Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
À Comissão de Justiça e Redação
Em 04 de 09 de 25
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
À Comissão de Finanças e Orçamento
Em 04 de 09 de 25
Presidente

Miguel Pereira, 04 de setembro de 2025.

Mensagem nº 088/2025.

CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
PROJETO Nº 153/2025

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

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.

APROVADO
1.ª VOTAÇÃO
DATA: 11/09/25
PRESIDENTE

PEDRO PAULO SAD COELHO
PREFEITO MUNICIPAL

APROVADO
2.ª VOTAÇÃO
DATA: 11/09/25
PRESIDENTE

CÂMARA MUN. DE MIGUEL PEREIRA
Recebido em: 04/09/2025
Sérgio Felipe V. Santos
Agente Administrativo
Matr. 01/010

Exmo. Sr.
VITOR BATISTA RALHA DE AFONSECA.
DD. Presidente da Câmara 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,

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

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 Inteligence (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