



ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER Nº 79/2025

EMENTA: PROJETO DE LEI Nº 133/2025 QUE 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 ITBI. CONSTITUCIONALIDADE/LEGALIDADE DO R. PROJETO.

1. Relatório

Trata-se de solicitação de parecer jurídico encaminhado a esta assessoria jurídica referente ao Projeto de Lei 133/2025, de autoria do Poder Executivo, que institui incentivo temporário para regularização de transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, por meio da redução da alíquota do ITBI.

2. Fundamentação

Inicialmente, destaco que o parecer jurídico é manifestação técnica de caráter opinativo e consultivo, com a finalidade de alertar sobre potencial ofensa à legislação vigente, respeitada a competência das Comissões Regimentais e a soberania do Plenário para análise e deliberação a respeito do mérito, na forma do art. 110 do Regimento Interno.

Destarte, o exame jurídico se limitará as questões de ordem jurídica quanto à constitucionalidade e à legalidade da proposição, sem adentrar nas razões que motivaram a propositura do projeto de Lei 133/2025 ou de sua relevância social, que não podem ser objeto de análise desta Procuradoria, já que pertencentes ao campo da política, cuja competência é exclusiva dos membros e comissões do Poder Legislativo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARATY
PARATY - CIDADE HISTÓRICA - MONUMENTO NACIONAL



A constitucionalidade e legalidade de uma proposição legislativa deve ser avaliada sob dois aspectos: formal (compatibilidade do procedimento com as normas que regem o processo legislativo); e material (compatibilidade do conteúdo com a legislação). Passa-se, assim, para os respectivos exames.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 156, inciso II, atribui expressamente aos Municípios a competência para instituir o Imposto sobre a Transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis. Essa competência abrange não apenas a criação do tributo, mas também a definição de seus elementos essenciais, como a base de cálculo e a alíquota, respeitados os limites constitucionais e as normas gerais de direito tributário.

O projeto de lei em análise não cria um novo tributo, mas sim estabelece um benefício fiscal de caráter temporário, consistente na redução da alíquota do ITBI. A concessão de incentivos fiscais é um instrumento legítimo de política fiscal, previsto no próprio sistema constitucional (art. 156, § 3º, III), e se insere na autonomia do ente federativo para gerir seus próprios tributos.

O PL 133/2025 não viola princípios constitucionais tributários. A medida respeita a isonomia, pois se aplica a todos os contribuintes que se encontram na mesma situação fática (transações realizadas até 31/12/2024 e não formalizadas). Além disso, ao buscar o incremento da arrecadação e a regularização fundiária, o projeto atende ao interesse público e aos princípios da eficiência e da razoabilidade na administração tributária.

O Código Tributário Nacional (CTN), recepcionado pela Constituição de 1988 com status de lei complementar, estabelece as normas gerais em matéria de legislação tributária. O ITBI está previsto nos artigos 35 a 42 do CTN. A proposta legislativa de Paraty está em conformidade com essas normas, pois não altera o fato gerador, a base de cálculo (que, conforme jurisprudência pacífica, é o valor de mercado do bem) ou o contribuinte do imposto.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE PARATY
PARATY - CIDADE HISTÓRICA - MONUMENTO NACIONAL



A concessão de um benefício fiscal, como a redução de alíquota, é matéria que se insere na competência legislativa do Município, não havendo no CTN qualquer vedação a programas de incentivo temporário como o proposto.

A jurisprudência dos tribunais superiores, em especial do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), tem consolidado entendimentos importantes sobre o ITBI. O STJ, por exemplo, firmou a tese (Tema 1.113) de que a base de cálculo do ITBI deve ser o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada ao valor venal de referência utilizado para o IPTU. O PL 133/2025 respeita essa orientação ao prever que a alíquota reduzida incidirá sobre a base de cálculo apurada pela Administração Tributária, considerando o valor de mercado.

O STF, no julgamento do Tema 796, também pacificou a questão da imunidade do ITBI na integralização de capital social, reforçando os limites da competência tributária municipal. O projeto em tela não tangencia essa matéria, focando-se estritamente na concessão de um incentivo para a regularização de transações onerosas comuns.

3. Conclusão

Ante o exposto, não se vislumbra óbice jurídico à tramitação do Projeto de Lei nº 133/2025, uma vez que está em consonância com os princípios constitucionais. Assim, nos termos do artigo 77 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Paraty, consignando a natureza opinativa e não vinculante deste parecer, opina-se pela **CONSTITUCIONALIDADE/LEGALIDADE** do r. projeto. É o parecer. SMJ.

Paraty, 15 de dezembro de 2025

Erick Bridi Andrade

Advogado Geral da Câmara Municipal de Paraty

Matrícula nº 596