



PROJETO DE LEI Nº 110/2025 DE 01 DE OUTUBRO DE 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 INTER VIVOS, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS (ITBI).

ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI, Prefeito Municipal de Maximiliano de Almeida, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são concedidas pela Legislação em vigor,

Faço saber, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que enviou para a apreciação do Poder Legislativo Municipal o seguinte projeto de Lei:

Art. 1º Fica instituído incentivo temporário para a regularização de transações imobiliárias por meio da concessão de redução da alíquota do Imposto sobre a Transmissão inter vivos, por ato oneroso, de Bens Imóveis e de direitos reais a eles relativos (ITBI).

Art. 2º Fica estabelecida a alíquota temporária de 1,0% (um por cento) para as transações imobiliárias firmadas a partir de contratos de compra e venda ou dação em pagamento, efetivadas até 10 de novembro de 2025 que tenham sido formalizadas por escritura pública.

Art. 3º O incentivo constante nesta Lei atingirá somente as solicitações efetuadas a partir da vigência desta até 10 de novembro de 2025.

Art. 4º A solicitação de transmissão do imóvel deverá ser efetuada através de protocolo eletrônico de ITBI, encaminhado pelos tabelionatos, contribuintes ou representante legal, junto à Secretaria da Fazenda Municipal.

§ 1º A solicitação de transmissão será instruída com a seguinte documentação:

- I - Matrícula atualizada do imóvel, com no máximo 90 (noventa) dias de emissão;
- II - Formulário específico disponível no Protocolo de ITBI, devidamente preenchido;
- III – Escritura Pública;

§ 2º A critério da autoridade fiscal, em substituição à matrícula atualizada, poderá ser aceita a Certidão Digital ou a Visualização de Matrícula emitida através do Sistema Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).



§ 4º A guia de ITBI deverá manter consonância com as informações constantes na matrícula e com a escritura que será lavrada.

§ 5º As solicitações que não forem instruídas com os documentos previstos nesta Lei serão indeferidas.

Art. 5º As guias de ITBI emitidas nos termos desta Lei, terão validade de 30 (trinta) dias para pagamento, a contar de sua emissão.

§ 1º A falta de pagamento da guia de ITBI dentro do período vencimento, mas após 10 de novembro de 2025, acarretará a perda do direito ao incentivo previsto nesta Lei.

§ 2º As guias emitidas nos termos desta Lei e não pagas dentro do prazo de validade poderão, dentro do período de vigência do incentivo, ser reemitidas uma única vez mediante simples requerimento do contribuinte, sem necessidade de novo protocolo de transmissão, mantendo-se o direito à alíquota reduzida.

Art. 6º É vedada qualquer revisão de guias já quitadas antes da entrada em vigor desta Lei ou protocoladas fora do período previsto no caput do art. 3º.

§ 1º A constatação de falsidade, inexatidão ou inconsistência nos documentos apresentados acarretará o indeferimento ou cancelamento da guia emitida com alíquota reduzida, bem como a exigência do ITBI pela alíquota integral vigente, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação tributária.

Art. 7º A base de cálculo do ITBI será o valor venal de referência definido pelo Município ou o valor declarado na transação, prevalecendo o maior.

Parágrafo único. Quando houver indícios de subavaliação do valor declarado, a Secretaria Municipal da Fazenda poderá arbitrar a base de cálculo, observando os procedimentos previstos na legislação tributária municipal.

Art. 8º A redução temporária da alíquota prevista nesta Lei observará o disposto no artigo 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), sendo acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e comprovação de que não afetará as metas fiscais estabelecidas para o exercício em curso.

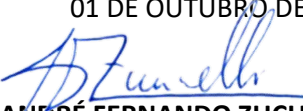
Art. 9º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber, mediante decreto, especialmente quanto aos procedimentos operacionais para emissão das guias de ITBI, recebimento de documentos e demais normas complementares.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos para as solicitações de guias formalizadas até 10 de novembro de 2025.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA
01 DE OUTUBRO DE 2025


ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI
PREFEITO MUNICIPAL



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente, Senhora Vereadora, Senhores Vereadores

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o **Projeto de Lei nº 110/2025**, que institui incentivo temporário para a regularização de transações imobiliárias mediante redução da alíquota do **Imposto sobre a Transmissão inter vivos de Bens Imóveis e de direitos reais a eles relativos – ITBI**.

A proposta visa estimular a formalização de negócios imobiliários ainda não registrados, promovendo **segurança jurídica, atualização cadastral e incremento imediato de arrecadação**, em período economicamente favorável para regularização.

O incentivo consiste na aplicação de **alíquota reduzida de 1%** para transmissões formalizadas por escritura pública até 10 de novembro de 2025, prazo adequado para que contribuintes organizem a documentação necessária.

A medida encontra respaldo na **competência tributária municipal (art. 156, II, da CF)** e atende ao princípio da legalidade, não estando sujeita à anterioridade tributária.

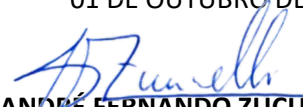
Além de favorecer o cidadão, a medida **moderniza o procedimento de ITBI**, permitindo protocolo eletrônico e aceitação de certidões digitais do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Ressalte-se que a renúncia de receita está sendo tratada em conformidade com a **Lei de Responsabilidade Fiscal**, mediante estimativa de impacto financeiro e compensação orçamentária cabível.

Diante do exposto, entendemos que o presente Projeto de Lei trará benefícios à população e ao Município, regularizando situações de fato, ampliando a arrecadação imediata e fomentando a segurança nas transações imobiliárias.

Submeto, assim, o projeto à apreciação desta Casa Legislativa, confiando na aprovação por se tratar de medida de relevante interesse público.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA
01 DE OUTUBRO DE 2025


ANDRÉ FERNANDO ZUCUNELLI
PREFEITO MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA
IMPACTO FINANCEIRO – REDUÇÃO DA ALÍQUOTA DO ITBI PARA
PROGRAMAS DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. OBJETIVO DA MEDIDA

O presente projeto de lei tem como objetivo incentivar a regularização imobiliária no Município de Maximiliano de Almeida/RS, permitindo que proprietários de imóveis em situação irregular possam formalizar a transmissão de seus bens com menor custo tributário.

A medida busca:

- Facilitar a escrituração e o registro de imóveis ainda informais;
- Ampliar a segurança jurídica dos cidadãos e das futuras transações imobiliárias;
- Fortalecer o cadastro imobiliário municipal e subsidiar políticas públicas de habitação e planejamento urbano;
- Incrementar, no médio prazo, a arrecadação de IPTU e ITBI, ao trazer imóveis para a formalidade e possibilitar futuras transmissões já regularizadas.

2. JUSTIFICATIVA

Grande parte dos imóveis urbanos e rurais do Município permanece sem registro ou com pendências documentais, dificultando o acesso dos cidadãos a financiamentos, programas habitacionais e direitos sucessórios.

A redução temporária da alíquota do ITBI em 1 ponto percentual (de 2% para 1%) constitui incentivo econômico para que os contribuintes aproveitem o benefício e realizem a regularização. Experiências em outros municípios demonstram que programas semelhantes aumentam significativamente o número de escrituras lavradas e, a médio prazo, ampliam a base de arrecadação do IPTU e do próprio ITBI em futuras transações, compensando a renúncia inicial.

3. ESTIMATIVA DE IMPACTO FINANCEIRO

Dados da arrecadação de ITBI dos últimos três exercícios:

2022: R\$ 352.342,41

2023: R\$ 401.347,51

2024: R\$ 296.197,62

Média trienal: R\$ 349.962,51

Com a redução de 2% para 1% exclusivamente para imóveis em regularização, a renúncia esperada é de aproximadamente 50% da média anual, ou seja, R\$ 174.981,25 por ano.

Felipe Andreis

[Assinaturas]

Fórmula:

Média arrecadação $\times$ (redução $\div$ alíquota atual)

$349.962,51 \times (1 \div 2) \approx 174.981,25$

4. ADEQUAÇÃO À LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

Em conformidade com o art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), a Administração Municipal apresenta a estimativa de impacto financeiro da medida para o exercício de sua vigência e para os dois seguintes, projetando renúncia anual aproximada de R\$ 175 mil.

Serão adotadas medidas compensatórias, tais como:

- intensificação da cobrança de créditos inscritos em dívida ativa;
- atualização dos valores venais de imóveis para fins de IPTU e ITBI futuros;
- revisão de benefícios fiscais ineficientes.

Essas ações garantem o equilíbrio fiscal e o cumprimento das metas de resultado primário do Município.

5. CONCLUSÃO

A medida é socialmente justa e economicamente estratégica: reduz o custo inicial para que cidadãos regularizem imóveis, fortalece o mercado imobiliário local e cria condições para maior arrecadação futura e segurança jurídica. O impacto financeiro imediato é controlado, previsível e acompanhado de ações compensatórias, garantindo observância plena à Lei de Responsabilidade Fiscal.

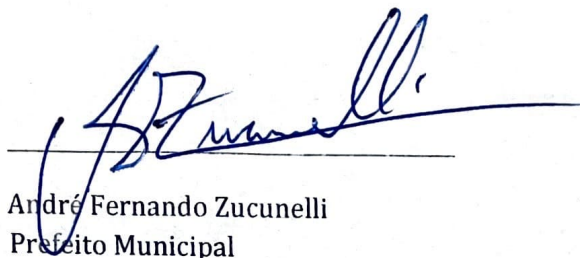
Maximiliano de Almeida/RS, 01 de setembro de 2025.



Felipe Ronaldo Bessegato Andreis
Secretário Municipal da Fazenda



Alcione Monica da Motta
Contadora Municipal


André Fernando Zucunelli
Prefeito Municipal



Poder Legislativo de Maximiliano de Almeida

RELATÓRIO GERAL - 110/2025 PROJETO DE LEI - EXECUTIVO

PROTOCOLO	20250737	PROCESSO	110/2025	DATA ENTRADA	01/10/2025
TIPO	110/2025 PROJETO DE LEI - EXECUTIVO			STATUS	Protocolado
ORIGEM	PODER EXECUTIVO		DESTINO	SETOR DE PROTOCOLO	
USUÁRIO	PODER EXECUTIVO		DATA/HORA	01/10/2025 10:16	
DESCRIÇÃO					

HISTÓRICO (110/2025 PROJETO DE LEI - EXECUTIVO)

DATA	USUÁRIO	AÇÃO
01/10/2025 10:16	PODER EXECUTIVO	Criou protocolo