



Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

PARECER JURÍDICO N° 027/2023

Projeto de Lei Ordinária n.º 01/2023.

Autoria: Poder Executivo.

Ementa: Dispõe sobre a isenção do pagamento do imposto sobre transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição - relativos aos registros dos contratos particulares, com efeitos de escrituras públicas, de venda e compra direta de imóvel residencial com alienação fiduciária do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos FAR, relativos ao Loteamento "Bem Viver.

Senhor Presidente:

I - Relatório:

Trata-se de consulta a projeto de lei de autoria do Poder Executivo, que isenta de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, bens imóveis relativos aos registros dos contratos particulares, com efeitos de escrituras públicas, de venda e compra direta de imóvel residencial com alienação fiduciária do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos FAR, relativos ao Loteamento "Bem Viver.

Os incentivos previstos nesta Lei destinam-se, exclusivamente, ao empreendimento "Bem Viver", voltado as famílias com residência no Município de Pindamonhangaba e com renda familiar mensal de até R\$ 1.800,00 e que, obrigatoriamente, estejam cadastradas na Secretaria Municipal Habitação.

A isenção do imposto sobre transmissão intervivos será aplicável as transferências, mediante registro em matrículas dos imóveis, do empreendimento "Bem Viver" até o exercício 2024.

Nos termos da mensagem n° 02/2023, anexa ao projeto, a Lei Municipal ri° 6.210/2019 autoriza que se proceda ao primeiro registro ou averbação de cada um dos contratos particulares, com efeitos de escrituras públicas, de venda e compra direta de imóvel residencial com alienação fiduciária do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - recursos





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

FAR, relativos ao Loteamento - Bem Viver", independentemente do pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI, a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, previsto na Lei Ordinária Municipal nº 2.325/1989.

Ocorre que inúmeros beneficiários do Empreendimento Loteamento Bem Viver desistiram dos apartamento, devolvendo os mesmos e solicitando o distrato da compra do imóvel junto ao agente financiado Banco do Brasil.

Nos termos da legislação citada, a dispensa do ITBI contempla somente o primeiro registro ou averbação de cada um dos contratos particulares, não estendendo aos distratantes e ou novos suplentes. Visando a regularização dos distratos junto à instituição financeira, e em razão da ausência de previsão legal para dispensar da cobrança de ITBI os novos beneficiários, e reiterando o objetivo de concretizar o direito à moradia para os cidadãos de baixa renda contemplados na Faixa I (menor renda) do programa habitacional, de forma a evitar o contrassenso em possibilitar a aquisição do imóvel e, de outro lado, dificultar a efetivação do registro no competente cartório, é proposto o presente projeto de lei.

É a síntese do projeto.

II - Análise Jurídica:

O ITBI é um imposto municipal previsto na CF/88:

SEÇÃO V DOS IMPOSTOS DOS MUNICÍPIOS

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. ([Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993](#))

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá: ([Redação dada pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000](#))

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e ([Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000](#))

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. ([Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000](#))

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

II - compete ao Município da situação do bem.

§ 3º *Em relação ao imposto previsto no inciso III do caput deste artigo, cabe à lei complementar: [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 37, de 2002\)](#)*

I - fixar as suas alíquotas máximas e mínimas; [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 37, de 2002\)](#)

II - excluir da sua incidência exportações de serviços para o exterior. [\(Incluído pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993\)](#)

III - regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados. [\(Incluído pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993\)](#)

Lei municipal pode conceder a isenção do referido imposto, mas é necessário o cumprimento de requisitos legais previstos na Lei de Responsabilidade Fiscal, quais sejam, a estimativa do impacto financeiro no exercício que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, bem como demonstração de que a renúncia da receita foi considerada na estimativa da LOA e que não afetará as metas e resultados fiscais da LDO:

Seção I

Da Previsão e da Arrecadação

Art. 12. As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

§ 1º *Reestimativa de receita por parte do Poder Legislativo só será admitida se comprovado erro ou omissão de ordem técnica ou legal.*

§ 2º *O montante previsto para as receitas de operações de crédito não poderá ser superior ao das despesas de capital constantes do projeto de lei orçamentária.*

§ 3º *O Poder Executivo de cada ente colocará à disposição dos demais Poderes e do Ministério Público, no mínimo trinta dias antes do prazo final para encaminhamento de suas propostas orçamentárias, os estudos e as estimativas das receitas para o exercício subsequente, inclusive da corrente líquida, e as respectivas memórias de cálculo.*

Seção II

Da Renúncia de Receita

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que





Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

Estado de São Paulo

não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos [incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição](#), na forma do seu [§ 1º](#);

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

A renúncia de ITBI se destina a municípios de baixa renda, e segundo a Prefeitura, houve previsão orçamentária da renúncia para os exercícios de 2022 e 2023.

III - Conclusão:

Diante do exposto, do ponto de vista jurídico, não vislumbramos óbice à aprovação.

É o parecer que submetemos à consideração de V. Excelência e ao Plenário da Casa.

Pindamonhangaba, data do protocolo digital.

Carolina Amariz Menezes

Assistente Jurídico

OAB/SP n.º 184.299

