

Ofício n.º 046/Gabinete

Unaí, 30 de junho de 2025.

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

Senhora Presidente,

A par de cumprimentá-la cordialmente, dirijo-me à 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 Unaí e dá outras providências."*

Atenciosamente,

THIAGO MARTINS RODRIGUES
Prefeito

Praça JK, s/n. Centro / Unaí – 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, Unaí - 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 N° 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 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: 0,5%, 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.

Unaí/MG, 30 de junho de 2025.



JULIANO BORGES DE LIMA
Secretário de Fazenda e Planejamento