

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



PROJETO DE LEI Nº 039, DE 28 DE OUTUBRO DE 2025

Câmara Municipal de Missal
PROTOCOLO
Projeto de Lei Nº <u>048/2025</u>
Missal, Pr. <u>29/10/2025</u>
<i>Jerônimo J. Lopes</i>

DISPÕE SOBRE A REDUÇÃO TEMPORÁRIA DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MISSAL, ESTADO DO PARANÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A CÂMARA MUNICIPAL DE MISSAL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

LEI

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir o Programa de regularização imobiliária do Município de Missal/PR denominado "**SÓ É DONO QUEM REGISTRA**", mediante a definição de redução da alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme previsão no art. 211 do Código Tributário do Município de Missal.

I - A alíquota fica reduzida em 50% (cinquenta por cento) durante a vigência do Programa;

II - O programa terá vigência de 04 (quatro) meses, a partir do dia 1º de dezembro de 2025;

III - Os negócios jurídicos a serem regularizados – objetos do programa -, devem ter sido realizados até 31 de dezembro de 2023.

Parágrafo único: A vigência do programa poderá ser prorrogada uma única vez, pelo prazo de 30 (trinta) dias, por ato do chefe do Poder Executivo em até 5 (cinco) dias da data final, devidamente fundamentado.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Art. 2º A redução de que trata esta Lei será aplicada a todos os fatos geradores ocorridos até o término do período estabelecido no inciso III, do art. 1º, da presente lei, desde que:

I - A solicitação de desconto seja efetuada dentro do referido prazo; e

II - O imposto seja recolhido à vista e dentro do prazo de vencimento do boleto expedido pelo Departamento de Fiscalização e Tributação – Secretaria de Finanças do Município de Missal.

Parágrafo único. Decorrido o período estabelecido nesta Lei, todos os fatos geradores, inclusive os ocorridos durante a sua vigência, serão tributados novamente com base nas alíquotas previstas no art. 211, do Código Tributário Municipal de Missal (Lei nº 1.552, de 2020).

Art. 3º A redução de que trata esta Lei não retroagirá sobre os impostos já recolhidos.

Art. 4º O pedido deverá ser solicitado junto ao Departamento de Fiscalização e Tributação do Município de Missal, mediante protocolo específico e deverá o interessado apresentar os seguintes documentos:

I – Documento suficiente à comprovação da aquisição do imóvel (ainda não escriturado), tal como o contrato de compra e venda devidamente registrado;

II – Documento de identificação com foto;

III – Cópia da matrícula do imóvel atualizada;

IV – Cópia de documento de quitação do imóvel.

Art. 5º O Município ficará impossibilitado de realizar programa idêntico pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando automaticamente revogada após decorrido o prazo, na forma estabelecida.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MISSAL, 28 DE OUTUBRO DE 2025.


Adilto Luis Ferrari
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

Trata-se de projeto de lei para autorização do Poder Executivo da redução temporária na alíquota de **ITBI – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS**, consoante previsão estabelecida no art. 211, do Código Tributário Municipal de Missal (Lei Complementar nº 1.552, de 2020), como estratégia para atualização da base cadastral imobiliária e aquecimento do mercado imobiliário no âmbito do Município de Missal, assim como o consequente aumento de arrecadação. O projeto foi inspirado nas boas práticas realizadas pelo Município de Ponta Grossa/PR, no ano de 2018.

É sabido que não é praxe dos contribuintes o registro das transações imobiliárias. A compra e venda de imóveis é comumente realizada por meio do chamado "contrato de gaveta", como é conhecido popularmente. O imóvel é vendido, mas não se efetiva a transferência de propriedade para o novo dono. Portanto, a base cadastral imobiliária fica defasada e a receita do IPTU prejudicada, eis que comumente nos deparamos com casos de não localização de proprietários/possuidores.

O Programa pretendido, denominado "**SÓ É DONO QUEM REGISTRA**", oportunizará aos proprietários de imóveis a regularização do registro imobiliário com redução de 50% na alíquota, ou seja, os proprietários cujos imóveis ainda não estão registrados em seu nome terão o prazo de 04 (quatro) meses contados da publicação da presente lei para fazer o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) com alíquota de apenas 1% (50% de desconto na alíquota). Com a presente redução a Administração Financeira do Município de Missal espera que a população procure o setor responsável para a devida regularização no período do programa, com o consequente aumento da arrecadação dos tributos.

Características: pagamento em parcela única.

A redução temporária do ITBI tem como principal objetivo aquecer o mercado imobiliário municipal e alavancar as transferências imobiliárias, por meio da concessão de incentivo fiscal aos contribuintes para a aquisição de bens imóveis.

Outrossim, a redução ora proposta visa facilitar aos contribuintes a regularização dos imóveis perante a Fazenda Pública Municipal.

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Segundo dados levantados (Ofícios encaminhados às Imobiliárias/incorporadoras de Missal), há, pelo menos, 8% (oito por cento) do total dos imóveis do Município pendentes de regularização, ou seja, com os chamados "contratos de gaveta", sendo que alguns com mais de 10 anos na sobredita situação.

Com a intensa valorização do mercado imobiliário nos últimos anos, os contribuintes que, porventura, não fizeram o recolhimento do ITBI à época da aquisição do bem, se deparam hoje com valores consideravelmente maiores do que os devidos no momento da compra, desestimulando ainda mais a regularização do imóvel.

Atribuir descontos no ITBI pode ajudar a reduzir a sonegação fiscal, pois, ao proporcionar benefícios tangíveis aos contribuintes, há maior probabilidade de que as transações imobiliárias sejam reportadas adequadamente às autoridades fiscais, contribuindo para a arrecadação tributária e a transparência no mercado imobiliário. Outro ponto importante é que o desconto no ITBI torna a compra de imóveis mais viável, especialmente para pessoas de baixa renda. Assim, reduzir a carga tributária sobre a transferência de propriedade pode facilitar o acesso à moradia própria, contribuindo para a inclusão social, o desenvolvimento e o planejamento urbanos.

Ademais, com a redução da alíquota e a expectativa de aumento na procura pelo Setor de Cadastro de Imóveis do Município, a medida visa atualizar o cadastro dos contribuintes junto ao referido Setor, permitindo a correta identificação do sujeito passivo no momento do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, ensejando a efetividade da arrecadação própria do Município. As condições propostas no presente Projeto de Lei implicarão em efetivo e importante aumento da arrecadação municipal - apesar da redução da alíquota, devido ao contingente de contribuintes que poderão usufruir do benefício, incentivados a adquirir imóveis e a colocar em dia as suas obrigações junto ao Município.

Em anexo, encaminhamos o estudo de estimativa do impacto orçamentário-financeiro para questões referentes à receita de natureza tributária, tal como no presente caso.

Município de Missal
ESTADO DO PARANÁ



Sendo o exposto e na certeza da aprovação do Projeto, desde já agradecemos, colocando à disposição para eventuais dúvidas a Secretária Municipal de Finanças, Sra. Aline Luzzi.

Cordialmente,


Adilto Luis Ferrari

Prefeito Municipal

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO PARA RENÚNCIA DE RECEITA DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

1. JUSTIFICATIVA:

Materializa a presente proposição (Projeto de Lei nº 039/2025) implementar o Plano de Incentivo a Regularização de Imóveis Pendentes de Escrituração, com incentivo de 50% (cinquenta por cento) do valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI no Município de Missal, Estado do Paraná, pelo período compreendido de 60 (sessenta dias) a contar da publicação da Lei para Imóveis adquiridos a mais de 3 (tres) anos que encontram-se somente em contrato de compra e venda, os chamados “contratos de gaveta”. O programa pretendido é denominado “**SÓ É DONO QUEM REGISTRA**” e foi inspirado no programa realizado no Município de Ponta Grossa/PR – que apresentou resultados absolutamente satisfatórios.

Todavia, tal proposição, tem por objetivo a tentativa de baixar a quantidade de imóveis negociados e com falta de regularização documental (escritura e registro) por meio do incentivo na redução da alíquota do imposto de transmissão de bens imóveis que se encontram a mais de 03 (três) anos sem a devida regularização. Além disso, o plano apresenta-se como um estímulo para os contribuintes inadimplentes quitarem suas dívidas junto ao erário municipal.

Quanto a exigência da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF (Lei Complementar Federal nº 101/2001), há a necessidade de demonstrar-se o impacto orçamentário-financeiro sobre as receitas tributárias que a comentada isenção provoca, assim, compensando-a por uma das 02 (duas) vertentes, contidas no artigo 14 do mencionado diploma legal, vejamos:

Art. 14, I e II da LRF.

Art. 14. *A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:*

I - *demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;*

II - *estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.*

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Empresa do ramo imobiliário do Município estima que 8% (oito por cento) dos bens imóveis negociados ficam pendentes de regularização. Nos últimos três anos o Departamento de Tributação do Município tem em seus registros o montante de 968 (novecentos e sessenta e oito) guias de ITBI emitidas, perfazendo o valor de R\$ 4.634.787,78, **ou seja, dentro de uma média por registro de R\$ 4.788,00 de imóvel.**

Sendo assim, os 8% de negócios em contrato seira = (78 imóveis em contrato x R\$ 4.788,00 = R\$ 373.464,00 de ITBI), **50% de incentivo (impacto) importa em R\$ 186.732,00.**

Desta forma, considerando que o Município de Missal, Estado do Paraná, apresenta um *superavit* financeiro de exercício anterior, **este elemento é suficiente para compensar o valor renunciado pelo plano pleiteado**, onde há possibilidade do desconto da previsão de arrecadação atual (artigo 14, inciso I, da LRF), do qual não afetará as metas proposta na Lei de Diretrizes Orçamentárias, cujo valor do *superávit* apurado no Balanço Patrimonial de 2024 da fonte livre foi de R\$ 9.837.918,08, conforme demonstra a tabela 2.2 abaixo.

Ainda, no anexo de metas fiscais proposta na Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício financeiro de 2025, consta uma Margem de Expansão das Despesas Obrigatórias de Carater Continuado – Margem Líquida de R\$ 14.820.203,85, conforme demonstra a tabela 2.3 abaixo.

O Projeto de Lei trata da redução da alíquota do ITBI para os imóveis que não estão regularizados em nosso Município, ou seja, ainda que haja previsão da receita Orçamentárias no exercício de 2025 e posteriores, conforme Anexo da Discriminação das Receitas. Não prevendo redução de tributos estimados. Não se tratando de benefício fiscal tributário. Não comprometendo o equilíbrio financeiro do ano corrente destacado pela Lei de Responsabilidade Fiscal.

2. IMPACTO:

2.1 - Total do Imposto, 8% dos imóveis em contrato		373.464,00
(+) Valor do Principal	373.464,00	373.464,00
PROPOSTA DE INCENTIVO		
(-) 50% de redução da alíquota do ITBI	186.732,00	186.732,00
(=) Impacto proposto	186.732,00	186.732,00
2.2 - Demonstrativo do Impacto pelo Superávit Fonte Livre		
(+) Valor do Superávit apura no Balanço de 2024		9.837.918,08
(-) Anistia REFIS 2025	(958.944,89)	
(-) Proposta de Incentivo ITBI	(186.732,00)	
(=) Saldo do Superávit Financeiro da Fonte Livre		8.692.241,19
2.3 - Demonstrativo do Impactos pela Margem de Expansão Líquida.		
(+) Valor da Margem Líquida		14.820.203,85
(-) Anistia REFIS 2025	(958.944,89)	
(-) Proposta de Incentivo ITBI	(186.732,00)	
(=) Saldo da Margem Líquida		13.674.527,96

Município de Missal

ESTADO DO PARANÁ



Quanto a necessidade da estimativa de impacto prevista na Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Projeto de Lei trata de redução de alíquota que não compromete a Receita Prevista do ano corrente, não tendo que falar em estimativa de impacto, haja vista que tal ato só se fundamenta em caso de previsão negativa da receita, o que não se observa no presente caso.

Missal, 23 de outubro de 2025.


ADILTO LUIS FERRARI
Prefeito Municipal


ALINE LUZZI
Secretaria Municipal de Finanças