PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA -

CNPJ:- 04.394.805/0001-18

, -

Exercício:- 2025

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

PROCESSO Nº 4138 / 2025
DATA: 10/06/2025 - :11:00:01
TIPO: 1 - GERAL

Requerente: P G M - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ROLIM DEMOURA
CPF/CNPJ: **RG/Insc. Est.:**
Endereço: ,
Complemento: **Bairro:**
Cidade: - **CEP:**
Telefone: **Celular:**
Endereço Complementar: N/A

ASSUNTO/MOTIVO: PROJETOS DE LEI
Isenção de ITBI

P G M - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ROLIM DEMOURA , supra qualificado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer para que determine à repartição competente desta Prefeitura que lhe expeça:

.

Observação:

End. Correspondência: - **Nº:**
Bairro:
Cidade: -
CEP: **Complemento:**
Telefone: - **Celular:** - **Email:**

Arquivos Vinculados

Data	Usuário	Descrição	Documento
30/09/2025 14:27:08	69867615204	010 M 123 - Isenção de ITBI Proc. 4138-2025.pdf	
30/09/2025 14:47:21	69949719291	Estimativa de Impacto Orçamentário Financeiro - Isenção ITBI - PLC 010.25.pdf	
30/09/2025 14:50:47	00120087294	Despacho Secretario para controle interno .pdf	
07/10/2025 09:55:32	69747199220	Manifestação 152 - PROJ LEI ISENÇÃO ITBI.pdf	
07/10/2025 12:09:14	00120087294	Despacho Secretario para PGM 4138 - 2025 .pdf	

PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA -

CNPJ:- 04.394.805/0001-18

, -

Exercício:- 2025

Zona:	Quadra:	Data	Cadastro	Lote:

Nestes termos,
Pede deferimento.

P G M - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE ROLIM DEMOURA
Requerente

LUCIANI FERNANDES
Funcionário

ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE ROLIM DE MOURA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

MENSAGEM Nº 123/2025

Rolim de Moura/RO, 10 de junho de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente do Poder Legislativo,

1. O presente Projeto de Lei Complementar, tem a finalidade de autorizar o Poder Executivo a conceder isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a primeira escritura pública de imóveis urbanos, visando fomentar à regularização fundiária e imobiliária em nosso Município.

2. Atualmente, muitos imóveis encontram se em situação irregular, mas precisamente porque os possuidores enfrentam dificuldades, inclusive financeiras, para proceder com a regularização e a lavratura da primeira escritura. Assim, a receita de ITBI advinda dessas primeiras transmissões é, em grande medida, uma receita potencial e não efetivamente realizada. A isenção temporária proposta visa destravar esse potencial, incentivando uma ação que, de outra forma, poderia não ocorrer.

3. Essa iniciativa reside na significativa melhoria e atualização do Cadastro Imobiliário Municipal (CIMOB) que é a base para uma tributação imobiliária justa e eficiente. Com a regularização incentivada por esta lei, um número expressivo de imóveis passará a constar formalmente nos registros municipais, ou terá seus dados atualizados, permitindo Aumento da Receita de IPTU e Arrecadação de Taxas e melhorias na gestão territorial.

4. Portanto, a isenção do ITBI, nos moldes propostos, não deve ser vista como uma perda de receita e sim como um investimento com retorno fiscal positivo. Ao conceder a isenção, o Município não apenas promove a segurança jurídica e o direito à propriedade, mas também expande sua base tributável de forma permanente para impostos e taxas recorrentes. Ademais, a regularização impulsionada por esta lei fomentará a economia local, permitindo que os proprietários acessem financiamentos, invistam em melhorias e construções – gerando demanda por serviços e materiais, e, consequentemente, mais receita de ISSQN para o município.

7. Dessa forma, Senhor Presidente, submeto à consideração de Vossa Excelência e seus pares a minuta do Projeto de Lei e seus anexos que a esta acompanha.

Cordialmente.

ALDAIR JÚLIO PEREIRA
Prefeito do Município de Rolim de Moura

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 10/2025

"Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a primeira escritura pública de imóveis urbanos no Município de Rolim de Moura, nas condições que especifica."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ROLIM DE MOURA ESTADO DE RONDÔNIA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 65, I, da Lei Orgânica Municipal.

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a qualquer título, por ato oneroso, incidente sobre o valor apurado nos termos do § 1º, art. 35 do CTM, para lavratura da primeira escritura pública, de imóveis situados no Município de Rolim de Moura, objetivando o incentivo à regularização imobiliária no Município.

Art. 2º O benefício da isenção será concedido ao contribuinte que, cumulativamente:

I - Pleitear a transferência de propriedade mediante a lavratura da primeira escritura pública do imóvel urbano;

II - Comprovar a posse mansa, pacífica e contínua do imóvel, em conformidade com o Cadastro Imobiliário Municipal (CIMOB) ou cadeia possessória idônea;

III - Protocolizar o requerimento para o benefício no prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de publicação da presente Lei Complementar.

Art. 3º A isenção de que trata esta Lei Complementar aplica-se exclusivamente à primeira transmissão de propriedade do imóvel para o nome do atual possuidor, não se aplicando a transmissões subsequentes ou que configurem transação comercial onerosa de compra e venda, no ato da regularização.

Art. 4º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se primeira escritura pública aquela cujo imóvel possui matrícula originária no Cartório de Registro de Imóvel em nome do Município de Rolim de Moura.

Art. 5º Para fazer jus ao benefício instituído pela presente Lei Complementar, o interessado ou de seu representante, deverá protocolar requerimento endereçado à Secretaria Municipal de Fazenda de Rolim de Moura, devendo conter, no mínimo:

I - Identificação completa do interessado (nome, CPF/CNPJ, RG);

II - Endereço completo do requerente e local para recebimento de comunicações;

III - Identificação completa do imóvel (endereço, número de inscrição cadastral no CIMOB, se houver, e demais dados registrais disponíveis);

IV – Certidão de Inteiro Teor;

V – Cadeia possessória do imóvel e documentos que comprovem a posse mansa, pacífica e contínua.

VI - Data e assinatura do requerente ou de seu representante.

§ 1º A Secretaria Municipal de Fazenda poderá determinar a realização de diligências, vistorias, bem como requisitar documentos e informações complementares que se façam necessários à instrução e fundamentação do processo administrativo de que trata o pedido.

§ 2º Para fins de comprovação do valor venal do imóvel, será considerado o valor constante do Cadastro Imobiliário do Município (CIMOB), podendo a Secretaria Municipal de Fazenda realizar avaliação específica se julgar necessário, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 6º Caberá ao Secretário Municipal de Fazenda, após análise e parecer técnico dos setores competentes, observadas as informações, relatórios, pareceres e demais provas e elementos constitutivos do processo administrativo deferir ou indeferir o pedido de isenção.

Art. 7º O deferimento do pedido de isenção prevista nesta Lei Complementar, não desobriga o contribuinte do cumprimento das demais obrigações tributárias, principais e acessórias, nem das exigências relativas à regularização da edificação existente no imóvel, quando for o caso, nos termos das demais normas vigentes aplicáveis à espécie.

Art. 8º Se necessário, o Poder Executivo Municipal poderá expedir Decreto, visando regulamentar a presente Lei Complementar, naquilo em que for omissa.

Art. 9º A presente Lei Complementar tem caráter temporário e sua vigência está restrita ao prazo estabelecido no inciso III do Art. 2º.

Art. 10 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Rolim de Moura/RO, 10 de junho de 2025.

ALDAIR JULIO PEREIRA
Prefeito do Município de Rolim de Moura

MANIFESTAÇÃO

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO/FINANCEIRO

Em atendimento ao Art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF), emito a presente manifestação.

OBJETO

Estimativa de impacto orçamentário/financeiro ao qual prevê o Projeto de Lei Complementar n.º 10/2025, de autoria do Poder Executivo deste Município, que "*Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a primeira escritura pública de imóveis urbanos no Município de Rolim de Moura, nas condições que especifica*".

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE

O Projeto de Lei Complementar em questão propõe a isenção temporária do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a qualquer título, por ato oneroso, incidente sobre o valor apurado nos termos do § 1º, art. 35 do Código Tributário Municipal (CTM), para lavratura da primeira escritura pública, de imóveis situados no Município de Rolim de Moura, objetivando o incentivo à regularização imobiliária no Município.

Por outro lado, o que se espera são os benefícios resultantes da iniciativa proposta. O projeto estrutura-se como um investimento estratégico com potencial de retorno financeiro substancial e duradouro para o Município. No médio e longo prazo almeja-se um incremento na arrecadação municipal.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Constituição Federal – Art. 156, II: O ITBI é de competência dos municípios, que podem instituí-lo, regulamentá-lo e conceder isenções por meio de lei específica.

Código Tributário Nacional – Art. 175: A isenção tributária deve ser concedida por lei e pode ser justificada por interesse público ou social.

Lei de Responsabilidade Fiscal – Art. 14: A renúncia de receita deve ser acompanhada de estimativa de impacto orçamentário-financeiro e demonstrar compensação por aumento de receita ou redução de despesa.

ESTIMATIVA DE RENÚNCIA

O Município de Rolim de Moura, por meio de iniciativa voltada à regularização fundiária urbana, propõe a isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a primeira escritura pública de imóveis localizados no Município.

Segundo dados repassados pelo setor de cadastro da Prefeitura de Rolim de Moura, dos quase 30.000 imóveis, foram encontrados 1.091 imóveis cadastrados em nome do Município, informaram ainda, que destes, 194 são pertencentes e ou de uso do próprio ente.

Os 897 imóveis restantes constantes no cadastro e em nome da Administração Municipal, estão localizados em diversos setores do Município, com as mais variadas características físicas e em valor venal. Os valores venais destes imóveis, conforme relação disponibilizada pelo setor de cadastro, podem variar entre R$ 2.597,55 a R$ 4.142.629,50. Um valor venal médio dos imóveis de R$ 71.766,83.

R$ 71.766,83 x 897 = R$ 64.374.843,28

Considerando estes dados, os valores venais dos imóveis totalizam R$ 64.374.843,28. A alíquota para cálculo do ITBI para a transferência de bens imóveis é de 2% do valor da avaliação (valor de mercado). Em levantamento, nos municípios de porte semelhante ao de Rolim de Moura, o valor venal dos imóveis, para fins fiscais, podem corresponder em média a 50% ou até menos em relação ao valor de mercado.

R$ 64.374.843,28 / 0,5 = R$ 128.749.686,56

Se considerarmos esta disparidade entre o valor venal e o valor de mercado, podemos chegar ao valor total de R$ 128.749.686,56. Em caso de ocorrer a transferência de todos os imóveis relacionados, o ITBI sobre este valor chegaria ao montante de R$ 2.574.993,73.

ITBI (estimado) = R$ 128.749.686,56 x 0,02 = R$ 2.574.993,73

O Projeto de Lei Complementar prevê prazo de 12 meses a partir da publicação da Lei Complementar para que os interessados protocolem requerimento para tal benefício. Desta forma, considera-se a estimativa de renúncia para os dois exercícios subsequentes, até mesmo, por não se ter previsão de quando esta receita oriunda da arrecadação do ITBI chegaria aos cofres públicos caso os devidos proprietários precisassem arcar com os custos da operação.

Estimativa de Renúncia	2025	2026	2027
ITBI	R$ 643.748,43	R$ 1.931.245,30	R$ 0,00

Esta renúncia, embora significativamente em termos absolutos, representa um investimento social estratégico, com retorno indireto à administração pública por meio da valorização imobiliária, ampliação da base cadastral, incremento na arrecadação de IPTU, bem como taxa de coleta de resíduos, contribuição para o custeio da iluminação pública e redução de conflitos fundiários.

Além disso, a isenção está alinhada com os princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana, contribuindo para a inclusão social e o fortalecimento da cidadania.

COMPENSAÇÃO DA POSSÍVEL RENÚNCIA DE RECEITA DO ITBI

A proposta de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na primeira escritura pública de imóveis públicos destinados à regularização fundiária representa uma medida de justiça social e eficiência administrativa. Embora envolva renúncia de receita, os impactos positivos decorrentes da regularização superam, em médio e longo prazo, os valores inicialmente não arrecadados.

Ampliação da Base Tributária e Arrecadação Recorrente

A regularização fundiária permite que imóveis antes informais passem a integrar o cadastro imobiliário municipal, tornando-se aptos à tributação pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxa de coleta de resíduos sólidos, Contribuição para Custeio da Iluminação Pública (COSIP) e demais serviços disponibilizados pela municipalidade, que passam a incidir sobre o imóvel no exercício posterior ao da alteração, tendo como base a situação cadastral em 31/12. Trata-se de uma substituição de receita pontual (ITBI) por uma receita contínua e previsível (IPTU) e outras conforme mencionadas acima. A arrecadação anual de IPTU por imóvel regularizado tende a superar, em poucos anos, o valor do ITBI que seria cobrado na transmissão inicial.

Para se ter uma ideia, iremos estimar aqui que a totalidade dos imóveis são territoriais, portanto, para o cálculo do IPTU incidirá a alíquota de 4% sobre o valor venal dos imóveis, onde geraria uma receita estimada na ordem de **R$ 2.574.993,73**.

Estima-se ainda, um incremento na arrecadação através da cobrança da taxa de coleta de resíduos sólidos. Para 2025 a referida taxa está prevista no Decreto n° 6.475/2024, e pode variar entre R$ 125,50 e R$ 550,24, desta forma, para fins de estimativa de receita iremos considerar uma média entre estes valores, ou seja, R$ 337,87 por ano por imóvel, isso geraria um incremento na receita de aproximadamente **R$ 303.069,39**.

Ainda, para a estimativa da receita de Contribuição para Custeio da Iluminação Pública (COSIP), consideremos os imóveis sendo territoriais, aos quais atribuindo o valor relacionado à sua zona fiscal, chegaremos a um montante anual de aproximadamente **R$ 118.161,99**.

Estimativa de Receita	2025	2026	2027
IPTU	R$ 0,00	R$ 643.748,43	R$ 2.574.993,73
Coleta de Resíduos	R$ 0,00	R$ 75.767,35	R$ 303.069,39
Iluminação Pública	R$ 0,00	R$ 29,540,50	R$ 118.161,99
TOTAL	**R$ 0,00**	**R$ 749.056,28**	**R$ 2.996.115,11**

Além disso, imóveis formalizados são mais propensos a valorização, o que eleva sua base de cálculo para o IPTU, gerando crescimento real da arrecadação ao longo do tempo.

Redução de Passivos Administrativos e Judiciais

A cobrança do ITBI em processos de regularização fundiária, especialmente quando envolve imóveis públicos ou de interesse social, frequentemente resulta em judicialização, impugnações e entraves burocráticos. A isenção proposta elimina esse gargalo, reduzindo custos com fiscalização, notificações, defesas jurídicas e tramitação de processos administrativos.

Essa economia indireta de recursos humanos e financeiros representa uma forma legítima de compensação, conforme previsto na Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), que admite a compensação por meio de redução de despesa.

Fomento à Atividade Econômica Local

A formalização da propriedade estimula investimentos por parte dos beneficiários, como reformas, ampliações e melhorias habitacionais. Tais atividades geram demanda por serviços de construção civil, arquitetura, engenharia e materiais de construção, movimentando a economia local e ampliando a arrecadação de tributos com o ISS (Imposto Sobre Serviços) e participação do ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços).

Além disso, imóveis regularizados poder ser negociados, financiados ou utilizados com garantia, o que dinamiza o mercado imobiliário e bancário, com efeitos positivos sobre o consumo e a geração de empregos.

Inclusão Social e Segurança Jurídica

A escritura pública confere segurança jurídica à posse, permitindo que famílias tenham acesso a crédito, programas habitacionais, tarifas sociais e políticas públicas vinculadas à moradia formal. Essa inclusão social tem reflexos positivos na arrecadação indireta e na redução de vulnerabilidades urbanas, como ocupações irregularidades e ausência de infraestrutura.

CONCLUSÃO

A medida está sendo proposta com a devida demonstração de que a possível renúncia será compensada pela expectativa de aumento de receita proveniente de outra fonte – o incremento na receita de IPTU e taxa de serviços e de contribuição (ex.: taxa de coleta de resíduos e contribuição para custeio da iluminação pública) – decorrente da expansão da base cadastral imobiliária.

Diante do exposto, conclui-se que a isenção do ITBI na primeira escritura pública de imóveis públicos municipais destinados à regularização fundiária não representa uma perda fiscal, mas sim um investimento social e econômico. A compensação ocorre de forma estruturada, recorrente e sustentável, promovendo inclusão, dinamismo econômico e eficiência na gestão pública.

Diante do exposto, e convictos de que esta medida representa um passo fundamental para o desenvolvimento econômico e sustentável do Município de Rolim de Moura e para a consolidação de uma base de arrecadação futura mais sólida para o nosso Município, desta forma, entende-se que a presente proposição atende aos requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal, em especial ao seu artigo 14, inciso II.

Encaminho esta Estimativa de Impacto Orçamentário/Financeiro ao Sr. Secretário Municipal de Fazenda para ciência e encaminhamento.

Rolim de Moura, 11 de setembro de 2025.

Tiago Luiz Jankoski Bampi
Economista
CORECON/RO: 566
Matrícula: 6620

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://rolimdemoura.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=47722af5-64a1-410f-80ec-b78fae4f641a

Protocolo nº.4138/2025
Requerente: Procuradoria Municipal do Município - PGM
Assunto: Projeto de Lei - Isenção de ITBI

Prezados,

Encaminho o presente processo à Controladoria Interna para análise da solicitação apresentada, bem como manifestação quanto aos procedimentos legais e administrativos eventualmente aplicáveis.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para reiterar protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Rolim de Moura - RO, 18 de setembro de 2025.

JORGE RICARDO DA COSTA
Secretário Municipal de Fazenda

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://rolimdemoura.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=d1534981-d3cf-41ff-919c-a8099818a010



MANIFESTAÇÃO N° 152/2025-CGM

CONSIDERANDO A Controladoria-Geral do Município de *Legalidade, Legitimidade e Economicidade*, no uso de suas atribuições legais, em especial ao disposto nos artigos 31, 70, 74 e 75 da Constituição Federal; art. 59 da Lei Complementar nº. 101/00; conjugados com o disposto nas Leis nº. 4.320/64 e artigos 102, 113 e 116 todos da Lei nº. 8.666/93 e Lei Orgânica Municipal, dentre outros dispositivos normativos, com o intuito de exercer controle das unidades executoras vinculadas às secretarias e aos demais órgãos municipais.

Conforme solicitado à esta Controladoria-Geral, manifestação referente ao Processo Administrativo n° 4138/2025, que trata do Projeto de Lei Complementar nº 10/2025, Mensagem nº123/2025, onde propõe conceder isenção total e temporária, de ITBI para primeira escritura pública de imóveis urbanos.

Ainda que no despacho da Secretaria, é solicitado manifestação quanto aos procedimentos *legais*, salientamos que esta Controladoria Interna tem o condão de analisar sob a ótica financeira/orçamentária, sem prejuízo da manifestação do órgão de assessoria jurídica, conforme dispõe a Decisão Normativa n° 002/2016/TCE-RO em seu art. 8º, X, vejamos:

> Art. 8º Na qualidade de Órgão Central do Sistema, a UCCI de cada ente controlado, para o exercício de suas competências institucionais, e respeitadas as disposições legais concernentes a cada ente controlado, além das estabelecidas no âmbito do respectivo regimento interno, se houver, tem as seguintes atribuições:
>
> X – quando consultado em procedimento que justifique sua atuação, atendidos os requisitos de materialidade, risco e relevância, interpretar e pronunciar-se sobre a legislação e normas **concernentes a orçamento, contabilidade, finanças públicas** e outras correlatas ao controle da Administração Pública, **sem prejuízo da manifestação do órgão de assessoria jurídica do ente controlado; (grifos nossos)**

Ante ao exposto, passemos à análise da estimativa de impacto orçamentário/financeiro.

Em resumo o documento em anexo traz um cálculo baseado nas em informações concedidas pelo setor de cadastro da Prefeitura, onde apurou 1.091 imóveis cadastrados em nome do Município, sendo apenas 194 de uso ou de fato

pertencentes ao Município, ensejando aí 897 de imóveis pertencendo à munícipes ainda de forma “irregular” ou por outra “parcial”.

Diane disso, ao analisarmos o valor médio do total desse imóveis, o valor médio que seria renunciado pela aprovação desse projeto e ainda o valor médio de arrecadação em outros impostos e taxas, conforme descrito no impacto, exemplo IPTU, taxa de coleta de resíduos e taxa de iluminação pública, podemos perceber que em menos de três anos já será compensatória tal isenção.

Assim, considerando que as justificativa apresentadas nos documentos apensados ao processo em questão, estão devidamente embasadas nas leis e normas diretoras quanto ao assunto e que todos os requisitos estão sendo observados pelo ordenador da despesa, **não vislumbramos óbice** quanto ao proposto pelo projeto.

A presente manifestação, visa atender ao princípio da legalidade, da transparência e da responsabilidade na gestão fiscal do município.

Rolim de Moura/RO, 07 de Outubro de 2025.

ARETUZA COSTA LEITÃO
Controladora-Geral do Município
Portaria n° 019/2021

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://rolimdemoura.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=a7879ee6-379a-4819-b5fc-e7c7e3956597

Protocolo nº. 4138/2025
Requerente: Procuradoria Municipal do Município - PGM
Assunto: Projeto de Lei - Isenção de ITBI

Prezados,

Encaminho o presente processo à Procuradoria Geral do Município para continuidade dos trâmites legais.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para reiterar protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Rolim de Moura - RO, 07 de outubro de 2025.

JORGE RICARDO DA COSTA
Secretário Municipal de Fazenda

Consulte autenticidade do arquivo através do QR Code, ou copie e cole o link no navegador:
https://rolimdemoura.oxy.elotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade?identificador=752c5760-9216-4997-9b29-936fc266bbaf

