



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ

**GABINETE DO PREFEITO**

## **PROJETO DE LEI**

**Projeto de Lei Complementar nº 026 /2025.**

**Autor: Executivo Municipal**

**Institui incentivo 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).**





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

### Projeto de Lei Complementar nº /2025

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

**Parágrafo único.** O incentivo referido no *caput* deste artigo é destinado aos contratos de promessa de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento que estejam quitados ou não e que venham a ser formalizados por meio de escritura pública.

**Art. 2º** Fica estabelecida alíquota de 1,0% (um por cento) para as transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento realizadas até 31 de dezembro de 2024 que ainda não tenham sido formalizadas por escritura pública junto ao Tabelionato de Notas.

**§ 1º** Para fins de enquadramento no incentivo de que trata esta Lei Complementar, o contribuinte deverá apresentar 1 (um) dos seguintes documentos comprobatórios de que a transação ocorreu no período especificado no *caput* deste artigo:

I – contrato de promessa de compra e venda, de permuta ou de dação em pagamento realizado por instrumento público, na data da sua assinatura;

II – contrato de promessa de compra e venda, de permuta ou de dação em pagamento realizado por instrumento particular com firma reconhecida em cartório, desde que alguma das assinaturas tenha sido reconhecida até 31 de dezembro de 2024; ou

III – contrato de promessa de compra e venda, de permuta ou de dação em pagamento realizado por instrumento particular sem firma reconhecida em cartório, acompanhado de, pelo menos, 1 (um) dos seguintes documentos que comprove a ocorrência da transação até 31 de dezembro de 2024:

- a) assinatura eletrônica ou digital datadas até 31 de dezembro de 2024;
- b) decisão judicial;
- c) declaração de imposto de renda na qual conste a indicação da aquisição e que seja de ano-base anterior a 31 de dezembro de 2024;





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

### Projeto de Lei Complementar nº /2025

d) comprovante bancário de que houve pagamento, ainda que parcial, efetuado até 31 de dezembro de 2024, referente ao contrato apresentado; ou

e) termo de quitação com firma reconhecida, assinatura eletrônica ou digital, até 31 de dezembro de 2024.

§ 2º A alíquota de 1,0% (um por cento) será aplicada sobre a base de cálculo até o limite de 6.781,040211568454 (PTMs) e, sobre o valor restante, será aplicada alíquota de 2% (dois por cento).

§3º Deve ser considerado, para fins da base de cálculo do parágrafo anterior para a concessão do presente benefício, o valor do PTM do ano da publicação da presente lei.

Art. 3º O incentivo de que trata esta Lei Complementar terá vigência para as guias de ITBI incluídas no SIA da Secretaria Municipal da Fazenda, a contar de sua publicação até 20 de dezembro de 2025, referentes às transações de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento que atendam às exigências previstas nesta Lei Complementar.

§ 1º A guia de ITBI deverá ser incluída no SIA pelo Tabelionato de Notas no qual será lavrada a escritura pública.

§ 2º A guia de ITBI somente será considerada incluída quando efetuada a solicitação de estimativa pelo Tabelionato de Notas no SIA, desde que devidamente acompanhada dos documentos citados no § 1º do art. 2º desta Lei Complementar.

§ 3º A guia de ITBI e a escritura que será lavrada deverão manter consonância com as informações constantes no contrato de promessa de compra e venda, de permuta ou de dação de pagamento, ressalvados os casos dispostos nos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Caso o contrato de promessa de compra e venda, de permuta ou de dação de pagamento tenha por objeto a transmissão de mais de um imóvel, deverá ser realizado uma solicitação para cada imóvel, com a inclusão de toda a documentação indicada no art. 2º, §1º desta Lei Complementar.

§ 5º A guia que não atender ao previsto neste artigo será cancelada.

Art. 4º As guias de ITBI serão objeto de exame pela Setor de Avaliação de Imóvel Municipal em até 05 (cinco) dias úteis, e seguirá os trâmites do decreto Municipal 326/2023.

Art. 5º As guias de ITBI solicitadas no período de vigência previsto no art. 3º terão prazo de 30 (trinta) dias para pagamento, desde que não ultrapassem, em qualquer hipótese, a data de 31 de dezembro de 2025.





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

### Projeto de Lei Complementar nº /2025

Parágrafo único. A falta de pagamento da guia de ITBI fora da vigência desta Lei Complementar acarretará a perda total e imediata do incentivo previsto nesta Lei.

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

**Art.7º** O benefício proposto na presente Lei, serve para apenas pagamentos do tributo à vista, sem possibilidade de parcelamento.

**Art. 8º** Esta Lei Complementar será regulamentada por decreto, no que couber.

**Art. 9º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

### Projeto de Lei Complementar nº /2025

#### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei Institui incentivo 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).

A fim de instituir incentivo fiscal para a regularização de transações imobiliárias — compreendendo compra e venda, permuta e dação em pagamento — por meio da redução da alíquota do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para 1% (um por cento).

A medida abrange operações realizadas até 31 de dezembro de 2024 que, por motivos diversos, ainda não tenham sido formalizadas por escritura pública junto ao Tabelionato de Notas.

Tal iniciativa visa atender, especialmente, contribuintes que efetivamente celebraram negócios jurídicos no período mencionado, mas que, em razão de dificuldades financeiras, custos cartorários ou trâmites burocráticos, postergaram a formalização da transferência da propriedade.

Ao conceder a possibilidade de regularização com alíquota reduzida, o Município estimula:

1. **Aumento da arrecadação** mediante ingresso imediato de receitas que poderiam permanecer em situação irregular;
2. **Segurança jurídica** para compradores e vendedores, garantindo a efetiva transferência da propriedade no registro público;
3. **Dinamização do mercado imobiliário**, favorecendo a movimentação econômica e incentivando novas transações;
4. **Atualização cadastral** junto ao Registro de Imóveis e à Prefeitura, permitindo maior precisão no lançamento e cobrança de tributos futuros.

O § 1º do artigo 2º estabelece critérios objetivos de comprovação, aceitando





## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

### Projeto de Lei Complementar nº /2025

contratos e documentos que atestem a realização do negócio no período estipulado, garantindo isonomia entre os contribuintes e evitando fraudes.

Em suma, a proposta equilibra interesse público e benefício ao contribuinte, promovendo justiça fiscal, segurança jurídica e incremento de arrecadação sem aumento de carga tributária, mas sim por meio de incentivo temporário à regularização.

Diante do exposto, a aprovação deste Projeto de Lei Complementar mostra-se medida oportuna e necessária para o fortalecimento da economia local e para a organização da base cadastral imobiliária do Município.

Xangri-Lá, 12 de agosto de 2025.

**CELSO BASSANI BARBOSA**

Prefeito Municipal





**MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS**

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24

XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000

FONE: (51) 3689 0600 - [WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR](http://WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR)



**CÓDIGO DE ACESSO**

C6E715C7A87B4BC2899586DF29F4341C

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

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

- ✓ Assinante: CELSO BASSANI BARBOSA em 15/08/2025 15:39:06  
CPF:\*\*\*.\*\*\*-310-53  
Certificadora: PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/C6E715C7A87B4BC2899586DF29F4341C>



Cálculo de renúncia de Receita e a medidas de compensação com o Programa de regularização de transação de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento por meio da concessão de redução da alíquota do ITBI

Situação normal - Mês

2%

Faixa do valor dos Imóveis	Qtde	Valor Médio	ITBI Est. 2%
0 1.000.000,00	130,00	364.759,53	948.374,79
1.000.000,01 2.000.000,00	13,00	1.459.840,75	379.558,60
2.000.000,01 4.000.000,00	6,00	2.652.265,07	318.271,81
4.000.000,01 5.000.000,00	1,00	4.490.714,29	89.814,29
5.000.000,01 100.000.000,00	2,00	6.309.815,63	252.392,63
Totais	152,00		1.988.412,10

Situação com o Incentivo - Mês

Faixa do valor dos Imóveis	Qtde	Avaliação Média	ITBI Est. 1%	ITBI Est. 2%
0 1.000.000,00	130,00	364.759,53	474.187,39	
1.000.000,01 2.000.000,00	13,00	1.459.840,75	130.000,00	119.558,60
2.000.000,01 4.000.000,00	6,00	2.652.265,07	0,00	318.271,81
4.000.000,01 5.000.000,00	1,00	4.490.714,29	0,00	89.814,29
5.000.000,01 100.000.000,00	2,00	6.309.815,63	0,00	252.392,63
Totais	152,00			1.384.224,71

Redução	604.187,39	30%
---------	------------	-----

Imóveis que constam em nome de incorporadoras

Situação normal

Faixa do valor dos Imóveis	Qtde	Avaliação Média	2%
0 1.000.000,00	2307	259.630,26	11.979.340,13
1.000.000,01 2.000.000,00	245	1.125.051,42	5.512.751,96
2.000.000,01 4.000.000,00	2	2.140.080,61	85.603,22
4.000.000,01 100.000.000,00	0		-
	2554		17.577.695,32

Cálculo da compensação

Necessário atingir 7,9% Imóveis que constam em nome de incorporadoras

Faixa do valor dos Imóveis	Qtde	ITBI Est. 1%	ITBI Est. 2%
0 1.000.000,00	206	515.436,16	-
1.000.000,01 2.000.000,00	3	34.662,83	54.074,02
2.000.000,01 4.000.000,00	0		-
4.000.000,01 100.000.000,00			
	209		604.173,02





**MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ - RS**

AV. ELMAR RICARDO WAGNER, 854 - CNPJ 94.436.474/0001-24

XANGRI-LÁ - RS - CEP:9588-000

FONE: (51) 3689 0600 - WWW.XANGRILA.RS.GOV.BR



**CÓDIGO DE ACESSO**

071D9C87DED941899A8FE7372B783768

**VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS**

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

- ✓ Assinante: CELSO BASSANI BARBOSA em 15/08/2025 15:39:23  
CPF:\*\*\*.\*\*\*-310-53  
Certificadora: PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://xangrila.flowdocs.com.br/public/assinaturas/071D9C87DED941899A8FE7372B783768>





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ  
SECRETARIA DA FAZENDA  
Setor de Contabilidade

Xangri-Lá, 6 de agosto de 2025

Análise dos resultados obtidos com a LC 149/2023.

	2023	
	Média 2023	dez/23
ITBI	1.958.971,20	2.705.464,97
Aumento		746.493,77
% Aumento		38,11%

	2024		Arrecado em 2024			
	Média 2024	Média 3 meses	jan/24	fev/24	mar/24	1° trim 2024
ITBI	2.408.393,56	7.225.180,67	3.322.926,37	2.817.426,37	3.032.158,15	9.172.510,89
Aumento						1.947.330,22
% Aumento						27%

	Média geral	Estimativa	Arrecadado
ITBI	2.183.682,38	8.734.729,51	11.877.975,86
Aumento			3.143.246,35
% Aumento			35,99%