

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 030/2025-GABINETE DO PREFEITO

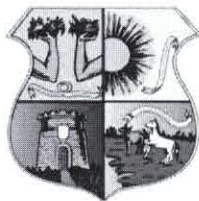
Exmo. Sr.
Vereador JOHN WAYNE HOLANDA PARENTE
DD. Presidente da Câmara Municipal de Belém
e demais Ilustres Vereadores

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Tenho a honra de me dirigir a Vossas Excelências para submeter à apreciação e aprovação dessa Augusta Casa, com fundamento na competência que me é conferida pelo art. 94, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Belém (LOMB), o Projeto de Lei, de minha própria autoria, que **Altera a Lei Ordinária nº 8.792, de 30 de dezembro de 2010, que Disciplina o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos, mediante Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI), e dá outras providências.**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade alterar a Lei Municipal nº 8.792, de 30 de dezembro de 2010, que disciplina o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos (ITBI), adequando a sistemática de cálculo, vencimento e concessão de descontos à realidade econômica atual do Município de Belém e aos princípios constitucionais da capacidade contributiva, da segurança jurídica e da justa distribuição da carga tributária.

A legislação vigente estabelece, em termos gerais, alíquota de 2% (dois por cento) para a maioria das transmissões de bens imóveis (art. 8º, inciso II, da Lei nº 8.792/2010), sem diferenciar, em termos de tratamento tributário



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM

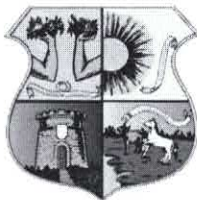
GABINETE DO PREFEITO

efetivo, o contribuinte que recolhe o imposto com celeridade daquele que posterga o pagamento ou deixa de regularizar o seu imóvel por longo período.

Com as alterações ora propostas, a alíquota referencial do ITBI passa a ser de 3% (três por cento), ao mesmo tempo em que se institui um desconto de 50% (cinquenta por cento) na referida alíquota para os contribuintes que efetuarem o pagamento integral do imposto no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do fato gerador. Na prática, para o contribuinte que observa o prazo legal, a alíquota efetiva será de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), ou seja, inferior à alíquota geral hoje vigente de 2% (dois por cento).

Dessa forma, promove-se uma redução concreta da carga tributária para o contribuinte adimplente e organizado, ao mesmo tempo em que se cria um desestímulo normativo à postergação indefinida do recolhimento do ITBI. O contribuinte que paga em dia passa a ser premiado com uma tributação inferior à atualmente praticada, enquanto aquele que ultrapassa o prazo de 60 (sessenta) dias arcará com a alíquota integral de 3% (três por cento), acrescida de atualização monetária e juros de mora, em consonância com a legislação tributária municipal.

Importa destacar que permanecem inalteradas as alíquotas de 1% (um por cento) aplicáveis à parcela financiada no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e à utilização de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Tal opção reforça a política de incentivo à moradia própria e à habitação de interesse social, garantindo segurança jurídica aos contratos de financiamento já firmados e aos futuros adquirentes que dependem dessas modalidades de crédito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM

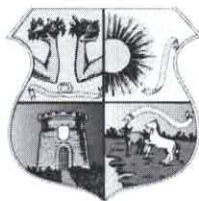
GABINETE DO PREFEITO

Outro ponto relevante do Projeto de Lei é a fixação expressa do prazo de vencimento do ITBI em 60 (sessenta) dias, contados da data de ocorrência do fato gerador, com a manutenção da exigência de comprovação do recolhimento para fins de registro no cartório competente. Essa definição objetiva uniformizar procedimentos, conferir maior previsibilidade ao contribuinte e alinhar a prática municipal às boas práticas de administração tributária, que buscam clareza quanto aos prazos de exigibilidade dos tributos.

Especial destaque merece o regime de transição proposto para os contribuintes que, durante a vigência da redação original da Lei nº 8.792/2010, adquiriram bens imóveis ou direitos reais a eles relativos, mas ainda não promoveram a regularização registral nem o recolhimento do ITBI. Para esse grupo, estabelece-se um prazo especial até 30 de junho de 2026, durante o qual poderão quitar o imposto com redução de 50% (cinquenta por cento) sobre a nova alíquota de 3% (três por cento), resultando, igualmente, em alíquota efetiva de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento).

Em outras palavras, até 30 de junho de 2026, tanto os novos adquirentes que recolherem o ITBI no prazo de 60 (sessenta) dias quanto os contribuintes que possuam imóveis ainda não regularizados, desde que aproveitem o prazo especial instituído, serão beneficiados com tributação reduzida, inferior ao patamar atual de 2% (dois por cento). Trata-se de medida de justiça fiscal, que valoriza o contribuinte que busca a regularização de sua situação perante o Município.

A partir de 1º de julho de 2026, todavia, os contribuintes que não tiverem aproveitado o prazo especial passarão a se sujeitar à alíquota integral de 3% (três por cento), acrescida de atualização monetária, juros de mora e multa, calculados como se ultrapassado o prazo de 60 (sessenta) dias contados



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM

GABINETE DO PREFEITO

da ocorrência do fato gerador. Com isso, preserva-se o princípio da isonomia entre os contribuintes que cumprem os prazos e aqueles que optam por postergar indefinidamente o recolhimento do imposto.

Do ponto de vista da administração tributária, a proposta tende a estimular a regularização de imóveis que hoje não geram receita efetiva de ITBI, ampliando a base de contribuintes de forma não confiscatória e em consonância com a capacidade contributiva. A experiência de outros Municípios demonstra que programas de incentivo à regularização imobiliária, combinados com descontos temporários e bem desenhados, resultam em incremento da arrecadação no médio prazo, redução da litigiosidade e maior segurança jurídica para o mercado imobiliário.

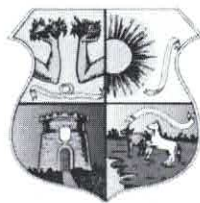
Ressalte-se, ademais, que a manutenção das alíquotas favorecidas para operações vinculadas ao SFH e ao FGTS garante a compatibilidade da legislação municipal com as diretrizes nacionais de política habitacional, evitando o aumento do custo de aquisição da casa própria para as famílias de menor renda.

Em síntese, o Projeto de Lei ora apresentado promove:

I – a definição de prazo claro de vencimento do ITBI (60 dias após o fato gerador);

II – a criação de incentivo tributário relevante (desconto de 50% na alíquota), que reduz a carga efetiva de 2% para 1,5% para quem pagar no prazo;

III – a instituição de regime transitório até 30 de junho de 2026, permitindo que contribuintes com imóveis ainda não regularizados também usufruam da alíquota efetiva de 1,5%;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

IV – a manutenção das alíquotas reduzidas de 1% para operações financiadas pelo SFH e com utilização de FGTS;

V – o reforço da cultura de adimplência e regularização registral no Município de Belém.

Pelos motivos expostos, que evidenciam a combinação de justiça fiscal, incentivo à regularização imobiliária, manutenção de política habitacional favorável e estimativa de incremento sustentável da arrecadação, submeto o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, confiando em sua aprovação.

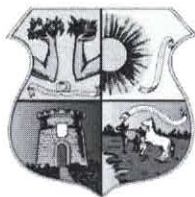
Na certeza, pois, de haver cumprido com o meu dever, aproveito a oportunidade para renovar a Vossas Excelências protestos de elevada consideração e distinto apreço.

Palácio Antônio Lemos, 10 de dezembro de 2025.

IGOR WANDER
CENTENO
NORMANDO:94
660751287

Assinado de forma digital
por IGOR WANDER
CENTENO
NORMANDO:94660751287
Dados: 2025.12.10 08:27:54
-03'00'

IGOR NORMANDO
Prefeito Municipal de Belém



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

**PROJETO DE LEI PARA ALTERAÇÃO DA LEI ORDINÁRIA Nº 8.792, DE 30 DE
DEZEMBRO DE 2010.**

**Disciplina o Imposto sobre Transmissão de
Bens Imóveis e Direitos Reais a eles
relativos, mediante Ato Oneroso Inter Vivos
(ITBI), e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM,

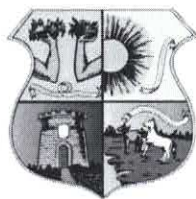
A CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM estatui e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 1º Fica instituído o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos Reais a eles relativos, mediante Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI), que tem como fato gerador:

- I** – a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;
- II** – a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- III** – a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens imóveis referidos nos incisos



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

anteriores.

§1º O fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, do domínio útil ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, que se dá mediante o registro do respectivo título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º É facultado ao contribuinte efetuar o recolhimento do ITBI de forma antecipada, antes da ocorrência do fato gerador de que trata o § 1º deste artigo, nas hipóteses e condições previstas nesta Lei, sem prejuízo da exigência do imposto pelos cartórios de notas e de registro de imóveis como condição para a lavratura das escrituras e para o registro dos títulos translativos, nos termos do art. 15.

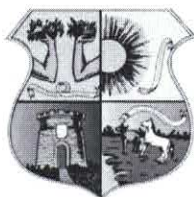
Art. 2º O ITBI incide sobre as transmissões dos bens imóveis, situados nas áreas rurais e urbanas do Município de Belém, e dos direitos a eles relativos, estando compreendidos na incidência do imposto:

I – a transmissão através de:

- a)** compra e venda pura ou condicional;
- b)** dação em pagamento;
- c)** permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos.

II – a aquisição decorrente de:

- a)** sentença que, nos inventários e partilhas, adjudicar bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

b) arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça.

III – a aquisição por acessão física, quando houver pagamento de indenização;

IV – a transmissão de direitos reais sobre imóveis, compreendendo:

a) enfiteuse e sub-enfiteuse, quer na instituição como no resgate;

b) servidões prediais;

c) servidões pessoais decorrentes de usufruto ou de concessão real de uso;

d) rendas expressamente constituídas sobre imóveis;

e) promessa de compra e venda pura ou condicional.

V – o fideicomisso, tanto na instituição quanto na extinção;

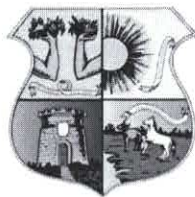
VI – a incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica, ressalvadas as exceções previstas no art. 3º desta Lei;

VII – a transferência de patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um dos sócios, acionistas ou respectivos sucessores, ressalvadas as exceções previstas no art. 3º desta Lei;

VIII – as tornas ou reposições que ocorram:

a) nas partilhas efetuadas em virtude da dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiro receber, dos imóveis situados no município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia;

b) nas divisões para a extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que a sua quota-parte ideal.

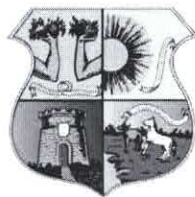
IX – o mandato em causa própria para transferência de imóveis ou poderes equivalentes e seus respectivos substabelecimentos;

X – a procuração irrevogável e irretratável, sendo que na procuração deva constar expressamente a cláusula "em causa própria" e os requisitos essenciais à compra e venda ou sua cessão definidos em lei, sem a prestação de contas ou sem a comprovação da concretização do negócio;

XI – qualquer ato judicial ou extrajudicial inter vivos, não compreendido nos itens ou alíneas anteriores, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

XII – a cessão inter vivos de direitos sobre imóveis, compreendendo:

- a)** usufruto;
- b)** arrematação ou adjudicação;
- c)** promessa de venda;
- d)** cessão de promessa de cessão;
- e)** cessão de direitos sobre permuta;
- f)** cessão de direitos à sucessão aberta de imóveis situados no município;
- g)** qualquer ato, não compreendido nas alíneas anteriores, que importe ou se



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

resolva em cessão de direitos, a título oneroso, sobre bens imóveis, por sua natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre os mesmos, exceto os de garantia.

§1º Na concretização do negócio objeto da promessa ou da procuração, com o promitente comprador ou com o outorgado, não haverá nova incidência do ITBI;

§2º As hipóteses de incidência elencadas nos incisos acima são apenas exemplificativas.

CAPÍTULO II

Da Não Incidência

(...)

CAPÍTULO VII

Das Alíquotas

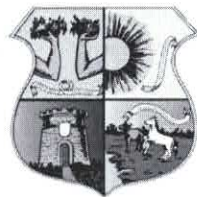
Art. 8º As alíquotas do ITBI são as seguintes:

I – nas transmissões compreendidas no SFH (Sistema Financeiro de Habitação):

a) sobre o valor efetivamente financiado, será aplicada a alíquota de 1% (um por cento);

b) sobre o valor não financiado será aplicada a alíquota de 3% (três por cento);

c) sobre o valor, quando da utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, será aplicada a alíquota de 1% (um por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

II – nas demais transmissões será aplicada a alíquota de 3% (três por cento).

Art. 8-A Nas transmissões sujeitas à alíquota de 3% (três por cento) prevista no art. 8º desta Lei, o contribuinte que optar pelo recolhimento antecipado do ITBI, em parcela única, fará jus à redução de 50% (cinquenta por cento) na alíquota, passando esta, exclusivamente para fins de cálculo do imposto, a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), desde que o pagamento:

I – seja efetuado em até 60 (sessenta) dias contados da data do primeiro ato oneroso que importe a transmissão da posse direta do imóvel ao adquirente; e

II – anteceda ao registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

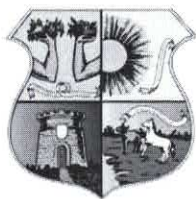
§1º Para fins do disposto no inciso I do caput, considera-se, entre outros, como primeiro ato oneroso translativo da posse direta:

I – o contrato de promessa de compra e venda;

II – a cessão ou promessa de cessão de direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda;

III – o instrumento público ou particular de compra e venda, dação em pagamento, permuta ou outro negócio jurídico oneroso que importe a transmissão da posse direta ao adquirente.

§2º A ausência de recolhimento do ITBI no prazo previsto no caput não acarretará, por si só, a incidência de atualização monetária, juros ou multa de mora, apenas implicando a perda do benefício de redução da alíquota, permanecendo devido o



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

imposto à alíquota integral de 3% (três por cento) até a data do registro do título translativo.

§3º O pagamento do ITBI, ainda que realizado de forma antecipada nos termos deste artigo, continuará sendo exigido pelos cartórios de notas e de registro de imóveis como condição para a lavratura das escrituras e para o registro dos títulos translativos de propriedade ou de direitos reais sobre imóveis, observado o disposto no art. 15 desta Lei.

§4º O benefício fiscal de que trata este artigo não se aplica às hipóteses previstas no art. 13 desta Lei, as quais permanecem regidas por suas disposições específicas.

§5º A redução de alíquota prevista no art. 8-A desta Lei não se aplica às hipóteses previstas nas alíneas “a” e “c” do inciso I deste artigo.

CAPÍTULO VIII

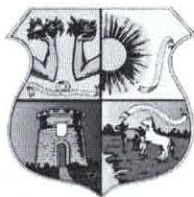
Do Pagamento

(...)

CAPÍTULO XII

Das Disposições Finais

Art. 18. O imóvel que tenha sido objeto de transações de compra e venda havidas



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM

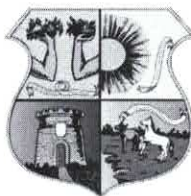
GABINETE DO PREFEITO

até 31 de dezembro de 2010, por meio de promessa, contrato ou recibo de compra e venda, ou procuração e substabelecimentos com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, sem que tenha sido efetuado o recolhimento do ITBI por ocasião dos respectivos fatos geradores, poderá o comprador final recolher o imposto tão somente sobre a última aquisição, desde que o faça no prazo de cento e oitenta dias contados da publicação desta Lei.

Art. 18-A. As transmissões de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos cujo primeiro ato oneroso que tenha importado a transmissão da posse direta ao adquirente tenha ocorrido até a data de publicação da lei que introduziu este artigo, e que, até essa mesma data, ainda não tenham sido registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, poderão recolher o ITBI, em parcela única, com aplicação da alíquota efetiva de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), até 30 de junho de 2026, independentemente do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 8-A desta Lei.

§1º O pagamento do ITBI na forma prevista no caput não dispensa a observância das demais condições e requisitos estabelecidos nesta Lei para a lavratura das escrituras e para o registro dos títulos translativos, especialmente quanto à exigência de comprovação do recolhimento pelos cartórios de notas e de registro de imóveis.

§2º A partir de 1º de julho de 2026, o ITBI incidente sobre as transmissões referidas neste artigo será devido à alíquota integral de 3% (três por cento), não incidindo atualização monetária, juros ou multa de mora, observado que o registro da transmissão no Cartório de Registro de Imóveis competente permanece condicionado à comprovação do recolhimento integral do imposto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

Art. 19. O regime de transição será regulamentado por ato do Poder Executivo.

Art. 20. As normas previstas na Lei nº 7.056, de 30 de dezembro de 1977 (Código Tributário e de Rendas do Município de Belém) e alterações posteriores aplicam-se subsidiariamente aos casos omissos.

Art. 21. Revoga-se a Lei Municipal nº 7.448, de 26 de maio de 1989, e demais disposições em contrário.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Antônio Lemos, 10 de dezembro de 2025.

IGOR WANDER
CENTENO
NORMANDO:9
4660751287

Assinado de forma digital
por IGOR WANDER
CENTENO
NORMANDO:94660751287
Dados: 2025.12.10
11:30:59 -03'00'

IGOR NORMANDO

Prefeito Municipal de Belém