



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

**Miguel Pereira, 04 de setembro de 2025.**

**Mensagem nº 088/2025.**

**Senhor Presidente, Senhores(as) Vereadores(as)**

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, **em caráter de urgência**, por intermédio de Vossa Excelência, o Projeto de Lei Complementar que **“Concede Isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU e do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso de Bens Imóveis e Direitos e eles Relativos - ITBI, na aquisição de imóveis enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, conforme artigo 3º, § 1, inciso II, da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, para as famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos estipulados pelo Governo Federal.”**

**JUSTIFICATIVA**

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o presente Projeto de Lei Complementar, que **“Concede Isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU e do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso de Bens Imóveis e Direitos e eles Relativos - ITBI, na aquisição de imóveis enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, conforme artigo 3º, § 1, inciso II, da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, para as famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos estipulados pelo Governo Federal”**, com o seguinte pronunciamento:

A presente propositura, visa autorizar o Poder Executivo municipal a isentar a primeira transmissão, ao mutuário do **Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos – ITBI**, sobre as transmissões para o empreendimento MCMV FAR MIGUEL PEREIRA, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF, para fins de construção de moradias no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV; e do **Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU**, os imóveis que venham a pertencer aos mutuários integrantes de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Com o projeto de lei complementar ora submetido à deliberação desse Egrégio colegiado de Vereadores, intenta-se a autorização legislativa para isentar as



Estado do Rio de Janeiro  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

transmissões oriundas do imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, regido pela Lei Federal n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF, responsável pela gestão do FAR e operacionalização do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, nos termos da Lei Federal n.º 14.620, de 13 de julho de 2023, objetivando promover a construção de moradias destinadas à alienação para famílias que se enquadrem no Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, reconhecidamente, cidadãos de baixa renda, e por derradeiro, a isenção do IPTU para os mutuários deste empreendimento.

Assim, através do Programa Minha Casa, Minha Vida se fomenta a participação dos entes públicos como titulares do planejamento local conferindo a esses atores protagonismo na proposição, acompanhamento e entrega dos empreendimentos contratados.

Seguem em anexo a estimativa de impacto orçamentário/financeiro e medidas compensatórias para a correta avaliação e instrução do processo legislativo perante essa Casa do Povo e a sociedade Miguelense.

Contando com o apoio dessa ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.



**PEDRO PAULO SAD COELHO**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

**Exmo. Sr.**  
**VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA.**  
**DD. Presidente da Câmara Municipal de Miguel Pereira.**



Estado do Rio de Janeiro  
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI COMPLEMENTAR N.º \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2025.

**Concede Isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU e do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso de Bens Imóveis e Direitos e eles Relativos - ITBI, na aquisição de imóveis enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, conforme artigo 3º, § 1, inciso II, da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, para as famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos estipulados pelo Governo Federal.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**Art. 1º** A primeira transmissão, ao mutuário, relativo a imóvel integrante de empreendimento habitacional de interesse social terá isenção referente ao Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos – ITBI, observado o disposto no Artigo 3º, desta Lei Complementar.

**Art. 2º** Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, os imóveis pertencentes aos mutuários integrantes de empreendimentos habitacionais de interesse social observado o disposto no Artigo 3º, desta Lei Complementar.

**Art. 3º** Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, entendem-se por empreendimentos habitacionais de interesse social aqueles expressamente reconhecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão de Projetos como inseridos na política habitacional municipal, estadual e federal, conforme Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, destinados a população com renda de até 3 (três) salários mínimos estipulados pelo Governo Federal.

**Art. 4º** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação,



**Estado do Rio de Janeiro**  
**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira**

revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Miguel Pereira.**  
Em, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**PEDRO PAULO SAD COELHO**  
**Prefeito Municipal**



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO E MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO PARA ISENÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU E DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS, POR ATO ONEROSO DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS E ELES RELATIVOS - ITBI, NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS ENQUADRADOS NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV, CONFORME ARTIGO 3º, § 1, INCISO II, DA LEI FEDERAL Nº 11.977, DE 07/JULHO/2009, PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA IGUAL OU INFERIOR A 3 (TRÊS) SALÁRIOS MÍNIMOS ESTIPULADOS PELO GOVERNO FEDERAL .**

De forma consoante com o artigo 14 da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 (LRF), vimos em virtude do advento que versa acerca das isenções elencadas acima, expor o que se segue:

As isenções previstas, implicam em um valor total de renúncia estimada de receita igual a **R\$ 25.263,44 (vinte e cinco mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos), para o exercício de 2025.**

A estimativa supramencionada foi realizada considerando-se a média arrecadatória dos tributos nos 03 (três) últimos exercícios completos, a saber: 2022, 2023 e 2024, da seguinte forma:

## **ITBI**

Valores arrecadados nos últimos 03 (três) exercícios divididos pela média do número de transmissões anual (400), usando-se a seguinte fórmula:

**Exercício de 2022 – R\$ 2.881.078,06**  
**Exercício de 2023 – R\$ 3.477.864,43**  
**Exercício de 2024 – R\$ 3.923.256,79**  
**Média = R\$ 3.427.399,76**

Considerando-se a média arrecadatória apurada e que desta, haveria uma hipotética perda de 1/400 de seu valor em virtude da ausência de uma transmissão, teríamos uma renúncia estimada de receita de:

**TOTAL DA MÉDIA ARRECADATÓRIA= R\$ 3.427.399,76/400 = R\$ 8.568,50**

**TOTAL ESTIMADO DA RENÚNCIA (R\$ 8.568,50)/Valor Orçado ITBI 2025 (R\$ 3.778.004,13) x 100=**

**=0,2268%**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA

## IPTU

Valores arrecadados nos últimos 03 (três) exercícios multiplicados por 1,00%, usando-se a seguinte fórmula:

**Exercício de 2022 – R\$ 6.983.481,43**

**Exercício de 2023 – R\$ 2.527.717,28**

**Exercício de 2024 – R\$ 5.057.629,35**

**Média = R\$ 3.338.987,02**

Considerando-se a média arrecadatória apurada e que desta, haveria uma hipotética perda de 0,50% de seu valor em virtude de ser um único empreendimento condominial dentre vários outros, teríamos uma renúncia estimada de receita de:

TOTAL DA MÉDIA ARRECADATÓRIA= R\$ 3.338.987,02\*0,5/100 = R\$ 16.694,94

TOTAL ESTIMADO DA RENÚNCIA (R\$ 16.694,94)/Valor Orçado IPTU 2025 (R\$ 5.965.531,64) x 100=

**=0,2798%**

Apesar disso, não se vislumbra qualquer impacto orçamentário-financeiro em decorrência da medida, no ano de 2025, pois estão em adequada e tranquila implantação as metas propostas para este exercício, sem necessidade de utilização do montante estimado desta renúncia de receita, para ultimá-las.

Relativamente a 2026 e 2027, por igual não se afigura prejuízo às metas anuais e plurianuais de cada um destes exercícios, já que tal renúncia será contemplada nos respectivos orçamentos, sendo que as medidas compensatórias propostas, oportunizarão um *superavit* na arrecadação, com claros reflexos positivos, perfeitamente compensatórios.

Respeitosamente,

Miguel Pereira, de 04 de setembro de 2025.

  
Pedro Paulo Sad Coelho  
Prefeito Municipal



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA**

**MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO**

Com relação as medidas compensatórias, contamos com as seguintes implementações que compensarão em muito quaisquer possíveis perdas:

- a) Projeto Nota Presente: Incentivo à exigência por parte dos Tomadores de Serviços, da Emissão de Notas Fiscais de Serviços Eletrônicas – NFS-e, possibilitando-os a concorrer a prêmios em dinheiro;
- b) Projeto IPTU x IPVA: Tem por objetivo a incrementação da arrecadação do Imposto Sobre a Propriedade de Veículos Automotores - IPVA, que não obstante ser um tributo devido ao Governo do Estado do Rio de Janeiro, tem o produto de sua arrecadação, por norma constitucional, repassado em um percentual de 50% (cinquenta por cento) ao município em cuja territorialidade geográfica o veículo esteja registrado;
- c) Retenção Ampla IR: Com fulcro na tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal (STF), por ocasião do julgamento do Recurso Extraordinário com Repercussão Geral nº 1.293.453/RS e na Ação Cível Originária nº 2897, no inciso I do art. 158 da Constituição da República, na Lei Federal nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, O Município baixou Decreto que regulamenta a retenção ampla do IRRF sobre qualquer forma de pagamento, inclusive os pagamentos antecipados por conta de fornecimento de bens ou de prestação de serviços;
- d) Módulo Business Intelligence (B.I.): Auditoria Fiscal dos contribuintes na avaliação e investigação de situações que possam permitir perda de receitas para o Município;
- e) Módulo de Gestão e Auditoria do Cartão de Crédito e Débito: Cruzamento do movimento econômico constantes nas NFS-e com as informações de cartões de crédito/débitos constantes nos arquivos disponibilizados pelo Governo do Estado e/ou Receita Federal, apresenta relatórios de divergências.

Ante tudo isso, certos da sua aprovação, subscrevemo-nos reafirmando nossos votos de estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

Miguel Pereira, 04 de setembro de 2025.

  
Pedro Paulo Sad Coelho  
Prefeito Municipal