



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

Processo: nº 7111/2017

Projeto de Lei nº: 45/2023

Autor: Prefeito Municipal de Piedade

Assunto: concessão de isenção do tributo de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

I – Relatório

De autoria do chefe do Poder Executivo Municipal, o presente projeto de lei tem como escopo conceder isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis aos adquirentes de imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei Federal n.14.620, de 13 de julho de 2023.

Justificando tal intento, o Chefe do Poder Executivo argumenta que a inovação legal decorre de imperativo contido na Portaria MCID 727/2023, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recurso do Fundo de Arrendamento Residencial.

É a síntese do necessário.

II – Parecer

Segundo o constante na Carta Maior, a concessão de isenção tributária deve ser veiculada por meio de lei específica:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

(...)



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

§ 6º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g. [\(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993\)](#)

Com pequena alteração de redação, a nossa Lei Orgânica ratifica, com outras palavras, tal mandamento constitucional, senão vejamos:

Artigo 33 - Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, Legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

(...)

II - tributos municipais, bem como autorizar isenções e anistias fiscais e a remissão de dívidas;

O Código Tributário Nacional também trata da questão e esmiuça um pouco mais a respeito do tema:

Art. 176. A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.

Parágrafo único. A isenção pode ser restrita a determinada região do território da entidade tributante, em função de condições a ela peculiares.

Art. 177. Salvo disposição de lei em contrário, a isenção não é extensiva:

I - às taxas e às contribuições de melhoria;

II - aos tributos instituídos posteriormente à sua concessão.

Art. 178 - A isenção, salvo se concedida por prazo certo e em função de determinadas condições, pode ser revogada ou modificada por lei, a qualquer tempo, observado o disposto no inciso III do art. 104. (Redação dada pela Lei Complementar nº 24, de 1975)

Art. 179. A isenção, quando não concedida em caráter geral, é efetivada, em cada caso, por despacho da autoridade administrativa, em requerimento com o qual o interessado faça prova do preenchimento das condições e do cumprimento dos requisitos previstos em lei ou contrato para sua concessão.

§ 1º Tratando-se de tributo lançado por período certo de tempo, o despacho referido neste artigo será renovado antes da expiração de cada período, cessando automaticamente os seus efeitos a partir do primeiro dia do período para o qual o



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

interessado deixar de promover a continuidade do reconhecimento da isenção.

§ 2º O despacho referido neste artigo não gera direito adquirido, aplicando-se, quando cabível, o disposto no artigo 155.

No que foi tratado até aqui, portanto, constatamos que o projeto foi apresentado em conformidade com o que está previsto, tanto na Constituição, quanto nas normas infralegais. Uma vez que aquele cuida exclusivamente da concessão de isenção. Ou seja, caso aprovado o projeto, este se transmutará em uma lei específica. Ademais disso, no projeto, também foi devidamente discriminado sobre qual imposto recairá a isenção; ITBI.

Além disso, como frisado pelo Chefe do Poder Executivo, a Portaria do Ministério das Cidades realmente exige que o gestor municipal tome providências a fim de conceder isenção do tributo de transmissão de bens imóveis. Vejamos:

ANEXO MODELO DE DECLARAÇÃO ENTE PÚBLICO

DECLARAÇÃO

inscrito no CNPJ/MF sob o nº , situado (a) no logradouro , neste ato representado (a) pelo >, como partícipe no procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, declara:

(...)

III - que providenciará legislação de sua competência que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do tributo que tenha como fato gerador a transferência da propriedade (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ou Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação, a depender da competência do ente federado), a qual deverá produzir efeitos até a contratação do empreendimento habitacional;

Colocadas essas questões, insta consignar que a concessão do benefício fiscal almejado pelo projeto de lei caracteriza hipótese de renúncia receita. Desta maneira, portanto, devem ser obedecidos os ditames previstos na Lei de Responsabilidade Fiscal.

Assim, imperativa a realização do respectivo estudo de impacto financeiro-orçamentário, bem como deve-se também cumprir, alternativamente, um dos incisos do art.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

14 da LRF:

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 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.

Outrossim, cabe ressaltar que não foi anexado ao projeto a manifestação do Conselho Municipal de Contribuintes. Desta feita, não foi observado o comando inserto na Lei Municipal nº 4.554, de 19 de abril de 2018:

Art. 2º Compete ao Conselho Municipal de Contribuintes:

(...)

IV – manifestar-se conclusivamente e por escrito sobre projetos de lei de matéria tributária, após decisão da maioria simples dos membros do Conselho;

Além do explanado, a Comissão de Finanças e Orçamento deve verificar se, no período de 12 meses, a relação de despesas correntes e receitas correntes supera 95%, pois,



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

se acaso superado os mencionados limites, inviável a concessão de isenção fiscal:

Constituição Federal:

Art. 167-A. Apurado que, no período de 12 (doze) meses, a relação entre despesas correntes e receitas correntes supera 95% (noventa e cinco por cento), no âmbito dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, é facultado aos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, ao Ministério Público, ao Tribunal de Contas e à Defensoria Pública do ente, enquanto permanecer a situação, aplicar o mecanismo de ajuste fiscal de vedação da: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 109, de 2021)

(...)

X - concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 109, de 2021)

III - Conclusão

Para ser considerado regular o projeto de lei, o proponente deve:

- 1) anexar a documentação exigida pelo art. 14 da LRF;
- 2) juntar a manifestação conclusiva do Conselho Municipal de Contribuintes.

Além disso, a Comissão de Finanças e Orçamento deve verificar a questão da regularidade orçamentária constante no inc. X, do art. 167 – A, da Constituição Federal.

Sanadas e verificada tais questões, o projeto de lei estará em conformidade com a ordem jurídica.

É o parecer.



CÂMARA MUNICIPAL DE PIEDADE

ESTADO DE SÃO PAULO

Procuradoria Legislativa

PROCEDIMENTO REGIMENTAL

AUTORIA DO PROJETO	Executivo	X
	Legislativo	
	Popular	
REGIME DE TRAMITAÇÃO	Urgência	
	Prioridade	
	Ordinário	X
	Regime especial:	
COMISSÕES A SEREM OUVIDAS	Justiça e Redação	X
	Finanças e Orçamento	X
	Educação, Cultura, Saúde, Assistência Social, Turismo e Esporte	
	Obras e Serviços Públicos, Transporte e Segurança Pública	
	Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente	
QUORUM DE DELIBERAÇÃO	Maioria simples	
	Maioria absoluta	X
	2/3 (dois terços)	
DISCUSSÃO E VOTAÇÃO	Única	
	Dois turnos	X