



Impacto orçamentário-financeiro

Processo nº 35114/2025

Descrição da Situação: O projeto altera pontos específicos da Lei Municipal nº 2.400/1991.

1. Introdução

O presente **Impacto Orçamentário-Financeiro** refere-se ao Projeto de Lei anexo ao processo administrativo 35114/2025 que altera dispositivos da **Lei Municipal nº 2.400/1991**, especialmente quanto:

1. **Art. 66, III – base de cálculo do ITBI** (preço efetivamente pago em arrematação, adjudicação, venda direta ou nos atos da Lei nº 9.514/1997);
2. **Acréscimo de parágrafo único ao art. 66** – consolidação da regra do preço pago como única base de cálculo;
3. **Art. 155, parágrafo único – desconto do IPTU** (reorganização dos percentuais já existentes);
4. **Art. 146, incisos I e II – limites de isenção do ITBI** vinculando aos valores das faixas 1 e 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Conforme exigem os **arts. 16 e 17 da LRF**, cabe examinar se as alterações resultam em renúncia de receita, criação de despesa obrigatória ou impacto negativo ao equilíbrio fiscal.

2. Análise tributária das alterações

2.1. Alteração da base de cálculo do ITBI (art. 66, III, e parágrafo único)

A redação proposta alinha o Código Tributário Municipal - CTM ao entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ que definiu sob o rito dos Recursos Repetitivos (Tema 1,113) que a base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel transmitido em condições normais de mercado e não se vinculando ao IPTU.

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

(REsp 1937821 / SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, S1 – Primeira Seção, DJe 03/03/2022)



Assim, a alteração **não reduz a arrecadação**, pois na prática, o Município já deve observar o preço efetivo da operação, por força de jurisprudência vinculante. Dessa forma, também evitará contingências e devoluções administrativas/judiciais decorrentes de lançamentos superiores ao valor pago e, ainda, harmoniza o texto legal com a legislação superior (CTN, art. 38), sem criar novos benefícios.

Conclusão:

Impacto financeiro neutro, conforme art. 14, §2º, da LRF (ausência de renúncia de receita).

2.2. Nova redação do parágrafo único do art. 155 (descontos de IPTU)

O projeto de lei mantém o benefício já existente na Lei 2.400/1991, que prevê desconto de 15% para pagamento em cota única.

A alteração apenas redistribui o benefício em 10% mais até 5%, vinculando este último percentual a critérios administrativos (atualização do cadastro, sustentabilidade, “bom pagador”, etc) a serem definidos em legislação posterior.

Desta forma, não se trata de aumento de alíquota ou de renúncia de receita, pois o desconto global, (atendidas as condições para a alíquota adicional de 5%) continua sendo 15%, já consolidado no CTM.

A administração poderá, inclusive, condicionar o percentual adicional, sem obrigatoriedade de concessão universal. Na alteração pretendida através do Projeto de Lei não há ampliação de beneficiários nem redução efetiva de receita.

Conclusão:

Neutralidade fiscal. Não há renúncia adicional nos termos do art. 14 da LRF.

2.3. Atualização dos limites de isenção do ITBI (art. 146, I e II)

O artigo 4º do Projeto de Lei altera a redação dos incisos I e II do art. 146 da Lei Municipal 2.400/1991.

A atualização dos limites de isenção previstos no referido dispositivo legal não representa impacto financeiro relevante. Isso porque os valores atualmente fixados em **50 URM** e **100 URM** – equivalentes, respectivamente, a **R\$ 363,50** e **R\$ 727,00** – são tão baixos que a isenção se tornou, na prática, inaplicável no município.



Com a alteração proposta, o limite passa a utilizar como referência os valores das faixas 01 e 02 do Programa Minha Casa, Minha Vida, exclusivamente para fins tributários, sem vinculação operacional ao programa federal.

Tal adequação não gera novo benefício fiscal, apenas torna possível a aplicação de uma isenção já prevista na legislação municipal, sem implicar redução mensurável na arrecadação.

Dessa forma, a medida não configura renúncia de receita, nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.

3. Impacto Orçamentário-Financeiro

Após análise das alterações propostas, verifica-se que:

I – Não há criação ou expansão de ação governamental

→ Art. 16, I, LC 101/2000.

II – Não há renúncia de receita nova

→ A alteração de base de cálculo apenas adequa a lei à jurisprudência.

→ O desconto de IPTU não foi ampliado.

→ A isenção do ITBI já existia; apenas se tornou aplicável.

Assim, **não se aplica** o art. 14 da LRF (renúncia de receita), por ausência dos pressupostos materiais.

III – Não há aumento de despesa obrigatória de caráter continuado

→ Art. 17 da LRF.

IV – As medidas são de impacto financeiro nulo

→ Não afetam a previsão de receita constante da LOA 2025.

→ Não alteram a programação orçamentária nem o equilíbrio fiscal.

4. Declaração conclusiva

Nos termos do art. 16, §1º, da Lei Complementar nº 101/2000, declara-se que as alterações propostas no Projeto de Lei que modifica a Lei Municipal nº 2.400/1991 NÃO implicam aumento de despesa, NÃO acarretam renúncia adicional de receita e NÃO produzem impacto orçamentário-financeiro negativo, sendo dispensadas medidas de compensação, conforme art. 14, §2º, da LRF.

As modificações são **meramente adequações** que preservam a arrecadação municipal, reforçam a segurança jurídica e aprimoram a administração tributária, sem impacto fiscal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO
SECRETARIA DE FINANÇAS

Contadoria Geral

Atenciosamente.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cristiano Fortes Francisco".

Cristiano Fortes Francisco
Técnico em Contabilidade
Matr. 6542 - CRC RS063295

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Soly Jacinto Dutra".

Soly Jacinto Dutra
Secretário de Finanças