

Ofício n.º 046/Gabinete

Unai, 30 de junho de 2025.

A Sua Excelência a Senhora  
**VEREADORA DORINHA MELGAÇO**  
Presidente da Câmara Municipal de Unai  
Nesta

Senhora Presidente,

A par de cumprimentá-la cordialmente, dirijo-me a ilustre presença de Vossa Excelência para encaminhar o Estudo de Impacto Financeiro e Orçamentário, da lavra do Secretário de Fazenda e Planejamento, Senhor *Juliano Borges de Lima*, para instrução do Projeto de Lei Complementar n.º 2, de 2025, 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 Unai e dá outras providências."*

Atenciosamente,

**THIAGO MARTINS RODRIGUES**  
Prefeito

Praça JK, s/n. Centro / Unai – MG / CEP 38.610-029 / Tel.: 38 3677-9610 Ramal 9052  
E-mail: gabineteprefeito@prefeituraunai.mg.gov.br





# 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 30/06/2025 10:45:05, Cód.  
Autenticidade da Assinatura: 10U4.0H45.405W.K02R.1622, Com fundamento na Lei Nº  
14.063, de 23 de Setembro de 2020.



## Informações do Documento

ID do Documento: **436.9B3** - Tipo de Documento: **OFÍCIO - Nº 9/PMU/2025**.

Elaborado por **THIAGO MARTINS RODRIGUES**, CPF: 012.44\*. \*\*6-\*4 , em 30/06/2025 - 10:45:05

Código de Autenticidade deste Documento: 10H5.7K45.8056.R723.3074

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 Unai
- **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: 0,5%, 1,0% e 1,5%**

#### III – CÁLCULOS E RESULTADOS

| Ano       | Transações Imobiliárias Estimadas | Cenário sem Redução (2%) | Cenário com Redução (0,50%) 240 dias | Diferença (2% - 0,5%) | Diferença do exercício 2024 com alíquota reduzida |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---|
|           |                                   | 2%                       | 0,50%                                |                       |   |
| 2025      | 5.000.000.000,00                  | 100.000.000,00           | 25.000.000,00                        | - 75.000.000,00       | 8.305.486,63                                      |
| 2026      | 1.000.000.000,00                  | 20.000.000,00            | -                                    | -                     | -   |
| 2027      | 1.050.000.000,00                  | 21.000.000,00            | -                                    | -                     | -   |
| Acumulado |                                   |                          |                                      |                       | 8.305.486,63                                      |

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\$ 8.000.000,00 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.

Unai/MG, 30 de junho de 2025.

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