



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Secretaria Municipal de Administração

PMSA OF Nº 619/2025

Sant'Ana do Livramento, 06 de novembro de 2025.

Senhor Presidente:

Apraz-nos cumprimentar Vossa Excelência e, na oportunidade, em atenção ao Projeto Lei nº 152/2025, que *“Dispõe sobre a isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Móveis Inter Vivos - ITBI - para os imóveis objeto de regularização fundiária urbana no âmbito do Projeto Terra - Eu Sou Cohab, no município de Sant'Ana do Livramento, e dá outras providências.”*, vimos, por meio deste, encaminhar, em anexo, Declaração de Ordenador de Despesa e Impacto Financeiro-orçamentário.

Sendo o que tínhamos para o presente, aproveitamos a oportunidade para manifestar protestos de consideração e apreço.




EVANDRO GUTEBIER MACHADO
Prefeito Municipal em Exercício

Exmo. Sr.

Ver. FELIPE COELHO PINTO

M.D Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Sant'Ana do Livramento – RS.



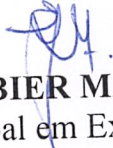
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
Secretaria Municipal de Administração

DECLARAÇÃO DE ORDENADOR DE DESPESA

EVANDRO GUTEBIER MACHADO, Prefeito Municipal em exercício, no uso das minhas atribuições legais e em cumprimento as determinações do inciso II do art. 16 da Lei Complementar 101/2000, na qualidade de ordenador de despesa, declaro que foi incluído nas peças orçamentárias 2025 do Poder Executivo, o que propõe o Projeto de Lei que *“Dispõe sobre a isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Móveis Inter Vivos - ITBI - para os imóveis objeto de regularização fundiária urbana no âmbito do Projeto Terra - Eu Sou Cohab, no município de Sant'Ana do Livramento, e dá outras providências.”*, de acordo com os termos dos artigos 16 e 17 da LRF, e, conforme o estudo de impacto financeiro que acompanha o presente projeto, o ente público municipal dispõe de orçamento para a alteração proposta.

Sant'Ana do Livramento, 06 de novembro de 2025.




EVANDRO GUTEBIER MACHADO
Prefeito Municipal em Exercício



4593
06/11/25

SAIDA EM: _____
DESTINO: _____

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANT'ANA DO LIVRAMENTO
COMISSÃO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

MEMORANDO Nº 27/2025

Santana do Livramento, 06 de novembro de 2025.

Da: Comissão de Impacto Financeiro-Orçamentário

Para: Secretaria Municipal da Administração – Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários

Assunto: Impacto Orçamentário-Financeiro – Projeto de Lei de Isenção de ITBI

Prezados Secretários:

Em resposta ao Memorando nº 123/2025 encaminhado pela Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários para a Secretaria Municipal de Administração e que foi recebida por esta Comissão, no qual trata da solicitação urgente de impacto financeiro para o projeto de lei que institui a isenção do ITBI sobre imóveis objetos de regularização fundiária urbana no âmbito do Projeto Terra – Eu Sou Cohab, no município de Santana do Livramento, encaminhamos em anexo, o referido estudo.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
g v b
LOREI CRISTINA CARDOZO BOPP DEL GAUDIO
Data: 06/11/2025 12:47:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lorei Bopp Del Gaudio
Contadora
Matricula 218791

Documento assinado digitalmente
g v b
MATHEUS BRASIL FREITAS
Data: 06/11/2025 12:35:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Matheus Brasil Freitas
Tecnólogo em Gestão Pública
Matricula 226861

ANÁLISE DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO FINANCEIRO
ISENÇÃO DE ITBI PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA –
PROJETO TERRA - EU SOU COHAB

MUNICÍPIO DE SANTANA DO LIVRAMENTO

Data: 06 de novembro de 2025

COMISSÃO DE IMPACTO FINANCEIRO E ORÇAMENTÁRIO

1 INTRODUÇÃO E CONTEXTO DO PROJETO

O presente estudo visa analisar os impactos fiscais da proposta de lei municipal que concede isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para imóveis que serão objeto de regularização fundiária urbana, enquadrados no “Projeto Terra - Eu Sou Cohab”. Este projeto, uma iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em parceria com a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do Estado do RS, tem como objetivo primordial a regularização e titulação gratuita de imóveis urbanos destinados a famílias com renda de até 5 (cinco) salários-mínimos. O Município de Santana do Livramento foi selecionado como um dos 12 municípios participantes da fase inicial, com foco nas comunidades da Cohab do Planalto, Cohab do Armour e Cohab da Vila Kennedy, onde mais de 300 famílias já estão aptas à regularização imediata.

A proposição, conforme detalhado na justificativa anexa e assinada pelo Prefeito Municipal em Exercício Evandro Gutebier Machado, busca garantir o acesso à moradia digna e à segurança jurídica da posse para famílias em situação de vulnerabilidade social. É fundamental compreender que a isenção do ITBI, neste cenário, não é meramente uma renúncia de receita, mas sim uma estratégia de fomento à cidadania e à formalização de uma parcela significativa do território urbano, que, em sua condição atual, permanece à margem do sistema tributário municipal.

2 CENÁRIO ATUAL E JUSTIFICATIVA DA ISENÇÃO

Atualmente, os imóveis localizados nas áreas das Cohabs mencionadas – Planalto, Armour e Vila Kennedy – e que serão beneficiados pelo Projeto Terra - Eu Sou Cohab, encontram-se em situação de informalidade. Esta informalidade implica que, apesar de estarem ocupados, muitos desses imóveis não possuem registro formal e, conseqüentemente, não geram arrecadação de tributos municipais como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

A justificativa para a isenção do ITBI é robusta e multifacetada:

- **Social:** Conforme a justificativa do projeto de lei, a isenção é "indispensável à efetivação do projeto", pois o "objetivo central da iniciativa é a gratuidade integral do processo de regularização, promovendo o acesso à moradia digna e à segurança jurídica da posse para famílias em situação de vulnerabilidade". Ao eliminar um custo inicial significativo (ITBI), o Município remove uma barreira financeira para as famílias de baixa renda, que, de outra forma, poderiam não conseguir arcar com as despesas da regularização, frustrando o objetivo social do programa.
- **Jurídica:** A regularização fundiária confere segurança jurídica aos ocupantes, transformando a posse em propriedade, o que é um direito social fundamental.
- **Econômica e Fiscal (Potencial):** Embora haja uma renúncia imediata de receita, a regularização desses imóveis representa a incorporação de centenas de unidades à base tributária municipal. Como bem ressaltado na justificativa, "o benefício de regularizar imóveis contribui para a expansão da base tributária do município".

3 IMPACTO DA RENÚNCIA DE RECEITA – ISENÇÃO DE ITBI

A isenção do ITBI implica uma renúncia de receita para o Município, que será analisada com base nos dados fornecidos pelo Inspetor Tributário Vinícius Gomes Maciel.

- **Dados concretos:** A pesquisa nos relatórios de guias de ITBI emitidas em 2025 revelou a existência de apenas 2 (duas) guias relacionadas a imóveis em COHABs, especificamente na COHAB do Bairro Armour. Ambas as transmissões se referiam a primeiros compradores.
 - O valor de ITBI gerado por cada uma dessas guias foi de R\$ 266,53 (duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta e três centavos).
 - O total da renúncia de ITBI para estas duas transações, caso houvesse isenção, seria de R\$ 533,06 (quinhentos e trinta e três reais e seis centavos).
- **Contexto da amostragem:** É crucial observar que o Inspetor Tributário Vinícius Gomes Maciel ressaltou que "os valores podem modificar conforme a COHAB em que o imóvel está localizado e conforme a metragem do mesmo". A pequena quantidade de guias identificadas (apenas 2 em 2025) sugere que, na condição atual de irregularidade, a arrecadação de ITBI proveniente dessas áreas é notoriamente baixa e esporádica. A ausência de registro formal limita drasticamente a capacidade de transmissão de propriedade de forma regular e, consequentemente, a incidência e arrecadação do ITBI.

- **Projeção estimada da renúncia total (ITBI):** Considerando que "mais de 300 famílias já se encontram aptas à regularização imediata" e utilizando o valor médio de R\$ 266,53 por imóvel como uma estimativa conservadora (reconhecendo as variações apontadas pelo inspetor), a renúncia total de ITBI para o processo de regularização inicial desses *mais de 300 imóveis* poderia ser estimada em:
 - 300 imóveis x R\$ 266,53/imóvel = R\$ 79.959,00
 - Para 350 imóveis (considerando "mais de 300"): 350 imóveis x R\$ 266,53/imóvel = R\$ 93.285,50

Esta projeção representa um custo fiscal pontual, ou seja, uma renúncia de receita que ocorreria uma única vez para cada imóvel no ato da regularização. Diante da evidente baixa arrecadação histórica de ITBI nessas áreas e da natureza única desse imposto, a renúncia, ainda que quantificável, deve ser vista sob a ótica de um investimento social e fiscal de longo prazo.

Em análise comparativa com a previsão de arrecadação total de ITBI para o exercício 2026, o valor apresentado no cálculo para isenção do referido imposto em relação a 350 imóveis representa, aproximadamente, apenas 1,44% da receita estimada para o ITBI.

4 IMPACTO DO INCREMENTO DE RECEITA – ARRECADAÇÃO DE IPTU

A contrapartida fundamental e o principal argumento fiscal para a isenção do ITBI residem na subsequente incorporação desses imóveis à base de arrecadação do IPTU e outros tributos municipais.

- **Formalização da Base Tributária:** Com a regularização, os imóveis, antes informais, serão formalmente cadastrados no registro de imóveis e na base de dados da prefeitura para fins de IPTU. Isso permite que o Município passe a "cobrar o IPTU" de propriedades que atualmente não contribuem de forma sistemática para a receita municipal.
- **Natureza recorrente do IPTU:** Diferentemente do ITBI, que é um imposto de caráter eventual (incidente sobre a transmissão), o IPTU é um tributo de natureza anual e recorrente. Uma vez regularizados, esses imóveis gerarão receita tributária ano após ano, de forma contínua e previsível.
- **Dados sobre IPTU (Inspetor Tributário Frederico Melo):** O Inspetor Tributário Frederico Melo encaminhou "informações acerca do valor de IPTU da Cohab do Armour" e "todas as cobranças relativas de um imóvel, demonstrando o valor que poderá arrecadar o município, caso haja a regularização fundiária." Embora o valor específico do IPTU de um imóvel regularizado não tenha sido explicitamente detalhado nesta análise, a existência desta informação confirma o potencial de arrecadação e a prontidão do departamento em mensurar este ganho. A ausência de um valor consolidado neste documento não invalida o princípio: cada um dos

mais de 300 imóveis passará a gerar uma receita anual para o tesouro municipal.

- **Exemplo ilustrativo:** Mesmo que o IPTU anual de um imóvel regularizado seja um valor modesto, por exemplo, R\$ 150,00 anuais, a multiplicação desse valor pelas 300 famílias aptas à regularização resultaria em:

- 300 imóveis x R\$ 150,00/ano = R\$ 45.000,00 de arrecadação anual de IPTU.

- Em apenas dois anos, essa arrecadação já se aproximaria da projeção de renúncia de ITBI (R\$ 79.959,00 a R\$ 93.285,50), e nos anos subsequentes, superaria-a significativamente.

5 ANÁLISE QUALITATIVA E QUANTITATIVA COMPARATIVA

Para avaliar se a renúncia de receita do ITBI é compensada pela arrecadação do IPTU, é imperativo realizar uma análise que considere não apenas os valores nominais, mas também a natureza e os benefícios de cada tributo.

5.1 Aspectos Quantitativos

- **ITBI (Renúncia):**

- **Natureza:** Imposto sobre Transmissão "one-off" (ocorre uma única vez por transação).

- **Realidade atual:** Arrecadação historicamente muito baixa ou inexistente para esses imóveis devido à informalidade, como evidenciado pelas 2 guias em 2025.

- **Projeção da renúncia:** Cerca de R\$ 80.000,00 a R\$ 93.000,00 (estimativa para 300 a 350 imóveis) para a fase inicial de regularização.

- **IPTU (incremento):**

- **Natureza:** Imposto anual e recorrente.

- **Realidade Futura:** Arrecadação garantida para centenas de imóveis que antes não contribuíam.

- **Projeção do Incremento:** Mesmo com um valor modesto por imóvel (e.g., R\$ 150,00), representa R\$ 45.000,00 *anuais* para o Município, apenas para as 300 famílias iniciais.

Conclusão Quantitativa: O valor da renúncia de ITBI, que é um imposto de natureza eventual e de baixa arrecadação atual para esses imóveis, é rapidamente superado pelo incremento anual e contínuo da arrecadação de IPTU. Em um horizonte de 2 a 3 anos, o Município recuperaria o valor estimado da renúncia e passaria a ter um saldo positivo recorrente.

5.2 Aspectos Qualitativos e Benefícios Adicionais

A análise fiscal não pode se restringir apenas a números. Os benefícios indiretos e de longo prazo da regularização fundiária são de valor inestimável para o Município:

- **Expansão da Base Tributária e Receita Sustentável:**

- A "cobrança de IPTU e outros tributos municipais a partir da regularização dos imóveis será um impacto positivo a longo prazo", conforme a justificativa.

- Além do IPTU, a formalização pode gerar outras receitas indiretas, como taxas de serviços urbanos e até mesmo a valorização imobiliária futura, que incide sobre o imposto de transmissão em vendas futuras (ITBI) ou sobre o valor venal para fins de IPTU.

- **Desenvolvimento Urbano e Social:**

- **Inclusão Social:** Garante o direito à moradia, segurança da posse e cidadania para famílias vulneráveis.

- **Formalização do Território:** Permite um planejamento urbano mais eficaz, com a identificação clara de proprietários e imóveis.

- **Melhoria da Infraestrutura:** Imóveis regularizados facilitam a oferta de serviços públicos (água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo) com maior eficiência e responsabilidade dos moradores.

- **Acesso a Crédito:** Proprietários com título de posse podem acessar linhas de crédito para melhorias em suas residências, fomentando a economia local.

- **Valorização da Propriedade:** A regularização tende a valorizar os imóveis, o que pode impulsionar o mercado imobiliário local.

- **Adesão a Políticas Públicas Maiores:**

- O Município de Santana do Livramento, ao integrar o "Projeto Terra - Eu Sou Cohab", alinha-se a uma política pública estadual e judiciária de grande relevância, demonstrando compromisso com a justiça social e o desenvolvimento sustentável.

- **Redução de Litígios:** A formalização da propriedade reduz consideravelmente os litígios relacionados à posse da terra, desafogando o sistema judiciário.

6 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Após profunda análise dos dados e considerações qualitativas, esta Comissão de Impacto Orçamentário e Financeiro conclui que a proposta de isenção do ITBI para a regularização fundiária urbana no âmbito do "Projeto Terra - Eu Sou Cohab" é não apenas justificável do ponto de vista social, mas também fiscalmente vantajosa para o Município de Santana do Livramento no médio e longo prazos.

A renúncia da receita pontual e historicamente baixa do ITBI, estimada em aproximadamente R\$ 80.000,00 a R\$ 93.000,00 para a fase inicial de mais de 300 famílias, será amplamente compensada e superada pela arrecadação anual e recorrente do IPTU desses mesmos imóveis. Além do ganho fiscal direto, os benefícios intangíveis, como a inclusão social, a formalização da economia, a segurança jurídica, a valorização imobiliária e a melhoria do planejamento urbano, representam um valor agregado substancial para o desenvolvimento do Município.

A medida proposta demonstra uma visão estratégica que prioriza o crescimento sustentável da base tributária e o bem-estar da população, em detrimento de uma pequena arrecadação imediata de caráter eventual.

Recomendação: Recomenda-se a aprovação do Projeto de Lei que concede a isenção do ITBI para os imóveis objeto de regularização fundiária urbana no contexto do "Projeto Terra - Eu Sou Cohab", considerando que o impacto financeiro de curto prazo é um investimento que gerará retornos fiscais e sociais significativos e duradouros para o Município de Santana do Livramento.

Documento assinado digitalmente
gov.br LOREI CRISTINA CARDOZO BOPP DEL GAUDIO
Data: 06/11/2025 12:47:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lorei Bopp Del Gaudio
Contadora
Matricula 218791

Documento assinado digitalmente
gov.br MATHEUS BRASIL FREITAS
Data: 06/11/2025 12:29:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Matheus Brasil Freitas
Tecnólogo em Gestão Pública
Matricula 226861