



Projeto de Lei Complementar 053/2026
Comissão Conjunta.

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO PROGRAMA
DESENGAVETA, E ADOTA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
PARECER FAVORÁVEL.

PARECER

1 – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo que institui o Programa “Desengaveta”, com o objetivo de incentivar a regularização de transmissões imobiliárias mediante a redução temporária da alíquota do ITBI de 1,5% para 0,75%, pelo prazo de 90 dias, aplicável a negócios celebrados até 31/12/2025 e ainda não registrados.

A proposta fundamenta-se na competência tributária municipal prevista no art. 156, inciso II, da Constituição da República, bem como na possibilidade de adoção de medidas legislativas destinadas a estimular a regularização fiscal e patrimonial, observados os princípios da legalidade, da segurança jurídica e da responsabilidade fiscal.

A medida possui caráter estritamente excepcional e transitório, tendo vigência limitada a 90 (noventa) dias, período após o qual será restabelecida automaticamente a alíquota ordinária prevista na legislação municipal.

O parecer foi feito sob a análise da Constituição Federal, da Legislação Municipal e do Regimento Interno desta Casa. Dessa forma, incumbe a esta Comissão, nos termos do Art. 103, §1º, do Regimento Interno desta Casa Legislativa, a elaboração de parecer sobre todos os processos relacionados à atividade legislativa, bem como sobre aqueles expressamente indicados no Regimento, sempre sob a perspectiva da legalidade e constitucionalidade.

2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 - Análise do Projeto de Lei - competência legislativa.

A Constituição Federal, em seu artigo 30, inciso I, atribui aos municípios a competência legislativa para tratar de assuntos de interesse local. De igual modo, os artigos 11, inciso I, e 20, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Anápolis dispõem sobre a competência privativa do município para legislar acerca de matérias de interesse local.



A matéria insere-se na competência tributária municipal, nos termos do art. 156, II, da Constituição Federal, sendo legítima a instituição de políticas fiscais indutoras voltadas à regularização patrimonial. Vejamos:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

O Programa "Desengaveta" tem como objetivo estimular a formalização registral dessas operações, permitindo que negócios jurídicos celebrados anteriormente sejam devidamente registrados e regularizados, ampliando a segurança jurídica das relações patrimoniais e fortalecendo a base cadastral e tributária do Município.

No caso específico do ITBI, cumpre registrar que, conforme orientação consolidada do Supremo Tribunal Federal no **Tema 1124** da repercussão geral, o fato gerador do tributo somente se aperfeiçoa com o efetivo registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, momento em que ocorre a transferência da propriedade imobiliária.

Ou seja, a Corte Suprema entendeu que não é válida a exigência do ITBI antes da transferência efetiva do imóvel por meio do registro em cartório. Portanto, não cabe a cobrança do ITBI sobre a cessão dos direitos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares. Com efeito, o fato gerador do imposto em questão ocorre somente quando tenha havido a transmissão de bem imóvel, fato jurídico que pressupõe a formalização da transferência por meio de ato de registro imobiliário. Logo, revela-se ilegítima a exigência do ITBI em momento anterior ao registro do título de transmissão da propriedade.

Desse modo, diversas transmissões imobiliárias celebradas no âmbito privado, mediante instrumentos particulares ou escrituras públicas, permanecem sem registro e, conseqüentemente, sem a ocorrência do fato gerador do ITBI, circunstância que impede a constituição do crédito tributário correspondente. **É precisamente nesse contexto que se insere o Programa Desengaveta, cuja finalidade consiste em estimular a regularização registral de negócios jurídicos pretéritos, promovendo a formalização patrimonial e a regularização tributária de operações que, embora efetivamente realizadas, ainda não foram levadas ao registro imobiliário.**

Um ponto interessante trazido é que não há que se falar em renúncia de crédito, posto que na ausência de registro imobiliário o fato gerador do ITBI não se aperfeiçoa, ou seja, não há constituição de crédito nem expectativa, por isso, segundo a justificativa o programa atua como instrumento de estímulo à formalização ou seja, possui caráter essencialmente indutor e regularizador, e que pode resultar em incremento de arrecadação.



2.2 - Iniciativa.

A proposição é de autoria do Chefe do Poder Executivo e versa sobre gestão fiscal e matéria tributária. Trata-se, portanto, de matéria inserida no âmbito da competência de gestão do Executivo Municipal, configurando iniciativa adequada e privativa do Prefeito, nos termos do art. 54, IV da Lei Orgânica do Município, senão vejamos:

Art. 54. Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos projetos de lei que disponha sobre:

[...]

IV- organização administrativa, matéria tributária e orçamentária, serviços e pessoal da administração;

A iniciativa do presente Projeto de Lei é privativa do Chefe do Poder Executivo, por tratar de matéria atinente à gestão fiscal e matéria tributária, nos termos do art. 61, §1º, II, "b", da Constituição Federal. Referido dispositivo é de observância obrigatória pelos entes federativos, em razão do princípio da simetria, encontrando-se igualmente reproduzido na Lei Orgânica do Município (Art. 54, IV). A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou entendimento de que compete exclusivamente ao Executivo a deflagração do processo legislativo em matérias dessa natureza.

Portanto, não se verifica vício formal de iniciativa.

2.3 - Técnica legislativa

No que se refere à técnica legislativa, o projeto apresenta redação clara, objetiva e coerente, observando, de modo geral, as diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 95/1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis. Os dispositivos encontram-se estruturados de forma lógica, com adequada organização em artigos e parágrafos, permitindo a fácil compreensão do conteúdo normativo e de seus efeitos jurídicos.

Não se identificam, portanto, inconsistências formais que obstem o regular prosseguimento da proposição, estando o projeto, sob o aspecto da técnica legislativa, apto à tramitação. A redação apresenta organização sistemática adequada, com divisão por capítulos, princípios, diretrizes e disposições finais.



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE ANÁPOLIS**

3 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que o Projeto de Lei Complementar nº 053/2026 está em conformidade com a Constituição Federal, com a Lei Orgânica do Município de Anápolis e com o Regimento Interno desta Casa Legislativa.

Assim, a Comissão Conjunta manifesta-se FAVORÁVEL à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 053/2026.

É o parecer.

Anápolis, 25 de março de 2026.

Vereador(a) Relator(a)

[Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top center and several others below it.]

Wenderson Lps