nº 5.858, de 16/5/2017.)*

**Art. 11.** *(Artigo revogado pela Lei nº 6.466, de 27/12/2019.)*<sup>4</sup>

**Art. 12.** Nas transações em que figurem como adquirente, cessionário ou promitente comprador pessoas imunes ou isentas, a comprovação do pagamento do Imposto é substituída por certidão, como dispuser o regulamento.

**Art. 13.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2006.

**Art. 14.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 11, de 29 de dezembro de 1988, e a Lei nº 1.132, de 10 de julho de 1996.

Brasília, 3 de março de 2006  
118º da República e 46º de Brasília

**JOAQUIM DOMINGOS RORIZ**

*Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Distrito Federal, de 16/3/2006.*

---

*[...] fica excepcionalmente reduzida para 1% relativamente aos fatos geradores ocorridos no período de 1º janeiro de 2022 a 31 de março de 2022.”)*

<sup>4</sup> **Texto revogado: Art. 11.** *O regulamento definirá habitação popular, bem como o terreno a ela destinado, considerando, no mínimo, os seguintes requisitos:*

*I – área total de construção não superior a 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados);*

*II – área total do terreno não superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);*

*III – localização em zonas economicamente carentes, definidas em ato da Secretaria de Estado de Fazenda.*

*Parágrafo único. O disposto no inciso II não se aplica quando se tratar de edificação, em condomínio, de unidades autônomas.*