

MENSAGEM N.º 049, DE 16 DE JUNHO DE 2025.

Encaminha Projeto de Lei Complementar que especifica.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ – ESTADO DE MINAS GERAIS.**

1. Com meus cordiais cumprimentos, encaminho, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei Complementar que “dispõe sobre a redução, de forma excepcional e por tempo determinado, da alíquota do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no período que especifica no âmbito do Município de Unaí, e dá outras providências.”
2. De saída, necessário registrar que a proposição tem por finalidade instituir, de forma excepcional e por tempo determinado, a redução progressiva da alíquota do ITBI, visando estimular a formalização de transações imobiliárias, fomentar a regularização fundiária e incrementar a arrecadação municipal de maneira imediata, ainda que com alíquota reduzida, em um cenário de recuperação econômica.
3. Vale ressaltar que a medida considera o atual contexto econômico e social do Município de Unaí, em que se observa significativa demanda por instrumentos que incentivem a escrituração e o registro de imóveis, os quais, muitas vezes, permanecem irregulares em razão dos custos tributários incidentes sobre a transmissão da propriedade.
4. Com a redução temporária da alíquota do ITBI, esperamos estimular a regularização de imóveis urbanos e rurais, promover segurança jurídica aos adquirentes e impulsionar o setor imobiliário local, com impactos extremamente positivos na geração de emprego e renda.
5. Além disso, a arrecadação imediata do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) decorrente da adesão dos munícipes ao benefício poderá contribuir significativamente para o equilíbrio fiscal do Município de Unaí.
6. O Projeto prevê, ainda, critérios objetivos para a fruição do benefício, como a exigência de adimplência dos envolvidos com a Administração Pública Municipal, bem como disposições quanto ao pagamento do imposto à vista, assegurando que o benefício seja concedido de forma responsável e transparente.

A Sua Excelência a Senhora  
**VEREADORA DORINHA MELGAÇO**  
Presidenta da Câmara Municipal de Unaí  
Nesta



(fls. 2 da Mensagem n.º 049, de 16/6/2025)

7. A título de esclarecimento, o Projeto prevê a redução de 0,7% (zero vírgula sete por cento), até o 180º (centésimo octogésimo trigésimo) dia; de 1,0% (um por cento), a partir do 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia até o 210º (ducentésimo décimo) dia; até 1,5% (um vírgula cinco por cento), do 211º (ducentésimo décimo primeiro) até o 240º (ducentésimo quadragésimo) dia.

8. Ao fim do período de aplicação da alíquota, todos os fatos geradores serão tributados com base na alíquota prevista no artigo 131 da Lei Complementar n.º 75, de 29 de dezembro de 2017, que contém o Código Tributário do Município de Unaí.

9. Na oportunidade, encaminho o Estudo de Impacto Financeiro e Orçamentário, da lavra do ilustre Secretário da Fazenda e do Planejamento, Senhor Juliano Borges Lima que atesta a compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei Orçamentária Anual.

10. Em arremate, requer que a tramitação do Projeto de Lei Complementar em testilha se dê em **regime de urgência**, nos termos do artigo 217 do Regimento Interno Cameral.

11. São essas as razões que nos motivam a submeter à apreciação dessa Laboriosa Casa o presente Projeto de Lei Complementar, com o intuito de que a matéria seja deliberada nos termos da Lei Orgânica e do Regimento Interno.

12. Requer, por último, sejam desconsiderados os protocolos **417.AE7, 415.83B, 415.387, 417.D07 e 417.BAF.**

Unaí, 16 de junho de 2025; 81º da Instalação do Município.

THIAGO MARTINS RODRIGUES  
Prefeito





# PREFEITURA MUNICIPAL DE UNAÍ-MG

Praça JK, S/N, Centro, Unai - MG, CEP: 38.610-000

CNPJ: 18.125.161/0001-77

## Assinatura do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **THIAGO MARTINS RODRIGUES - PREFEITO MUNICIPAL**, CPF: 012.44\*. \*\*6-\*4 em 16/06/2025 11:35:03, Cód. Autenticidade da Assinatura: **11R3.8335.703R.W08Z.6060**, Com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



## Informações do Documento

ID do Documento: **418.4FE** - Tipo de Documento: **MENSAGEM**.

Elaborado por **THIAGO MARTINS RODRIGUES**, CPF: 012.44\*. \*\*6-\*4 , em 16/06/2025 - 11:35:03

Código de Autenticidade deste Documento: 11H3.0235.1037.Z46V.8370

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

<https://zeropapel.unai.mg.leg.br/verdocumento>



## ESTIMATIVA DO IMPACTO FINANCEIRO

### REDUÇÃO TEMPORÁRIA DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)

#### I – IDENTIFICAÇÃO

- **Projeto de Lei:** nº \_\_\_\_/2025
- **Proponente:** Prefeitura de Unaí
- **Período de Abrangência:** 240 dias após a publicação da Lei.

#### II – METODOLOGIA

Para estimar o impacto financeiro da redução temporária da alíquota de ITBI, foi considerado o histórico de arrecadação de ITBI.

Ano	Base Cálculo	Valor Arrecadado	Alíquota (%)
2024	R\$ 834.728.668,50	R\$ 16.694.513,37	2%
2023	R\$ 679.916.166,50	R\$ 13.598.323,33	2%

**Alíquota Atual: 2%**

**Nova Alíquota proposta: 0,7%, 1,0% e 1,5%**

#### III – CÁLCULOS E RESULTADOS

Ano	Transações Imobiliárias Estimadas	Cenário sem Redução (2%)	Cenário com Redução (0,70%) 240 dias	Diferença (2% - 0,7%)	Diferença do exercício 2024 com alíquota reduzida
		2%	0,70%		
2025	5.000.000.000,00	100.000.000,00	35.000.000,00	- 65.000.000,00	18.305.486,63
2026	1.000.000.000,00	20.000.000,00	-	-	-
2027	1.050.000.000,00	21.000.000,00	-	-	-
Acumulado					18.305.486,63

O relatório aponta para um ganho de arrecadação, baseado na hipótese de que a redução aumentará o volume de transações formalizadas em até 5 (cinco) vezes, compensado pela queda na alíquota, além estimular grandes transações, principalmente no setor agropecuário. Espera-se incremento na arrecadação de IPTU e taxas urbanas, decorrente da regularização de imóveis informais.

#### RISCOS E VARIÁVEIS CRÍTICAS

- **Sazonalidade do mercado imobiliário**  
Períodos de menor atividade podem ampliar o impacto negativo na arrecadação.
- **Cumprimento de metas de formalização**  
O sucesso depende de adesão massiva a transações formais, historicamente baixa em municípios do interior mineiro.

- **Custos operacionais**

Aumento na demanda por serviços notariais e de avaliação pode sobrecarregar a estrutura municipal.

#### **IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A redução temporária da alíquota do ITBI poderá gerar um ganho de receita bruta estimada mais de R\$ 18.000.000,00 considerando a expectativa no aumento das transações, devido à redução de custos das operações. Essa estratégia cria um ciclo virtuoso: menor tributação, mais formalização, maior arrecadação indireta, reinvestimento em infraestrutura e valorização imobiliária.

#### **V – DECLARAÇÃO**

Declaro que a presente estimativa do impacto financeiro foi elaborada em conformidade com as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal e com os dados disponíveis na administração tributária do município.

Unaí/MG, 11 de junho de 2025.

  
**JULIANO BORGES DE LIMA**  
Secretário de Fazenda e Planejamento