



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

"NOVO TEMPIO, NOVS IDEIAS!"

INDICAÇÃO Nº 358/2025

Excelentíssimo Senhor  
Rafael Vieira Faria  
Presidente da Câmara Municipal  
Pedro Leopoldo-MG

Senhor Presidente,

89 R.O.

APROVADO
Sala das Sessões
Em 07 / 04 / 2025
Rafael Faria
PRESIDENTE

No uso de minhas atribuições regimentais, **indico** ao Excelentíssimo Senhor Prefeito determinar ao setor competente, alterar a legislação tributária para conceder isenção de ITBI para adquirentes de primeiro imóvel.

## JUSTIFICATIVA

O Imposto Sobre Transmissão de Bens, ou apenas ITBI, é um imposto municipal que deve ser pago sempre que ocorre uma compra, venda ou transferência do imóvel para o nome de outra pessoa. Ou seja, quando ocorrer a transmissão de um bem imóvel, de forma onerosa e entre vivos, ocorrerá o fato gerador do ITBI.

O ITBI é regulamentado pelo Inciso II do Artigo 156 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, sendo seu pagamento indispensável para concretizar a transferência do imóvel para um novo dono. Em caso de não pagamento a documentação do imóvel não pode ser liberada.

Cumpra aqui destacar que, além da regulamentação pela Constituição, cabe aos estados e municípios a elaboração de leis que especificam a alíquota do cálculo do ITBI, bem como outras especificidades.

01 – Quais são os requisitos para se ter o desconto de 50% do SFH?

Conforme dispõe o art. 15 da Lei Estadual 15.424/04 c/ com art. 290 da Lei Federal 6.015/73, o desconto de 50% para o registro de contratos de financiamentos vinculados ao SFH somente será concedido se acumulados os seguintes requisitos:

1. Ser a primeira aquisição imobiliária;
2. O imóvel seja para fins residenciais;
3. Tenha sido adquirido financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Além desses três requisitos há que se observar que, em conformidade com a Resolução 4.537, Do Banco Central do Brasil, de 24/11/2016, fazem jus à aquisição por meio do SFH, aqueles que adquirirem imóveis que não tenham sido avaliados acima de R\$1.500.000,00. Portanto, caso o imóvel tenha sido avaliado em mais de R\$1.500.000,00, a parte não terá direito ao desconto.

Importante ressaltar que, sendo a parte proprietária de outro imóvel, independente de a que título se tenha dado a aquisição, ou mesmo se esta, se refira a apenas parte de imóvel, não fará ela jus à concessão do referido desconto.

Tal entendimento é corroborado pela Corregedoria Geral de Justiça.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

“NOVO TEMPIO, NOVS IDEIAS!”

O interessado que preencha os 3 requisitos acima deverá apresentar declaração específica com firma reconhecida, cujo modelo é aquele disponibilizado no site do cartório, no campo: Documentos/Lista de Documentos Necessários/Declaração de 50% de desconto do SFH.

Com isso, a parte irá declarar que preenche os requisitos do desconto, ciente de que declaração falsa importa crime de falsidade ideológica, além das demais responsabilidades civis e criminais.

Caso os adquirentes sejam casados, deverá ser apresentada uma declaração para cada cônjuge.

Tais requisitos devem ser comprovados no ato da solicitação do registro.

Não haverá devolução de custas pela apresentação de requerimento extemporâneo, quando o registro já estiver realizado.

Embora existam todas essas oportunidades relacionadas a isenção do referido tributo, ainda é comum encontrar lacunas, sobretudo pela edição de novas leis, fazendo-se necessária a edição de nova lei, regulamentando novas possibilidades de isenção.

Posto isso, venho, no uso de minhas atribuições regimentais, apresentar presente indicação, sugerindo ao Poder Executivo, a realização de um estudo técnico oportunizando a apresentação de Projeto de Lei visando a ampliação das isenções de ITBI, de modo que viabilize e estimule a aquisição de imóveis na cidade.

Sala das Sessões, 07 de abril de 2025.

*Rafael Faria*  
Rafael Vieira Faria – Rafa  
Vereador

