ANTEPROJETO DE LEI Nº 06 / 2023

AUTOR: VEREADOR PR. EBER LOPES REIS

"Dispõe sobre a concessão de incentivo fiscal para a regularização das transações imobiliárias do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) no município de São Francisco do Guaporé e dá outras providências."

O Vereador que o presente subscreve um projeto orgânico para município de São Francisco do Guaporé/RO, e propõe a aprovação do projeto de lei a seguir.

Art. 1º - Fica concedida a redução de 50% (cinquenta por cento) da alíquota do 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 à sua aquisição (ITBI), nas transações imobiliárias que se enquadrem nas seguintes situações:

I - imóveis adquiridos por meio de contrato particular de compra e venda, sem registro em cartório;

II - imóveis adquiridos por meio de cessão de direitos possessórios ou hereditários;

III - imóveis adquiridos por meio de usucapião judicial ou extrajudicial;

IV - imóveis adquiridos por meio de doação, herança ou inventário.

Art. 2º - O benefício previsto no artigo anterior será concedido mediante requerimento do interessado, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia autenticada do documento de identidade e do CPF do adquirente e do alienante;

II - cópia autenticada da escritura pública ou do contrato particular de compra e venda ou da cessão de direitos ou da sentença judicial ou da ata notarial que reconheça a aquisição do imóvel;

III - certidão negativa de débitos municipais referentes ao imóvel;

IV - certidão negativa de débitos federais e estaduais referentes ao adquirente e ao alienante;

V - Laudo de avaliação do valor venal do imóvel, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 3º - O requerimento e os documentos deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Finanças, que analisará o pedido e expedirá o respectivo guia para o recolhimento do ITBI com a alíquota reduzida.

Art. 4º - O prazo para o requerimento do benefício é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei.

Art. 5º - O benefício previsto nesta Lei não se aplica às transações imobiliárias que envolvam:

I - imóveis localizados em áreas de preservação permanente, unidades de conservação ou zonas especiais de interesse social;

II - imóveis objeto de loteamento ou desmembramento irregular;

III - imóveis que estejam em situação de litígio judicial ou administrativo;

IV - pessoas jurídicas ou físicas que exerçam atividade comercial, industrial ou financeira relacionada ao mercado imobiliário.

Art. 6º - O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação, definindo os critérios e os procedimentos para a concessão do benefício fiscal.

Art. 7º - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Vereadores de São Francisco do Guaporé/RO
01 de Novembro de 2023.

Pastor Eber Lopes Reis
Vereador / CMSFG

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei tem como objetivo incentivar a regularização das transações imobiliárias no município de São Francisco do Guaporé, por meio da concessão de um incentivo fiscal consistente na redução da alíquota do ITBI em 50% para os casos especificados na lei.

A regularização das transações imobiliárias é uma medida que traz benefícios tanto para os proprietários dos imóveis quanto para o poder público e para a sociedade em geral. Para os proprietários, a regularização garante a segurança jurídica da posse e da propriedade, facilita o acesso ao crédito imobiliário, valoriza o imóvel e permite a transmissão legal para os herdeiros. Para o poder público, a regularização aumenta a arrecadação tributária, amplia a base cadastral dos imóveis, possibilita o planejamento urbano e a fiscalização das normas ambientais e urbanísticas. Para a sociedade, a regularização contribui para a redução dos conflitos fundiários, para a melhoria das condições de moradia e para a promoção da cidadania e da justiça social.

No entanto, muitas transações imobiliárias são realizadas de forma informal ou precária, sem o devido registro em cartório ou o recolhimento do ITBI, que é o imposto que incide sobre a transferência de bens imóveis. Essa situação gera uma série de problemas, como a insegurança jurídica, a sonegação fiscal, a especulação imobiliária, a irregularidade urbanística e a degradação ambiental.

Uma das principais causas dessa informalidade é o alto custo dos procedimentos necessários para a regularização, que incluem taxas cartorárias, honorários advocatícios, laudos de avaliação e impostos. Muitas vezes, esses custos superam o valor do próprio imóvel, tornando inviável ou desestimulante a regularização.

Diante desse cenário, o projeto de lei proposto visa criar um estímulo para que os proprietários de imóveis que se encontram em situações irregulares possam regularizar suas transações, aproveitando-se de uma alíquota reduzida do ITBI. A redução do imposto representa uma renúncia fiscal temporária e parcial, que será compensada pelo aumento da base de contribuintes e pela recuperação de créditos tributários.

O projeto de lei abrange as situações mais comuns de irregularidade nas transações imobiliárias, como a compra e venda por contrato particular, a cessão de direitos possessórios ou hereditários, a usucapião e a doação. Essas situações envolvem imóveis que não possuem escritura pública ou registro em cartório, que são requisitos indispensáveis para a comprovação da propriedade e para o recolhimento do ITBI.

O projeto de lei também estabelece os requisitos e as condições para a concessão do benefício fiscal, bem como as hipóteses de exclusão do mesmo.

O objetivo é evitar fraudes, abusos ou distorções que possam prejudicar o interesse público ou favorecer indevidamente determinados segmentos do mercado imobiliário.

O projeto de lei tem um caráter temporário e excepcional, visando criar uma oportunidade única para que os proprietários de imóveis irregulares possam regularizar suas situações em um prazo determinado. A expectativa é que essa medida incentive um grande número de adesões, gerando um impacto positivo na arrecadação municipal e na regularização fundiária.

Diante do exposto, solicitamos aos nobres pares a aprovação desta matéria, que visa atender a uma demanda da população e contribuir para o desenvolvimento econômico e social do município.

Câmara Municipal de Vereadores de São Francisco do Guaporé/RO
01 de Novembro de 2023

Pastor Eber Lopes Reis
Vereador / CMSFG