

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 018/2026, DE 22 DE OUTUBRO DE 2026.

Institui o Programa de Incentivo para a regularização das transações imobiliárias que especifica, por meio da redução da alíquota do Imposto sobre a Transmissão e Cessão Onerosa Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles Relativos – ITBI.

Art. 1º Fica instituído, por meio de redução da alíquota do Imposto sobre a Transmissão e Cessão Onerosa Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles Relativos – ITBI, Programa de Incentivo para a regularização das transações imobiliárias de compra e venda, de dação em pagamento e de permuta.

Art. 2º Fica estabelecida a alíquota de 1% (um por cento) para as transações imobiliárias de compra e venda, de dação em pagamento e permuta realizadas até 31 de dezembro de 2024 que estejam quitados ou não e que venham a ser formalizados por meio de escritura pública.

Parágrafo único. O incentivo previsto no caput deste artigo é destinado às transações que não tenham sido registradas na matrícula do imóvel.

Art. 3º 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 do art. 2º desta Lei Complementar.

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

II – contrato de promessa de compra e venda, de dação em pagamento ou permuta 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 dação em pagamento ou permuta realizado por instrumento particular sem firma reconhecida em cartório, acompanhado de, pelo menos, 1 (um) dos 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 do ano-calendário 2024 ou anterior, na qual conste a



indicação da aquisição imobiliária; ou

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

Art. 4º O incentivo de que trata esta Lei Complementar terá vigência para as guias de ITBI incluídas no sistema do Município a partir da data de publicação desta Lei Complementar, até o dia 14 de dezembro de 2026, referentes às transações imobiliárias de compra e venda, dação em pagamento e permuta que atendam às exigências previstas nesta Lei Complementar.

§1º A guia de ITBI será incluída no sistema do Município pelo Tabelionato e instruída com a matrícula atualizada do imóvel;

§2º A guia de ITBI somente será considerada incluída quando efetuada a solicitação de avaliação pelo Tabelionato, desde que devidamente acompanhada dos documentos comprobatórios previstos no art. 3º desta Lei Complementar.

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

§4º Para cada contrato de promessa de compra e venda, dação em pagamento ou permuta deverá ser incluída uma única guia de ITBI, que deverá apresentar todos os imóveis a que se refere o contrato, exceto no caso do § 5º deste artigo.

§5º Caso um ou mais dos imóveis constantes do contrato tenha sido alienado, permutado ou já escriturado, a guia apresentada poderá conter apenas os demais imóveis constantes do contrato.

§6º A guia de ITBI que não atender ao previsto neste artigo será cancelada.

Art. 5º Caso o valor declarado se mostre incompatível com a realidade do mercado imobiliário local, será instaurado procedimento administrativo próprio para o arbitramento da base de cálculo, aplicando-se o Decreto nº 12.168, de 04 de setembro de 2024, assegurando ao contribuinte o direito ao contraditório e ampla defesa.

Art. 6º A guia de ITBI emitida nos termos desta Lei Complementar terá validade de 60 (sessenta) dias para pagamento.

Art. 7º O benefício da redução de alíquota não será concedido:

I – para as transmissões que possuam guias já quitadas;



- II** – para guias já pagas antes da vigência desta Lei Complementar;
- III** – para guias já incluídas no sistema e pendentes de arbitramento de base de cálculo e/ou de análise de pedido de revisão;
- IV** – para guias incluídas fora do período estabelecido no caput do art. 4º desta Lei Complementar.

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

Santa Cruz do Sul, 22 de outubro de 2026.

SÉRGIO IVAN MORAES
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA
SENHORA PRESIDENTE
SENHORES(AS) VEREADORES(AS)

Encaminhamos, anexo, para análise desse Colendo Poder Legislativo, o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 018/2026, de 22 de outubro de 2026, que *Institui o Programa de Incentivo para a regularização das transações imobiliárias que especifica, por meio da redução da alíquota do Imposto sobre a Transmissão e Cessão Onerosa Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles Relativos – ITBI.*

O presente Projeto de Lei Complementar objetiva o incremento da arrecadação referente ao exercício fiscal de 2026, instituindo Programa para pessoas físicas e jurídicas que pretendam regularizar transações imobiliárias de compra e venda, de dação em pagamento e de permuta.

É de conhecimento geral que a aquisição da propriedade imobiliária se perfectibiliza com o correspondente registro do título no Registro de Imóveis.

Desta forma, o presente Programa de Incentivo de redução de alíquota do ITBI visa então facilitar, através da redução de alíquota, a lavratura de Escritura Pública e posterior registro no Registro de Imóveis, a fim de regularizar a titularidade dos imóveis objeto de transações imobiliárias realizadas através dos chamados “contratos de gaveta”.

Saliente-se, ainda, que não há renúncia de receita.

Frente ao exposto, esperamos que os Nobres Pares deste Colendo Poder Legislativo aprovem o presente Projeto de Lei Complementar.

Santa Cruz do Sul, 22 de outubro de 2026.

SÉRGIO IVAN MORAES
Prefeito Municipal





PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL

MANIFESTO DO DOCUMENTO

Projeto de Lei Complementar do Executivo

Protocolo Nº: 5079

Documento Nº: 18/2026

Protocolo Data: 22/10/2026

Processo Nº: SN

Gerado por Rodrigo Beling na repartição Poder Executivo dia 22/10/2026 às 12:48

CHAVE DE AUTENTICAÇÃO DO DOCUMENTO

D6951-Q4TSC-EPGTQ-E8T75-YKRDU



Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei Federal 14.063/2020.



Prefeito Sérgio Ivan Moraes (Prefeito Sérgio Ivan Moraes)
Em 22/10/2026 12:51 UTC -03:00
Assinatura Eletrônica Avançada