

MENSAGEM À CÂMARA N. 025 /2025

Prefeitura de Paraty, em 24 de Novembro de 2025.

Ao

Excelentíssimo Senhor

VAGNO MARTINS DA CRUZ

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Paraty/RJ.

Senhor Presidente,

Encaminho à elevada apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que institui incentivo temporário para a regularização de transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, mediante a redução da alíquota do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), conforme recomendação do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, constante da auditoria governamental – Processo nº 246.215-5/23.

A proposta busca incentivar a regularização imobiliária no território do Município de Paraty, bem como fomentar a atualização do cadastro imobiliário municipal, de modo a incrementar a arrecadação de IPTU nos exercícios subsequentes.

Diante do exposto, solicitamos o apoio e a aprovação desta proposição pelos Nobres Vereadores, em caráter de urgência urgentíssima, considerando o relevante interesse público envolvido e os benefícios diretos para a arrecadação e para a comunidade de Paraty.

Atenciosamente,

JOSÉ CARLOS PORTO NETO
Prefeito



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

Autenticar documento em /autenticidade
com o identificador 3600380035003500310038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da
Lei 14.063/2020.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Encaminhamos à apreciação desta Egrégia Casa o anexo Projeto de Lei que institui incentivo temporário para a regularização de transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento de bens imóveis, mediante a redução da alíquota do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). O objetivo principal da medida é proporcionar segurança jurídica aos municípios, formalizando negócios imobiliários atualmente irregulares, e, simultaneamente, otimizar a arrecadação municipal.

O incentivo consiste na aplicação da alíquota reduzida de 1% (um por cento) sobre a base de cálculo do ITBI. O benefício se aplica exclusivamente às transações realizadas até 31 de dezembro de 2024 que ainda não tenham sido formalizadas por escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente.

O programa abrange contratos de promessa de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, estejam eles quitados ou não.

Para fins de comprovação da data da transação, o Projeto de Lei estabelece critérios objetivos, permitindo a apresentação de documentos públicos, contratos particulares com firma reconhecida, decisões judiciais ou, ainda, contratos particulares sem firma reconhecida, desde que acompanhados de outros elementos probatórios — tais como declaração de Imposto de Renda de ano-base anterior a 01/01/2025 ou comprovante bancário de pagamento realizado até 31/12/2024.

Ressalta-se o caráter excepcional e temporário da medida: o benefício somente poderá ser aplicado às guias de ITBI protocoladas entre 01 de novembro e 30 de dezembro de 2025. A guia emitida terá validade de 10 (dez) dias, e o não pagamento dentro do prazo implicará a perda immediata do incentivo. O benefício não incidirá sobre transmissões que já possuam guias quitadas.

A aprovação desta Lei representa importante instrumento de saneamento fiscal e documental, estimulando a formalização da propriedade, reforçando a justiça fiscal e ampliando a eficiência administrativa.

Ante o exposto, submeto o presente Projeto de Lei à deliberação dos Nobres Vereadores, confiando em sua aprovação em caráter de urgência urgentíssima,

JOSÉ CARLOS PORTO NETO
Prefeito



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000



PROJETO DE LEI ____ 2025

“Institui incentivo temporário para a regularização de transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, por meio da redução da alíquota do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).”

Art. 1º Fica instituído incentivo temporário, mediante a redução da alíquota do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), destinado à regularização de transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento.

Parágrafo único. O incentivo previsto no caput aplica-se a contratos de promessa de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, estejam quitados ou não, desde que venham a ser formalizados por escritura pública.

Art. 2º Fica estabelecida a alíquota de 1% (um por cento) para as transações realizadas até 31 de dezembro de 2024 que ainda não tenham sido formalizadas por escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Para fins de enquadramento no incentivo, o contribuinte deverá apresentar um dos seguintes documentos que comprovem a realização da transação até 31/12/2024:

- I – contrato por instrumento público, assinado até 31 de dezembro de 2024;
- II – contrato particular com firma reconhecida, desde que ao menos uma assinatura tenha sido reconhecida até 31 de dezembro de 2024;
- III – decisão judicial proferida até 31 de dezembro de 2024;
- IV – contrato particular sem firma reconhecida, acompanhado de ao menos dois dos seguintes documentos:
 - a) assinatura eletrônica ou digital datada até 31 de dezembro de 2024;
 - b) declaração de Imposto de Renda com indicação da aquisição, referente a ano-base anterior a 01/01/2025;
 - c) comprovante bancário de pagamento, ainda que parcial, realizado até 31 de dezembro de 2024;
 - d) termo de quitação com firma reconhecida, assinatura eletrônica ou digital, datado até 31 de dezembro de 2024.

§ 2º A alíquota reduzida incidirá sobre a base de cálculo apurada pela Administração Tributária, considerando o valor de mercado na data do lançamento e os documentos apresentados.

Art. 3º O incentivo terá vigência para as guias de ITBI protocoladas entre 01 de novembro e 30 de dezembro de 2025, relativas às transações que atendam às exigências desta Lei.

Parágrafo único. Para cada contrato deverá ser emitida uma única guia de ITBI, contendo todos os imóveis nele abrangidos.



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

Autenticar documento em /autenticidade

com o identificador 3600380035003500310038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



Art. 4º As guias de ITBI serão analisadas por Fiscal de Tributos Municipais no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

§ 1º Havendo deferimento, a guia será calculada e disponibilizada para impressão dentro do prazo previsto no caput.

§ 2º No caso de indeferimento, a guia não será emitida.

§ 3º O contribuinte poderá requerer revisão no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data do indeferimento, mediante protocolo na Secretaria de Finanças e Planejamento Orçamentário.

§ 4º A análise do pedido de revisão caberá à Coordenadoria de Tributos e Arrecadação.

Art. 5º A guia de ITBI emitida nos termos desta Lei terá validade de 10 (dez) dias para pagamento.

Parágrafo único. A falta de pagamento até a data do vencimento implica perda total e imediata do incentivo.

Art. 6º Não será concedido o benefício para transmissões que possuam guias já quitadas.

Art. 7º Esta Lei será regulamentada por decreto, no que couber.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PARATY

JOSÉ CARLOS PORTO NETO
Prefeito



(24) 3371-9915
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

Autenticar documento em /autenticidade
com o identificador 3600380035003500310038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da
Lei 14.063/2020.



**MUNICIPIO DE PARATY**

RUA JANGO PADUA, TERMINAL RODOVIARIO AGILIO RAMOS, 2º ANDAR

PARATY/RJ - CEP 23.970-000

CNPJ: 29.172.475/0001-47 | FONE: (24) 3371-6527

**CÓDIGO DE ACESSO**

061CD33B149D4B8CBBCF53FA1BFDD682

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: JOSE CARLOS PORTO NETO em 01/12/2025 15:57:28
CPF:***.***-867-91
Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://paraty.flowdocs.com.br/public/assinaturas/061CD33B149D4B8CBBCF53FA1BFDD682>

Autenticar documento em /autenticidade
com o identificador 3600380035003500310038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da
Lei 14.063/2020.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 3600380035003500310038003A005000

Assinado eletronicamente por **Regina Laura Alvarenga Barros** em **02/12/2025 18:19**

Checksum: **765597B21D0562CFA2FCF31A7587E7D5FC264BE123BE6D3EEFD6746CC99EBCFC**