



CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO

PROJETO DE LEI Nº 269 /2025

“Altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.816, de 17 de dezembro de 1993, com redação dada pela Lei nº 3.265/2018, para instituir alíquotas progressivas do ITBI e dá outras providências.”

Art. 1º- O art. _ da Lei Municipal nº 1.816, de 17 de dezembro de 1993, com redação dada pela Lei nº 3.265/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. _ O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de competência do Município de Itabirito, incide sobre a transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis ou de direitos reais sobre imóveis, e será calculado sobre o valor de mercado do imóvel transmitido, aplicando-se as seguintes alíquotas:

I - até R\$ 120.000,00: 1,0%;

II - de R\$ 120.000,01 até R\$ 250.000,00: 1,2%;

III - de R\$ 250.000,01 até R\$ 400.000,00: 1,4%;

IV - de R\$ 400.000,01 até R\$ 600.000,00: 1,6%;

V - acima de R\$ 600.000,00: 1,8%.

§1º No caso de transmissões realizadas por meio do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), aplica-se a alíquota de 0,5% (meio por cento) sobre o valor financiado, sendo aplicadas as alíquotas progressivas ao valor não financiado.

§2º A base de cálculo do ITBI será o maior valor entre:

I - o valor de mercado do imóvel, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.937.821/SP (Tema 1.113), e não o valor declarado pelo contribuinte;

II - o valor apurado pela Administração Tributária Municipal, em caso de comprovada fraude, simulação ou qualquer tentativa de evasão fiscal por parte do contribuinte.

Art. 2º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se às transmissões realizadas a partir de então, revogadas as disposições em contrário.

Sala de Reuniões, 16 de Junho de 2025

Ezio
Pimenta:0282
9530608

Digitally signed by
Ezio
Pimenta:0282953
0608

Estudo de Impacto Financeiro e Orçamentário

A arrecadação média anual do ITBI (2024) foi de R\$ 5.996.000,00, com previsão de R\$ 6.000.000,00 para 2025.

Com a progressividade, prevê-se:

→ Redução inicial de até 8% na arrecadação, com recuperação gradual.

→ Estímulo à formalização das transações imobiliárias.

A medida não compromete as metas fiscais da LDO e está compatível com a LOA 2025.

Tabela Comparativa Regional (Anexa):

Município	Alíquota ITBI	Tratamento SFH	Base de Cálculo
Destaques			
Itabirito (Projeto)	Progressiva (1,0% a 1,8%)		0,5% sobre valor financiado
			Valor de mercado (maior entre o valor declarado e o avaliado) moderno, alinhado ao STJ
Ouro Preto	Fixa (2,0%)	Sem diferenciação	Valor venal
Sistema tradicional			
Mariana	Fixa (2,0%)	Sem diferenciação	Valor venal Sem progressividade
Congonhas	Fixa (2,0%)	Sem diferenciação	Valor venal
Discussões pontuais sobre isenção			
Conselheiro Lafaiete	Fixa (2,0%)	Sem diferenciação	Valor venal
Sem diferenciação para SFH			

Demonstração Explicativa dos Cálculos

Exemplo — Imóvel de R\$ 500.000,00:

Outros Municípios:

$$500.000 \times 2\% = \text{R\$ } 10.000,00$$

Itabirito (Projeto):

$$500.000 \times 1,6\% = \text{R\$ } 8.000,00$$

→ Economia: • Economia: R\$ 2.000,00

Exemplo — Imóvel financiado de R\$ 300.000,00 (SFH financia 200.000):

Itabirito:

$$200.000 \times 0,5\% = \text{R\$ } 1.000,00 \text{ (parte financiada)}$$

$$100.000 \times 1,2\% = \text{R\$ } 1.200,00 \text{ (restante)}$$

$$\text{Total} = \text{R\$ } 2.200,00$$

Outros Municípios:

$$300.000 \times 2\% = \text{R\$ } 6.000,00$$

→ Economia: • Economia: R\$ 3.800,00

Justificativa Técnica e Social

A proposta promove justiça fiscal, adequando a cobrança do ITBI à capacidade contributiva de cada cidadão.

Alinha-se às melhores práticas tributárias, combate distorções e estimula a

formalização.

Está respaldada pelo Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.113 – REsp 1.937.821/SP), que define que a base de cálculo deve ser o valor de mercado, e não o valor venal utilizado para fins de IPTU.

Adota um modelo progressivo, amplamente aceito no direito tributário, especialmente para garantir maior equidade social.

Parecer Sobre a Constitucionalidade e Legalidade

Totalmente Constitucional e Legal, com base nos seguintes fundamentos:

Art. 145, §1º da Constituição Federal:

→ O ITBI deve observar o princípio da capacidade contributiva, que é perfeitamente atendido pela adoção de alíquotas progressivas.

Art. 150, II da Constituição Federal:

→ O projeto respeita a isonomia tributária, pois trata desigualmente os desiguais na medida de suas desigualdades econômicas.

Tema 1.113 do STJ (REsp 1.937.821/SP):

→ Jurisprudência consolidada no sentido de que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de mercado e não o valor venal utilizado para fins de IPTU.

Jurisprudência pacífica:

→ A progressividade do ITBI é admitida, desde que seja fundamentada em critérios objetivos, proporcionais e razoáveis, como está no presente projeto.

Legalidade Estrita:

→ O projeto não cria nova despesa pública, não fere o princípio da legalidade

nem invade competência privativa do Executivo, pois trata de matéria tributária, cuja competência é compartilhada pelo Legislativo.

O presente Projeto de Lei Complementar busca garantir justiça fiscal, transparência, incentivo à regularização de imóveis e segurança jurídica. Está em total alinhamento com os preceitos constitucionais, jurisprudência superior e a legislação municipal vigente.

Com base no conteúdo da LOA de Itabirito e no Projeto de Lei Complementar que institui alíquotas progressivas do ITBI, segue uma análise técnico-jurídica e orçamentária para verificar a compatibilidade do projeto com os artigos 42 a 45 da LOA, especialmente quanto às exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF) e da Constituição Federal:

Análise de Conformidade: Artigos 42 a 45 da LOA de Itabirito/2025

1. Art. 42 da LOA – Requisitos para alteração tributária

“Somente será aprovado se atendidas as exigências do art. 14 da LRF e do art. 150 §6º da CF/88.”

Conformidade: ATENDIDO

- O projeto não concede isenção, anistia ou renúncia fiscal. Ao contrário: preserva e até potencializa a arrecadação por meio de progressividade e base de cálculo real (valor de mercado).
- A exigência do art. 14 da LRF — estimativa de impacto orçamentário e compensação financeira — está atendida:
- Estudo de impacto anexo mostra previsão de redução inicial de até 8%, com recuperação progressiva.

- O projeto afirma estar alinhado às metas fiscais da LDO e compatível com a LOA 2025.
- Não há violação ao art. 150, §6º da CF, pois o benefício à habitação via SFH está formalizado em lei, com base e alíquota claramente estabelecidas.

2. Art. 42, §1º – Limite à anistia em REFIS

Conformidade: NÃO APLICÁVEL

- O projeto não trata de REFIS nem de anistia de multas ou juros, portanto, essa restrição não incide aqui.

3. Art. 42, §2º – Compensação de benefícios com despesas

Conformidade: ATENDIDO

- Ainda que haja uma redução potencial inicial da arrecadação, esta:
- Não é estrutural nem permanente;
- Está acompanhada de medidas de recuperação e racionalização tributária previstas nos arts. 44 e 45;
- Não representa um benefício tributário típico, pois apenas ajusta a distribuição da carga tributária sem ampliar isenções ou descontos.

4. Art. 43 – Conceito de benefício tributário

O projeto não configura gasto tributário ou benefício direcionado a grupos específicos com perda arrecadatória expressiva.

Conformidade: ATENDIDO

- A medida visa justiça fiscal e maior equidade, com progressividade em

toda a base de contribuintes, sem segmentação indevida.

- A diferenciação do SFH aplica-se a todos os financiamentos habitacionais nas mesmas condições — trata-se de política pública de acesso à moradia, não de privilégio.

5. Art. 44 – Modernização e aperfeiçoamento tributário

Conformidade: ATENDIDO

- O projeto dialoga diretamente com as metas de:
- Modernização da base de cálculo (valor de mercado, conforme STJ);
- Racionalização e exatidão da arrecadação, combatendo subdeclarações de valor;
- Inibição da evasão fiscal, com cláusula anti-fraude no §2º do art. 1º.

6. Art. 45 – Medidas de expansão da base tributária

Conformidade: ATENDIDO

- O projeto se enquadra no inciso V (Revisão do ITBI), promovendo:
- Atualização das alíquotas com base no princípio da capacidade contributiva (art. 145, §1º da CF);
- Alinhamento à jurisprudência do STJ (REsp 1.937.821/SP), conforme previsto na LOA;
- Modelo mais justo e atualizado, diferente das alíquotas fixas ultrapassadas de municípios vizinhos.

O Projeto de Lei Complementar que institui alíquotas progressivas do ITBI em Itabirito:

- Cumpre os requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF);
- Está plenamente alinhado aos artigos 42 a 45 da LOA municipal;
- Promove justiça fiscal, respeitando os princípios constitucionais da capacidade contributiva e isonomia;
- Não configura renúncia fiscal, mas sim reorganização equitativa da carga tributária;
- Está respaldado por jurisprudência consolidada e boas práticas de gestão tributária.

Sala de Sessões, 16 de Junho 2025.

Ezio
Pimenta:
0282953
0608

Digitally
signed by
Ezio
Pimenta:02
829530608

GERALDO
AUGUSTO DE
OLIVEIRA
QUITES:5857
7491668

Assinado de forma
digital por GERALDO
AUGUSTO DE
OLIVEIRA
QUITES:58577491668
Dados: 2025.06.12
13:38:50 -03'00'