Itapeva, 18 de agosto de 2025.

MENSAGEM N.º 52 / 2025

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Temos o prazer de encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei ora anexo que "Dispõe sobre a regulação tributária dos empreendimentos habitacionais destinados à famílias de baixa renda e que sejam integrantes dos programas federais de interesse social denominado Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV ou outro que venha a substituí-lo e que podem ser vinculados ao FAR, FGTS, FDS e outros e dá outras providências."

Embora tenha havido a aprovação da lei municipal Nº 5.148/2024, em 19 de maio de 2025, a relatora do Tribunal de Justiça suspendeu os efeitos da lei por meio do processo n° 2147950-08.2025.8.26.0000, por não ter havido o respectivo estudo de impacto orçamentário. Sendo assim, apresenta-se a presente propositura em substituição àquela, com o devido estudo, nos termos do artigo 105 do CTN.

Tal projeto de lei fundamenta-se inicialmente pela alta demanda por moradia da população itapevense, especialmente, como é o caso, voltados às famílias de baixa renda. Considerando que é prerrogativa do município o incentivo ao investimento do setor privado, este projeto de lei é criado no sentido de viabilizar empreendimentos para suprir a demanda de Itapeva por moradia popular, tomando-se por base o Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV que é um dos mais importantes programas do Governo Federal.

Também se fundamenta pelas normativas do Governo Federal que demandam a brevidade dos municípios na promulgação de leis de incentivo fiscal e tributário para os casos do Minha Casa Minha Vida, dando prioridade na contratação destes municípios, detentores de tais leis.

Diversas são as leis que contam com medidas de apoio ao setor de habitação social para baixa-renda, tal como a redução dos custos de emolumentos referentes a escritura pública, são exemplos, o estabelecido no parágrafo 4° do artigo 42 e incisos I e II do Artigo 43 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 ou ainda o artigo 43, incisos I e II da Lei Federal nº 12.424 de 16 de junho de 2011, bem como nos artigos 42, §4° e Artigo 43-B da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Os municípios também têm-se adequado as políticas federais de habitação, promovendo as legislações municipais que contemplem as demandas que fomentam as habitações de interesse social. Tal é o exemplo da prefeitura de São Paulo, que estabeleceu pela Lei Municipal n° 15.891, de 7 de novembro de 2013 a isenção de ITBI para aquisição de imóvel do Minha Casa Minha Vida por pessoa física, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Também é o caso da prefeitura de Sorocaba/SP, que estabeleceu através da Lei Municipal nº 9072, de 18 de março de 2010, posteriormente regulamentada pelo decreto n° 20.295/2012 às isenções de ITBI e ISSQN para empreendimentos do Programa “Minha Casa Minha Vida”.

Há também os casos de Passo Fundo/RS, que estabeleceu isenção pela Lei Complementar n° 498 de 2 de janeiro de 2024, bem como de Rio Claro/SP que estabeleceu o mesmo benefício por meio da Lei Municipal n° 5.837, de 07 de novembro de 2023.

Em todos os casos, visa-se a acomodação do município junto às normativas do programa Minha Casa Minha Vida.

Há ainda a Lei Federal n° 12.024 de 27 de agosto de 2009 que regulou toda a estrutura tributária auferida pelas empresas construtoras de moradias firmadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, visando o incentivo ao setor.

Por essa razão, com a finalidade de viabilizar empreendimentos de interesse social, o Ministério das Cidades estabeleceu pela portaria 724/2023, em seu artigo 10° reforça que compete aos municípios a isenção permanente e incondicionada de ITBI:

> Portaria MCID 724/2023 - Art. 10. Compete aos Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional: [...]
>
> XIII – assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais ao beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência de moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio a contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;

Também em atenção ao artigo 6º, § 11 da Lei Federal nº 14.620 de 14 de julho de 2023, que dispõe sobre o programa Minha Casa Minha Vida:

> § 11. A lei do ente federativo, que deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos, deverá estabelecer isenções

dos seguintes tributos, nas operações que decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do caput:

I - imposto sobre a transmissão de bens imóveis;

II - imposto de transmissão causa mortis e doação;

III - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

§ 12. Serão priorizados nas seleções os entes federativos que, no âmbito de suas competências, concederem isenções tributárias para fins dos programas de que trata esta Lei.

Importante se faz considerar que as isenções aqui tratadas não implicam em renúncia de receita palpável, vez que ainda inexiste o fato gerador, todavia, estimou-se os valores por meio de estimativa aplicada a cada 1.000 (hum mil) unidades, proporcionalizando à medida do necessário.

Por fim, solicitamos a análise dessa colenda edilidade com a maior urgência possível, de modo a viabilizar empreendimentos desta categoria e caráter social, neste município de Itapeva.

Ante o exposto, requer-se a este Legislativo a aprovação do presente projeto de lei.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveitamos o ensejo para renovar a Vossas Excelências nossos elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

ADRIANA DUCH MACHADO

Prefeita Municipal

PROJETO DE LEI N.º 134/2025

DISPÕE sobre a regulação tributária dos empreendimentos habitacionais de interesse social destinados às famílias de baixa renda e que sejam integrantes dos programas

federais do Minha Casa Minha Vida – MCMV, ou outro que venha a substituí-lo e dá outras providências.

A Prefeita Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI, da LOM,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS) a serem implantados no município de Itapeva, por meio da regulamentação desta lei enquadram-se em 2 (duas) faixas distintas estipuladas pelo programa federal Minha Casa Minha Vida, conforme a Lei Federal 14.620 de 13 de julho de 2023, ou outra que venha substituí-la:

I- Faixa 1: Áreas urbanas – renda familiar mensal bruta de até R$2.850,00 (dois mil e oitocentos e cinquenta reais);

II– Faixa 2: Áreas urbanas – renda familiar mensal bruta de R$ 2.850,01 (dois mil e oitocentos e cinquenta reais e um centavo) a R$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais);

§ 1° Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxilio doença, auxilio acidente, auxílio desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substitui-los.

§ 2° A atualização e alteração dos valores de renda bruta familiar será realizada, mediante ato do Ministério das Cidades do Governo Federal.

Art. 2° Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal, conceder isenção de tributos e taxas municipais, nos termos da portaria do Ministério das Cidades n° 724/2023, Artigo 10, inciso XIII, ao empreendimento e aos beneficiários do Programa de Habitação de Interesse Social (HIS), destinados à população de baixa renda que enquadrar-se nas faixas 1 e 2, integrantes dos incisos I e II do Art. 1° desta Lei, desde que o empreendimento esteja vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV instituído pelo Governo Federal por meio da Lei Federal 14.620, de 13 de julho de 2023 ou outra que venha a substituí-la, conforme a seguir descrito:

I-ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)

II-IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)

III-ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza)

IV-Taxa para execução de obras, loteamentos ou parcelamento do solo;

V-Taxa de expediente;

CAPÍTULO II

DO MUTUÁRIO/BENEFICIÁRIO

Art. 3° Fica isento do ITBI a transmissão de imóvel vinculado ao MCMV somente ao primeiro mutuário do imóvel, cuja renda familiar mensal bruta esteja de acordo com o limite estipulado pelo MCMV e cujo valor do imóvel previsto no contrato de financiamento com o agente financeiro não exceda o limite estipulado pelo MCMV.

§ 1° A aplicação da isenção prevista neste artigo, sem prejuízo de outras exigências a serem estabelecidas em regulamento especifico, fica condicionada a:

I-Apresentação de cópia autenticada do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro respectivo;

II-Não ser o mutuário, nem seu cônjuge ou companheiro, proprietário ou promitente comprador de outro imóvel;

III-Destinação exclusivamente residencial do imóvel objeto do financiamento.

§ 2° Em atenção ao artigo 6º, § 11, incisos I e III da Lei Federal nº 14.620, de 14 de julho de 2023, ficam também isentas do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) às transferências dos imóveis para o FAR - Fundo de Arrendamento Residencial e deste para o beneficiário do imóvel construído, bem como também estarão isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano esses imóveis, desde a transferência ao FAR, até a transferência para o mutuário final.

Art. 4° Fica isento do IPTU, durante 1 (hum) ano, contados a partir da emissão da certidão de conclusão de obra – CCO, Habite-se e, por conseguinte quando da posse do imóvel ao mutuário/beneficiário do imóvel construído através do MCMV, nos termos da presente lei.

§ 1° A isenção a que se refere este artigo se dará somente ao primeiro mutuário/beneficiário de cada unidade habitacional que enquadre nas faixas 1 e 2, integrantes dos incisos I e II do Art. 1° desta lei.

§ 2° A aplicação da isenção prevista neste artigo, sem prejuízo de outras exigências a serem estabelecidas em regulamento, fica condicionada a:

I- Apresentação de cópia autenticada do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro respectivo;

II– Não ser o mutuário, seu cônjuge ou companheiro proprietário ou promitente

comprador de outro imóvel;

III– Utilização/ocupação exclusivamente residencial do imóvel objeto do financiamento;

IV– Estar na posse do imóvel, na data da ocorrência do fato gerador do exercício a que compete esta isenção;

§ 3º O incentivo ao beneficiário/mutuário na forma de isenção desta Lei limita- se ao Imposto Territorial Urbano – IPTU e ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, para os adquirentes/beneficiários/mutuários de casas desde que oriundos de projetos de condomínios ou loteamentos com moradias aprovados regularmente pelo Departamento de Engenharia do município, conforme a legislação urbanística municipal e vinculados no MCMV, nos termos desta lei.

CAPÍTULO III

DO AGENTE FINANCEIRO

Art. 5° Ficam também isentos do pagamento do ITBI os atos de concessão de direito real de uso ao agente financeiro e a posterior transferência definitiva ao mutuário/adquirente, bem como do IPTU no período compreendido entre a cessão de uso e a transferência ao mutuário final, quando o empreendimento habitacional se der por meio de utilização de verbas do FGTS.

CAPÍTULO IV

DO EMPREENDIMENTO/EMPREENDEDOR

Art. 6° Ao empreendedor que contrate via agente financeiro para a execução de loteamento ou condomínio com construção de casas, vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, fica isento de IPTU, durante o período de obras, em prazo máximo de 48 meses, contados a partir do início das obras do empreendimento.

§ 1º O incentivo fiscal de que trata esse artigo cessa imediatamente após a obtenção do Termo de Verificação de Obras – TVO, nos termos do artigo 22, § 3 da Lei Federal 6.766/1979 que trata do parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

§ 2º Sobre os lotes de uso comercial ou misto que compõem o empreendimento MCMV aplicar-se-á normalmente os tributos conforme estabelece o código tributário municipal.

§ 3º Se por qualquer razão as obras do empreendimento perdurarem por prazo superior a 48 meses, será aplicado o IPTU conforme estabelece o código tributário municipal, exceto casos previstos em lei específica.

Art. 7° Fica isento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN em conformidade com o Art. 29 A, § 3º, Lei Nº. 1.102/97, as obras necessárias à execução de empreendimentos habitacionais, composto de lotes com moradia e que sejam integrantes do

MCMV, nos termos desta lei.

Art. 8º Fica Isento de taxa de expediente, taxa de parcelamento de solo e taxa de execução de obras, o empreendimento aprovado como de interesse social, integrante do programa MCMV, destinados à população que enquadrar-se nas faixas 1 e 2, integrantes dos incisos I e II do Art. 1° desta lei.

Art. 9° O loteador/empreendedor poderá requerer o benefício desta lei tão logo ingresse com a aprovação definitiva do empreendimento, mediante apresentação da documentação necessária com o respectivo certificado GRAPROHAB e documento oficial do agente financeiro demonstrando seu vínculo ao MCMV.

Art. 10. A isenção concedida no IPTU não afeta a cobrança das taxas ou contribuições de lixo, de iluminação pública, dentre outros a partir da conclusão das obras de infraestrutura.

Parágrafo Único. As taxas ou contribuições de lixo e de iluminação pública serão lançadas normalmente após conclusão das obras de infraestrutura e aceite formal da obra mediante Termo de Verificação de Obras - TVO, conforme procedimento já adotado pelo Município de Itapeva.

CAPÍTULO V

DAS CONDIÇÕES AO EMPREENDIMENTO PARA OBTENÇÃO DOS BENEFÍCIOS

Art. 11. Fica autorizado ao poder executivo isentar os impostos referidos na presente lei, ao condomínio ou loteamento vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias de baixa renda, enquadrados nas seguintes circunstâncias:

I– Tratar-se de empreendimento habitacional com 100 (cem) ou mais, unidades habitacionais do MCMV;

II– Tratar-se de moradia padrão, voltada exclusivamente às faixas 1 e 2, integrantes dos incisos I e II do Art. 1° desta lei;

III- Tratar-se de empreendimento a ser implantado em gleba inserida em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS de acordo com o Zoneamento Municipal;

IV- Ser programa habitacional fomentado com recursos oriundos do governo federal, tais como:

a)Dotações Orçamentárias da União;

b)Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

c)Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de que trata a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;

d)Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de

julho de 1993;

e)Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de que trata a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS)

f)Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

g)Operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;

h)Contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

i)Doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II, III, IV e V;

j)Outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais;

k)Doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;

l)Recursos do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil (Funcap), quando os recursos orçamentários e financeiros constantes dos incisos I a IX não estiverem disponíveis e o beneficiário tenha tido o único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes ou esteja em estado de vulnerabilidade a desastres ambientais iminentes, reconhecidos pelos órgãos competentes

CAPÍTULO VI

CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 12. Para registro das escrituras de compra e venda, deverá o executivo municipal através do departamento fiscal, anuir a isenção de ITBI, nos termos dessa lei, cuja regulamentação correrá por normativa própria.

Art. 13. Revoga-se a Lei Municipal nº 5.148, de 19 de julho de 2024.

Art. 14. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 18 de agosto de 2025.

ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal