



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_**  
**LEI Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.**

Altera e acrescenta dispositivos à Lei nº 2.400, de 24 de dezembro de 1991, que “Estabelece o Código Tributário do Município de Osório e dá outras providências”.

Art. 1º Altera o inciso III do art. 66 da Lei Municipal n.º 2.400, de 24 de dezembro de 1991, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 66. [...]*

*[...]*

*III - o valor efetivamente pago pelo adquirente na arrematação, adjudicação, venda direta ou exercício de preferência, seja judicial ou extrajudicial na forma da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.”*

Art. 2º Acrescenta parágrafo único ao art. 66 da Lei Municipal n.º 2.400, de 1991, com a seguinte redação:

*“Art. 66. [...]*

*Parágrafo único. Nas hipóteses previstas no inciso III, o efetivo preço pago será a única base de cálculo do imposto, dispensando-se qualquer outra anteriormente previsto.*

*[...]”*

Art. 3º Altera os incisos I e II do art. 146 da Lei Municipal n.º 2.400, de 1991, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 146. [...]*



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

*I - de terreno situado em zona urbana ou rural, quando destinado à construção de casa própria, cuja avaliação fiscal não ultrapasse o valor de enquadramento do programa federal “Minha Casa, Minha Vida” – Faixa 1, ou outro análogo que venha a substituí-lo;*

*II - de casa própria situada em zona urbana ou rural, cuja avaliação fiscal não seja superior ao valor de enquadramento do programa federal “Minha Casa, Minha Vida” – Faixa 2, ou outro análogo que venha a substituí-lo.*

*[...]”*

Art. 4º Altera a redação do parágrafo único do art. 155 da Lei Municipal n.º 2.400, de 1991, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 155. [...]*

*Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder desconto de 10% (dez por cento) no IPTU e/ou taxas correlatas, para pagamento em cota única, bem como a conceder desconto de até 5% nos casos de pagamento à vista ou parcelado de forma condicionada à atualização do cadastro e/ou incentivo ao bom pagador e/ou práticas ambientalmente sustentáveis cujos critérios de concessão serão regulamentados, anualmente, por Decreto do Poder Executivo.”*

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,  
em \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

## ***EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS***

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade de alterar a Lei Municipal nº 2.400, de 24 de dezembro de 1991, que estabelece o Código Tributário do Município de Osório, adequando a disciplina da base de cálculo do ITBI e do lançamento do IPTU às exigências constitucionais e legais, bem como à jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

A alteração do inciso III do art. 66 visa adequar a legislação municipal à interpretação pacificada pelo STJ, no sentido de que, nas alienações judiciais e extrajudiciais, a base de cálculo do ITBI deve corresponder ao preço efetivamente pago pelo adquirente. No julgamento do Recurso Especial nº 1.996.625/PR (Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 16/06/2023), o STJ reafirmou que o “valor venal” previsto no art. 38 do CTN representa o valor econômico real do negócio jurídico, sendo, portanto, o valor da arrematação ou do lance vencedor, e não o valor de avaliação fiscal ou judicial. A alteração harmoniza o Código Tributário Municipal com o art. 38 do CTN e com a jurisprudência consolidada, prevenindo litígios, assegurando segurança jurídica e garantindo que o Município tribute apenas a riqueza efetivamente transmitida, em consonância com os princípios da legalidade, da capacidade contributiva e da justiça fiscal.

A nova redação do parágrafo único do art. 155 preserva a possibilidade de concessão de desconto já existente na legislação, readequando-o para estabelecer desconto de 10% para pagamento em cota única e até 5% adicionais, condicionados à atualização do cadastro, ao incentivo ao bom pagador e/ou à adoção de práticas ambientalmente sustentáveis. Trata-se, portanto, de reorganização do benefício, mantendo a neutralidade fiscal, conferindo flexibilidade à Administração e possibilitando que os critérios sejam ajustados anualmente por decreto, conforme as necessidades do Município.

A proposta também atualiza os valores de referência para isenção do ITBI na aquisição do primeiro imóvel. O Código Tributário Municipal, ao fixar limites



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

de 50 e 100 URM, respectivamente para terreno e casa própria, tornou a norma praticamente inaplicável — já que os valores atuais (R\$ 363,50 e R\$ 727,00) não correspondem à realidade de mercado. Com a alteração, os valores de referência passam a ser os praticados no Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” – Faixas 1 e 2, atualmente de R\$ 190.000,00 e R\$ 264.000,00, utilizados apenas como parâmetro fiscal, sem vinculação às regras do programa federal.

As alterações propostas reforçam a justiça tributária, a eficiência administrativa e a segurança jurídica, modernizando a legislação municipal e adequando-a à realidade econômica e social de Osório. Importante salientar, por fim, que as modificações ora apresentadas não representam renúncia de receita, pois:

I - a alteração da base de cálculo do ITBI apenas adequa a norma municipal à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sem reduzir arrecadação efetiva;

II - a modificação do desconto do IPTU não amplia o benefício já existente; e

III - a atualização dos valores de isenção do ITBI apenas torna exequível benefício já previsto, sem impacto orçamentário real. Dessa forma, não se faz necessária a elaboração de estudo de impacto financeiro ou de medidas compensatórias, nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), uma vez que a proposta mantém a neutralidade fiscal da legislação vigente.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 5 de dezembro de 2025.

***Romildo Bolzan Júnior,***  
*Prefeito Municipal.*