



REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 14,
DE 06 DE OUTUBRO DE 2025

Institui o Programa Municipal de Incentivo ao setor imobiliário de Rio do Sul.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DO SUL Faço saber que a Câmara Municipal decreta:

CAPÍTULO I
DA REGULARIZAÇÃO TRIBUTÁRIA DO ITBI

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de incentivo ao setor imobiliário, o qual tem por finalidade a regularização tributária do Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos a Qualquer Título por Ato Oneroso de Bens Imóveis por Natureza ou Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis, exceto os de garantia, bem como a Acesso de Direitos a sua Aquisição – ITBI.

§ 1º A adesão será efetivada com o pagamento da guia de ITBI emitida pelo Departamento de Arrecadação, nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º O pagamento pode ser efetuado em cota única ou parcelado, sendo que nos casos de parcelamento do valor do ITBI, ficam limitadas a no máximo 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, desde que, atendendo ao seguinte:

a) Pessoa Jurídica: o valor de cada parcela resultante do parcelamento da pessoa jurídica não poderá ser inferior a 100 UFM (cem unidades fiscais municipais), devidamente atualizadas pela SELIC;

b) Pessoa Física: o valor de cada parcela resultante do parcelamento da pessoa física não poderá ser inferior a 30 UFM (trinta unidades fiscais municipais), devidamente atualizadas pela SELIC;

§ 3º A consolidação do parcelamento ocorre com o pagamento da primeira parcela.

Art. 2º Durante a vigência do programa, fica autorizado, por prazo determinado, o afastamento das alíquotas previstas no art. 236, do Código Tributário Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 110/2003, de 17 de dezembro de 2003, nos prazos e nas condições previstas nesta lei complementar.

Parágrafo único. O contribuinte poderá submeter à tributação, com alíquotas diferenciadas, as transmissões imobiliárias passíveis de



enquadramento ao programa, pelo período compreendido entre a data de publicação desta lei até o dia 31 de dezembro de 2026.

Art. 3º A adesão do contribuinte ao Programa Municipal de incentivo ao setor imobiliário, implicará:

I – aceitação ampla e irrestrita de todas as condições previstas nesta Lei Complementar;

II – confissão extrajudicial irrevogável e irretratável do débito;

III – desistência tácita de defesa ou recurso administrativo relativo ao ITBI incidente sobre a operação de transferência imobiliária;

IV – renúncia expressa e irrevogável de ações judiciais, abdicando do direito nelas fundado, que versar sobre o ITBI incidente sobre a transmissão imobiliária.

Parágrafo único. O contribuinte que aderir ao programa instituído por esta lei, não poderá ser penalizado com as multas previstas nos incisos I e III, ambos do art. 251, do Código Tributário Municipal.

Art. 4º Ficam estabelecidas as alíquotas diferenciadas do ITBI, por prazo determinado, para as seguintes transmissões imobiliárias:

I – financiamento:

a) sobre o valor efetivamente financiado e sobre os recursos do Fundo de Garantia por tempo de Serviço – FGTS: 0,50% (zero vírgula cinco por cento);

b) sobre os recursos próprios: 1% (um por cento).

II – Conjuntos Residenciais de Interesse Social: 0,50% (zero vírgula cinco por cento);

III – nos casos previstos no IV do art. 225, do Código Tributário Municipal: Tratando-se de integralização de capital social, fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, estendendo-se, inclusive nos casos do valor da diferença havida entre o valor integralizado e o valor de mercado: 0,50% (zero vírgula cinco por cento);

IV – demais transmissões: 1% (um por cento).

V – confissão espontânea irrenunciável e irrevogável: nos casos de pedido de Retificação de Declaração do ITBI pago, aplicam-se as respectivas alíquotas para cada uma das modalidades de transmissão de bem imóvel, previstas nesta lei;

VI – ficam isentas as transmissões previstas no inciso IV do art.236, do Código Tributário Municipal.

§ 1º Nas hipóteses de financiamento previsto no inciso I deste artigo, poderão ser beneficiadas as transmissões compreendidas tanto no Sistema Financeiro de Habitação, quanto financiamentos diretos formulados com empresas construtoras ou incorporadoras, desde que atendidos os requisitos previstos no Código Tributário Municipal e que o prazo mínimo seja 5 (cinco) anos.

§ 2º A adjudicação do imóvel pelo credor hipotecário ou a sua arrematação por terceiros estão sujeitas a alíquotas de 1% (um por cento), mesmo que o bem



tenha sido adquirido antes da adjudicação com financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 3º Nas hipóteses de transmissões previstas no inciso II, aplicar-se-á igualmente a alíquota diferenciada para transmissão de terrenos destinados à construção de conjuntos residenciais de interesse social aos adquirentes qualificados como cooperativas habitacionais.

§ 4º Para beneficiar-se da isenção prevista no inciso VI, deste artigo, todos os requisitos previstos no artigo 236 do Código Tributário Municipal devem ser integralmente atendidos.

§ 5º Nos casos de confissão espontânea através de pedido de retificação da Declaração do ITBI pago, o contribuinte para fazer jus à redução de alíquotas deverá:

a) formalizar nova declaração do ITBI com o valor de mercado do imóvel objeto da transmissão;

b) caso o contribuinte não possua meios para estimar o valor de mercado, poderá solicitar o arbitramento da base de cálculo e o lançamento da guia complementar do imposto.

Art. 5º Podem beneficiar-se das alíquotas diferenciadas previstas nesta lei, os contribuintes com processo em tramitação, desde que não tenha sido efetivada a averbação da transmissão imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Poderão beneficiar-se, também, as aquisições de imóveis na planta, desde que a promessa de transmissão, tenha por objeto unidade imobiliária a edificar, devidamente incorporada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, no máximo, até a data prevista no parágrafo único do art. 2º, desta lei.

Art. 6º Ficam excluídos dos benefícios deste programa os atos de transmissão de imóveis já consolidados, cuja efetivação e registro em matrícula tenham ocorrido mediante a quitação prévia do ITBI.

Art. 7º Na hipótese do imposto recolhido na vigência deste programa não ser utilizado para a efetivação da transferência imobiliária no prazo estipulado, o montante pago será convertido em crédito para o contribuinte, vinculado exclusivamente à quitação de ITBI. Caberá a este a obrigação de recolher o saldo remanescente do imposto, apurado pela alíquota prevista no Código Tributário Municipal, através de guia de ITBI complementar.

§ 1º O prazo máximo para protocolo da escritura pública ou outro ato de transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis da Comarca é de, no máximo, 90 (noventa) dias úteis, contados da data limite para adesão ao Programa Municipal de Incentivo ao Setor Imobiliário. Exceto nas hipóteses de promessa de compra e venda de imóvel na planta, previstas no parágrafo único do artigo 5º desta lei.

§ 2º A exceção prevista no § 1º deste artigo possui prazo de vigência

Projetos de Lei – 2025 – Folhas 3 de 7



limitado a 5 (cinco) anos contados da publicação desta lei.

§ 3º O protocolo da escritura pública ou outro ato de transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis da Comarca, realizado após o prazo de 90 (noventa) dias úteis contados da data limite para adesão ao Programa Municipal de Incentivo ao Setor Imobiliário, implicará no lançamento automático de ofício, pelo Município, da guia de ITBI complementar em nome do contribuinte, calculada com base na alíquota integral prevista no Código Tributário Municipal, acrescida das penalidades legais cabíveis. Exceto nas hipóteses de promessa de compra e venda de imóvel na planta previstas no parágrafo único do artigo 5º desta lei.

CAPÍTULO II DO INCENTIVO À CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 8º Para incentivar Construção Civil, fica autorizada a concessão de modalidade diferenciada de pagamento, com condições especiais e prazo determinado, dos lançamentos não tributários oriundos de processos de construção civil em tramitação no município.

§ 1º Fica estendido o benefício fiscal, previsto no caput deste artigo, aos processos de construção civil a serem protocolados até o dia 31 de dezembro de 2026.

§ 2º Poderão aderir a modalidade diferenciada de pagamento, os lançamentos não tributários passíveis de enquadramento, não quitados até a aprovação da presente lei.

§ 3º O benefício fiscal previsto neste artigo, não se aplica ao processo de construção civil encerrado, com habite-se emitido e com todos os valores incidentes sobre a edificação, integralmente quitados.

Art. 9º Os lançamentos não tributários passíveis de enquadramento na modalidade de pagamento diferenciada são:

a) Medida Compensatória: prevista na Lei Complementar n. 424, de 24 de junho de 2019, ou outra que vier a substituí-la, na vigência do presente programa;

b) Outorga Onerosa: prevista na Lei Complementar n. 320, de 15 e dezembro de 2015, ou outra que vier a substituí-la, na vigência do presente programa;

c) Autos de Infração: oriundos da construção civil, previstos art. 373, da Lei Complementar n. 163/2006, de 12 de dezembro de 2006, emitidos pela Autoridade Fiscal até a data de aprovação desta lei;

d) Confissão Espontânea Irrenunciável e Irrevogável: Nos casos de medidas compensatórias e autos de infração de obras de construção civil que, comprovadamente, tenham sido iniciadas antes da aprovação da presente lei.



Art. 10. A adesão será efetivada com o pagamento da guia de recolhimento à vista ou mediante a formalização e consolidação do termo de parcelamento, com as condições especiais previstas nesta lei.

Parágrafo único. O prazo para adesão é até o dia **31 de dezembro de 2026**.

Art. 11. Durante o prazo concedido para efetuar o pagamento na modalidade diferenciada, fica autorizada, por prazo determinado, a aplicação das seguintes condições especiais e descontos incidentes tanto sobre o principal, quanto, sobre os juros e multas de mora, ou ainda, sobre o saldo devedor de parcelamento vigente:

I – a opção de pagamento à vista com desconto de 70% (setenta por cento);

II – a opção por parcelamento pelos interessados, garante os seguintes prazos e condições:

a) 60% (sessenta por cento) de desconto para pagamento em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas;

III – no caso de pagamento parcelado adotar-se-ão os seguintes critérios, para:

a) Pessoa Jurídica: o valor de cada parcela resultante do parcelamento da pessoa jurídica não poderá ser inferior a 100 UFM (cem unidades fiscais municipais), devidamente atualizadas pela SELIC;

b) Pessoa Física: o valor de cada parcela resultante do parcelamento da pessoa física não poderá ser inferior a 30 UFM (trinta unidades fiscais municipais), devidamente atualizadas pela SELIC;

§ 1º A consolidação do parcelamento ocorre com o pagamento da primeira parcela.

§ 2º O optante pelo pagamento parcelado, após o vencimento da parcela, deverá quitá-la, sem as reduções previstas nesta Lei Complementar, e, ainda, devidamente corrigida com os respectivos acréscimos legais previstos no art. 81, da Lei Complementar n.110/2003, de 17 de dezembro de 2003, devidamente consolidada e demais cominações legais previstas para a espécie.

Art. 12. A adesão, pelo interessado, na modalidade de pagamento diferenciada com condições especiais, prevista nesta lei, como estímulo à Construção Civil, implicará:

I – aceitação total e irrevogável de todas as condições previstas nesta Lei Complementar;

II – confissão extrajudicial irrevogável e irretroatável do débito;

III – para adesão o interessado, obrigatoriamente, deve desistir expressa e irrevogavelmente de ações judiciais ou recursos administrativos relativo ao lançamento;

IV – o descumprimento de qualquer exigência prevista nesta Lei Complementar implicará, na imediata exclusão, sem prévia comunicação do interessado, da modalidade optada para o pagamento especial de outorga



onerosa, medida compensatória ou auto de infração, excluindo-se sumariamente o desconto objeto da adesão.

Parágrafo único. O inadimplemento da guia para pagamento à vista ou a não consolidação do parcelamento, acarretará a imediata perda do benefício concedido.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. A concessão do incentivo fiscal de que trata esta Lei Complementar não autoriza restituição ou compensação de valores pagos a título de ITBI.

Art. 14. Os descontos concedidos, por esta Lei Complementar para pagamento diferenciado como incentivo à construção civil de Medida Compensatória, Outorga Onerosa ou Auto de Infração de construção civil, aptos à concessão, não autoriza restituição ou compensação de valores pagos.

Art. 15. Nos casos em que o contribuinte possua débito em fase de cobrança judicial, a adesão ao Programa deverá ser formalizada presencialmente na Central de Atendimento do Executivo Fiscal, junto ao Fórum da Comarca de Rio do Sul (12h às 19h).

Art. 16. Nos processos judiciais em que não houverem bens garantindo o crédito ajuizado, o parcelamento somente poderá ser realizado com a oferta de bens em garantia.

Art. 17. Para os casos de débitos judiciais incidirão honorários advocatícios sobre o valor total do débito com os descontos aplicados por esta Lei Complementar no percentual de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para pagamento em cota única e 10% (dez por cento) para pagamento parcelado.

Art. 18. A exclusão do contribuinte do programa ocorrerá automaticamente, sem necessidade de notificação prévia, em qualquer uma das seguintes hipóteses:

- I - não pagamento da cota única no vencimento;
- II - falta de consolidação do parcelamento, para os optantes desta modalidade;
- III - inadimplência de 3 (três) parcelas, consecutivas ou não; ou
- IV - não quitação integral de todas as parcelas no prazo de 90 (noventa) dias contados do vencimento.

Art. 19. As parcelas pagas após o vencimento sujeitam-se à incidência de

Projetos de Lei – 2025 – Folhas 6 de 7



CÂMARA DE
VEREADORES DE
RIO DO SUL

multa e juros de mora, conforme previsto no Código Tributário Municipal e nas leis mencionadas no art. 9º desta Lei.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Rio do Sul, 13 de outubro de 2025.

RUAN MARCOS CIPRIANI
[assinado eletronicamente]