



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

PALÁCIO VEREADOR EUCLIDES MODENEZI

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar
CEP 18406-380 - Itapeva / São Paulo

Fls
01
M

Projeto de lei 134/2025 - Prefeita Adriana Duch Machado - 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..

APRESENTADO EM PLENÁRIO. : 18/08/25

RETIRADO DE PAUTA EM : 03/09/25

COMISSÕES

FRUP
EFEO
CPAAS

RELATOR: Vallin DATA: ___/___/___

RELATOR: _____ DATA: ___/___/___

RELATOR: _____ DATA: ___/___/___

Discussão e Votação Única: ___/___/___

Em 1.º Disc. e Vot.: ___/___/___

Em 2.º Disc. e Vot. : ___/___/___

Rejeitado em . : ___/___/___

Autógrafo N.º . . . : ___/___/___

Lei n.º : ___/___/___

Ofício N.º : _____ em ___/___/___

Sancionada pelo Prefeito em: ___/___/___

Veto Acolhido () Veto Rejeitado () Data: ___/___/___

Promulgada pelo Pres. Câmara em: ___/___/___

Publicada em: ___/___/___

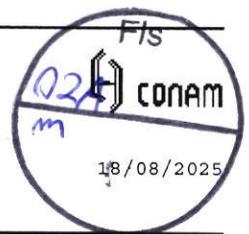
OBSERVAÇÕES

Arquivado
25/08/25



Prefeitura Municipal de Itapeva
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo

Capa de Processo



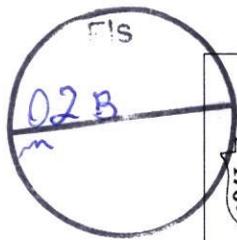
Processo : I - 15039 / 2025 **Data/Hora:** 18/08/2025 - 16:37:12
Assunto : MENSAGEM
Dep. Origem : SUBPROCURADORIA DE CONTRATOS E ATOS NORM - SCAN
Departamento : CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Endereço Ação :
Requerente : GABINETE DO PREFEITO
Endereço : . Duque De Caxias, 22 - Centro - 18400-970 - Itapeva
- Sp
Telefone : 3526 8045 **Celular:**
C.N.P.J / C.P.F. : 3496 **Inscr. / R.G:**
E-mail :
Operador : LUCAS DE OLIVEIRA LOPES
Histórico : Mensagem nº 52/2025: Encaminha Projeto de Lei 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"

Prefeitura Municipal de Itapeva
Praça Duque de Caxias, 22 Itapeva SP 18400-490

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

18 AGO 2025

RECEBIDO



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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 nº 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.

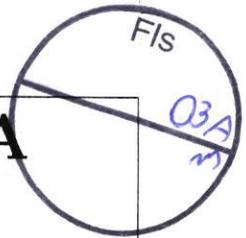
Tal projeto de lei fundamenta-se inicialmente pela alta demanda por moradia da população itapevense, especialmente, como é o caso, voltados às famílias de baixa renda. Considerando que é prerrogativa do município o incentivo ao investimento do setor privado, este projeto de lei é criado no sentido de



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



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.

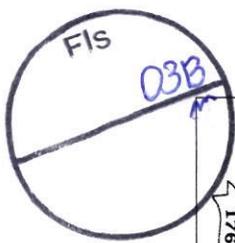
Diversas são as leis que contam com medidas de apoio ao setor de habitação social para baixa-renda, tal como a redução dos custos de emolumentos referentes a escritura pública, são exemplos, o estabelecido no parágrafo 4º do artigo 42 e incisos I e II do Artigo 43 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho 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, §4º 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 nº 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 nº 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 nº 498 de 2 de janeiro de 2024, bem como de Rio Claro/SP que estabeleceu o mesmo benefício por meio da Lei Municipal nº 5.837, de 07 de novembro de 2023.

Em todos os casos, visa-se a acomodação do município junto às



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

normativas do programa Minha Casa Minha Vida.

Há ainda a Lei Federal nº 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 10º 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.



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Fis
04A
m

§ 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 inexistente 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.

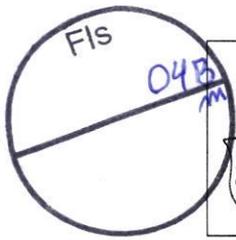
Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveitamos o ensejo para renovar a Vossas Excelências nossos elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**ADRIANA DUCH MACHADO:175
93973859
ADRIANA DUCH MACHADO**

Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
ND=C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia,
OU=10832936000132, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=
(em branco), CN=ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.08.18 16:42:22-03'00'
Exif:PDF Reader Versão: 2025.1.0

Prefeita Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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

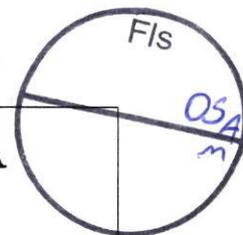
Art. 1º Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS) a serem implantados no município de Itapeva, por meio da regulamentação desta lei enquadram-se em 2 (duas) faixas distintas estipuladas pelo programa federal Minha Casa Minha Vida, conforme a Lei Federal 14.620 de 13 de julho de 2023,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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



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);

§ 1º 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 auxílio doença, auxílio acidente, auxílio desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

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

Art. 2º Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal, conceder isenção de tributos e taxas municipais, nos termos da portaria do Ministério das Cidades nº 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. 1º 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)

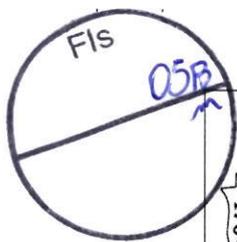
III-ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza)

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

V-Taxa de expediente;

CAPÍTULO II

DO MUTUÁRIO/BENEFICIÁRIO



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Art. 3º 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.

§ 1º A aplicação da isenção prevista neste artigo, sem prejuízo de outras exigências a serem estabelecidas em regulamento específico, 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.

§ 2º 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. 4º 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.

§ 1º 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. 1º desta lei.

§ 2º 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

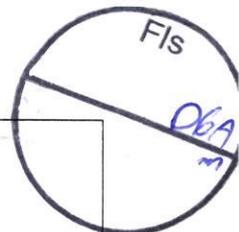


MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



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

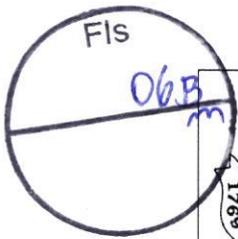
Art. 5º Ficam também isentos do pagamento do ITBI os atos de concessão de direito real de uso ao agente financeiro e a posterior transferência definitiva ao mutuário/adquirente, bem como do IPTU no período compreendido entre a cessão de uso e a transferência ao mutuário final, quando o empreendimento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

CAPÍTULO IV

DO EMPREENDIMENTO/EMPREENDEDOR

Art. 6º 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



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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. 7º Fica isento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN em conformidade com o Art. 29 A, § 3º, Lei N.º. 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. 1º desta lei.

Art. 9º 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

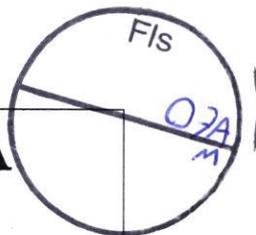
DAS CONDIÇÕES AO EMPREENDIMENTO PARA OBTENÇÃO DOS BENEFÍCIOS



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



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. 1º 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;

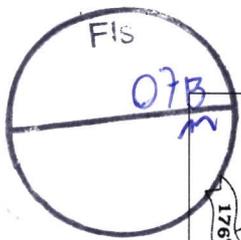
e) Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de que trata a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS)

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;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

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.

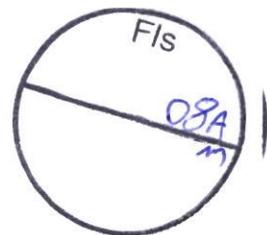
Art. 13. Revoga-se a Lei Municipal nº 5.148, de 19 de julho de 2024.

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:17593973859
ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal

Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
ND: C=BR, O=(CP=Brasil, OU=VideoConferencia, OU=10832536900132, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A3, OU=(em branco)), CN=ADRIANA DUCH MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.08.18 16:42:52-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

DECLARAÇÃO DE COMPATIBILIDADE COM AS METAS FISCAIS

Declaro, para os devidos fins, que o presente **Projeto de Lei que dispõe sobre isenção tributária** está em conformidade com as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), **não acarretando impacto negativo às metas de resultados fiscais estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente.**

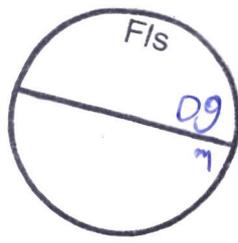
Dessa forma, atesta-se que a medida proposta **não afeta as metas fiscais estabelecidas**, conforme disposto no §1º do art. 14 da LRF, estando em conformidade com o planejamento fiscal do Município.

Itapeva, 30 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br LAÉRCIO LOPES
Data: 31/07/2025 12:12:14-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

LAÉRCIO LOPES

Secretário Municipal de Finanças



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

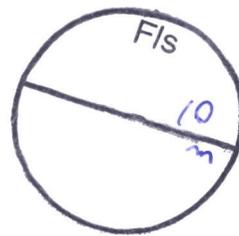
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei nº **0134/2025** foi lido em plenário na **48ª** Sessão Ordinária Legislativa, realizada em **18/08/2025**.

O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 19 de agosto de 2025.

Marli Cristina Veiga dos Santos
Chefe da Secretaria Administrativa



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

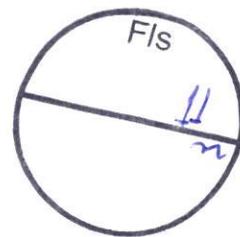
Secretaria Administrativa

Nos termos do art. 23, inciso II, alínea "a" da Resolução nº 12/92 - Regimento Interno da Câmara Municipal de Itapeva, determino a distribuição do processo legislativo referente ao Projeto de Lei 134/2025 às seguintes Comissões Permanentes da Casa:

- Comissão de Legislação, Justiça e Redação Participativa;
- Comissão de Economia, Fiscalização e Execução Orçamentária;
- Comissão de Obras Serviços Públicos e Atividades privadas e Desenvolvimento Urbano;
- Comissão de Educação, Cultura, Turismo e Esporte;
- Comissão de Saúde, Assistência Social e Direitos Humanos;
- Comissão de Agricultura e Abastecimento;
- Comissão de Direitos Difusos e Coletivos e Proteção Animal.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 19 de agosto de 2025.

MARINHO NISHIYAMA
Presidente da Câmara



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Referência: Projeto de Lei nº 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.

Autoria: Prefeita Municipal

Parecer nº 188/2025

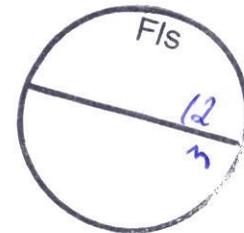
Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de Projeto de Lei em que pretende a Chefe do Executivo dispor 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.

De acordo com a mensagem que o acompanha, "(...)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."

Ainda de acordo com a mensagem, "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 nº 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."

Composto por 14 artigos o projeto veio acompanhando da declaração de compatibilidade com as metas fiscais, subscrito pelo Secretário Municipal de Finanças.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Protocolado na secretaria desta edilidade, o Projeto de Lei nº 134/25 foi lido em plenário em 18/08/2025 durante a 48ª Sessão Ordinária para conhecimento dos vereadores e submetido à análise deste Departamento a fim de orientar os membros da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa para apreciação dos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa, buscando evitar, assim, uma inconstitucionalidade formal¹.

Eis o relato do necessário.

1. DA REGULARIDADE FORMAL: INICIATIVA LEGISLATIVA e COMPETÊNCIA EM RAZÃO DA MATÉRIA.

Não há no projeto vício de iniciativa, na medida em que de acordo com o inciso II do artigo 40 da Lei Orgânica Municipal compete ao Chefe do Executivo a deflagração de processos legislativos que disponham sobre matéria orçamentária afeta à Administração Pública Municipal².

De igual modo, não se constata vício em razão da matéria, já que por força do inciso I do artigo 30 da Constituição Federal³, os Municípios são dotados de autonomia legislativa, que vem consubstanciada na capacidade de legislar sobre assuntos de interesse local⁴, tomando toda e qualquer providência em assuntos de seu peculiar interesse, inserindo-se nesse contexto normas relativas à arrecadação e isenção de tributos advindos de empreendimentos habitacionais de interesse social, donde decorre "a ampla capacidade impositiva das Municipalidades brasileiras no que tange aos tributos que lhes são próprios e à utilização de todos os recursos financeiros, quer os especiais, constitucionais ou os

¹ "A inconstitucionalidade formal é aquela que envolve vício no processo de produção das leis, editadas em desconformidade com as normas previstas constitucionalmente no que tange ao modo ou à forma de elaboração."

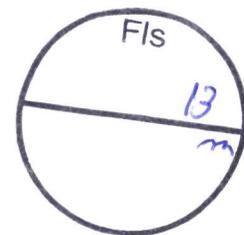
² LOM, Art. 40 - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa dos Projetos de Lei que disponham sobre:

(...) IV - organização administrativa, matéria orçamentária, Serviços Públicos e pessoal da administração;

³ Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

⁴ O que define e caracteriza o "interesse local", inscrito como dogma constitucional, é a predominância do interesse do Município sobre o do Estado ou da União. (...) O entrelaçamento dos interesses dos Municípios com os interesses dos Estados, e com os interesses da Nação, decorre da natureza mesma das coisas. O que os diferencia é a predominância, e não a exclusividade. (...) podemos dizer que tudo quanto repercutir direta e imediatamente na vida municipal é de interesse peculiar do Município, embora possa interessar também, indireta e mediatamente, ao Estado-membro e à União. (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. 22ª ed., ver., atual. e ampl. - São Paulo: Editora Jus Podivm, 2025, p. 108-109)

MAB



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

provindos de seus bens e serviços.”⁵

Desta forma o projeto apresentado não apresenta vício de iniciativa ou competência que possam macular sua regular apreciação por esta Casa de Leis.

2. QUANTO AO CONTEÚDO

Sem adentrar no mérito ou analisar o conteúdo material, imprescindível apontar que a mensagem já faz menção à **Ação Declaratória de Inconstitucionalidade, proposta pela própria prefeita municipal em face da Lei nº 5.148, em 19 de julho de 2024.**

Nela, a **prefeita sustentou que a lei, então vigente, possui vício de inconstitucionalidade formal por não respeitar a norma prevista no artigo 113 do Ato das Disposições Transitórias** da CF, de observância obrigatória por todos os entes federados, ferindo interesse público na medida em que desrespeita frontalmente as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal no que tange aos requisitos para que se promova a renúncia de receitas.

A liminar foi concedida, e em recentíssimo julgamento, ocorrido na semana passada (20/08/2025), por **votação unânime, a lei foi declarada inconstitucional**, constando do voto da Des. Relatora Luciana Almeida Prado Bresciani que **não foi apresentado o necessário estudo no curso do processo legislativo, e que**

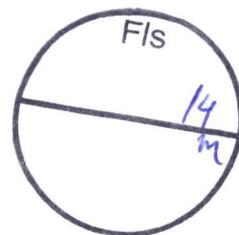
Noto que o argumento constante da justificativa ao projeto de lei no sentido de que “as isenções aqui traçadas não implicam em impacto orçamentário uma vez que ainda inexistente o fato gerador, pois trata-se de situação voltada a empreendimentos futuros” (fls. 15) não aparenta prosperar, pois, assim fosse, estariam dispensadas da apresentação do estudo exigido pelo texto constitucionais quaisquer proposituras criadoras de isenção tributária. Saliento que a isenção, por força do art. 105 do CTN, aplica-se apenas aos fatos geradores futuros ou pendentes, evidenciando o contrassenso da tese empregada pela edilidade.

⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. 22ª ed., ver., atual. e ampl. - São Paulo: Editora Jus Podivm, 2025, p. 145;

Handwritten signature or initials in blue ink.



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico



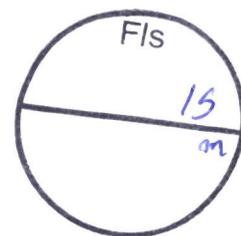
E, embora a mensagem afirme que “apresenta-se a presente propositura em substituição àquela, com o devido estudo, nos termos do artigo 105 do CTN.”, não o faz.

O que se tem encartado no processo legislativo é a declaração de **compatibilidade com as metas fiscais, e não a estimativa do impacto orçamentário e financeiro:**

	<p>MUNICÍPIO DE ITAPEVA Estado de São Paulo Palácio Prefeito Cícero Marques CNPJ/MF 46.634.358/0001-77</p>
<p>DECLARAÇÃO DE COMPATIBILIDADE COM AS METAS FISCAIS</p> <p>Declaro, para os devidos fins, que o presente Projeto de Lei que dispõe sobre isenção tributária está em conformidade com as normas da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), não acarretando impacto negativo às metas de resultados fiscais estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente.</p> <p>Dessa forma, atesta-se que a medida proposta não afeta as metas fiscais estabelecidas, conforme disposto no §1º do art. 14 da LRF, estando em conformidade com o planejamento fiscal do Município.</p> <p>Itapeva, 30 de julho de 2025.</p> <p> Documento assinado digitalmente LAÉRCIO LOPES Data: 31-07-2025 12:12:14 -0300 verifique em https://validar.br.gov.br</p> <p>LAÉRCIO LOPES Secretário Municipal de Finanças</p>	



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico



Ocorre que por se tratar de benefício de natureza tributária, do qual decorre renúncia de receitas ao erário público municipal, motivo pelo qual deve obedecer às exigências previstas na Lei Complementar nº 101/00 e ao artigo 14 da Lei Complementar nº 101/00, sendo a estimativa de impacto orçamentário-financeiro requisito obrigatório, não podendo ficar à mercê do subjetivismo, devendo ser demonstrado, ademais, se a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e/ou medidas de compensação por meio de aumento de receita.

Destarte, para a aprovação do projeto de lei em apreço sem que haja inconstitucionalidade formal, **deve este vir acompanhado da estimativa do impacto orçamentário e financeiro previsto no art. 113 do ADCT⁶**, parâmetro de constitucionalidade que deve ser admitido consoante a inteligência do art. 144⁷ da Constituição do Estado, conforme entendimento do Supremo Tribunal Federal⁸.

A inobservância resulta na inconstitucionalidade da lei, conforme já ocorreu com a lei nº 5.148/2024 do Município de Itapeva (acórdão anexo), e inúmeras outras decisões do C. Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo em ações dessa natureza⁹.

Com efeito, a exigência de estimativa de impacto orçamentário e financeiro disposta no art. 113 do ADCT deve ser observada no processo legislativo, sendo certo que a lei aprovada em desacordo com o seu comando incorre em vício de inconstitucionalidade formal, motivo pelo qual, *ad cautelam*, considerando o **precedente específico acima citado**, recomendamos que seja solicitado ao Executivo Municipal o cumprimento dos requisitos previstos em lei.

⁶ Art. 113. A proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro.

⁷ Art. 144 - Os Municípios, com autonomia política, legislativa, administrativa e financeira se auto-organizarão por Lei Orgânica, atendidos os princípios estabelecidos na Constituição Federal e nesta Constituição.

⁸ ADI nº 6.118/RR, Rel. Min. Edson Fachin, DJ 06.10.2021; ADI nº 5.816/RO, Rel. Min. Alexandre de Moraes, DJ 26.11.2019; ADI nº 6.074/RR, DJ 08.03.2021, ADI nº 6.102/RR, DJ 10.02.2021, e RE nº 1.300.587/ED AgR/SP, Relatora dos três a Ministra Rosa Weber

⁹ TJ/SP, ADI n. 2173853-16.2023.8.26.0000, Órgão Especial, j. 07.03.24

TJ/SP, ADI n. 2224558-18.2023.8.26.0000; Des. Rel. Luis Fernando Nishi, j. 13/03/2024

TJ/SP, ADI N. 2307675-38.2022.8.26.0000, Órgão Especial, Relator Fábio Gouvêa, j. 13.09.23;

TJ/SP, ADI n.2306991-16.2022.8.26.0000, Rel. Des. Jarbas Gomes, j. 24.05.2023;

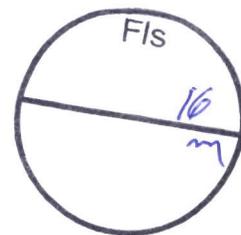
TJ/SP ADI n. 2172140-74.2021.8.26.0000, Rel. Des. Luciana Bresciani, j. 26.01.2022;

TJ/SP, ADI n. 2198483-73.2022.8.26.0000; Rel. Décio Notarangeli; J 08/02/2023;

TJ/SP, ADI n. 2049752-38.2022.8.26.0000; Rel. Elcio Trujillo; j. 27/07/2022;



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico



3. CONCLUSÃO

Pelas razões expendidas, entende-se que o Projeto de Lei nº 134/2025 não possui vícios de iniciativa ou competência.

Contudo, conforme o entendimento exarado no Acórdão da ADI n. 2147950-08.2025.8.26.0000, o projeto de lei em questão deveria ter sido instruído com a estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A ausência desse documento, requisito previsto no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias¹⁰ pode ser considerada um vício de inconstitucionalidade formal caso o projeto seja aprovado.

Destarte, cabe aos nobres edis a tarefa de ponderar se a declaração de compatibilidade com as metas fiscais, que já consta no projeto, é suficiente para suprir a falta da estimativa de impacto orçamentário-financeiro.

É o parecer.

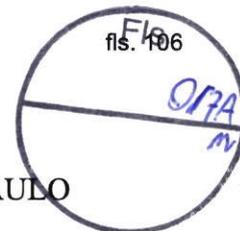
Itapeva, 25 de agosto de 2025.


Danielle Bueno Branco
Procuradora Jurídica

¹⁰ Art. 113. A proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Registro: 2025.0000866687

ACÓRDÃO

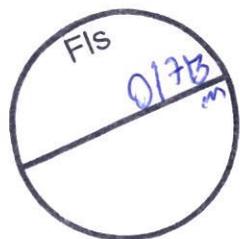
Vistos, relatados e discutidos estes autos de Direta de Inconstitucionalidade nº 2147950-08.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é autor PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA (PREFEITO), é réu PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA.

ACORDAM, em Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "JULGARAM A AÇÃO PROCEDENTE. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI, JARBAS GOMES, MARCIA DALLA DÉA BARONE, SILVIA ROCHA, NUEVO CAMPOS, CARLOS MONNERAT, RENATO RANGEL DESINANO, AFONSO FARO JR., JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES, MÁRIO DEVIENNE FERRAZ, LUIS SOARES DE MELLO, BERETTA DA SILVEIRA, FRANCISCO LOUREIRO, XAVIER DE AQUINO, DAMIÃO COGAN, VICO MAÑAS, ADEMIR BENEDITO, CAMPOS MELLO, VIANNA COTRIM, FÁBIO GOUVÊA, MATHEUS FONTES, GOMES VARJÃO E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

LUCIANA ALMEIDA PRADO BRESCIANI
RELATORA
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Órgão Especial – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Direta de Inconstitucionalidade nº 2147950-08.2025.8.26.0000

Autora: PREFEITA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Interessado: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
 ITAPEVA

VOTO Nº 33.145

Ação direta de inconstitucionalidade ajuizada pela Prefeita do Município de Itapeva – Lei nº 5.148/2024, de iniciativa parlamentar, que concedeu diversas isenções tributárias relativas a empreendimentos habitacionais de interesse social – Inexistência de vício de iniciativa, conforme tese firmada no Tema nº 682 do STF – Afronta ao art. 113 do ADCT – Norma aplicável a todos os entes federados – Inteligência da tese estabelecida no Tema nº 484 de Repercussão Geral – Isenção tributária que implica renúncia de receita – Cópias da integralidade do processo legislativo reveladoras da não apresentação do imprescindível estudo de impacto orçamentário e financeiro na propositura – Inconstitucionalidade formal verificada – Pedido procedente.

Trata-se de ação direta de inconstitucionalidade proposta pela Prefeita do Município de Itapeva impugnando a Lei Municipal nº 5.148/2024, de iniciativa parlamentar, que concedeu diversas isenções tributárias relativas a empreendimentos habitacionais de interesse social.

Em breve síntese da inicial, a alcaide afirma que a norma viola o art. 113 do ADCT, porquanto, embora implique renúncia de

Direta de Inconstitucionalidade nº 2147950-08.2025.8.26.0000
 Voto nº 33.145

receita tributária, não foi precedida da estimativa de impacto orçamentário e financeiro exigida pelo citado dispositivo constitucional. Menciona, ademais, conflito com a LRF e a Lei Federal nº 9.504/1997. Nesses termos, e alegando urgência decorrente dos iminentes efeitos econômicos negativos da propositura, pugnou a concessão de medida cautelar para suspender a eficácia da lei até o julgamento colegiado; no mérito, pleiteou a declaração de inconstitucionalidade do diploma.

Foi deferida a cautelar (fls. 58–59).

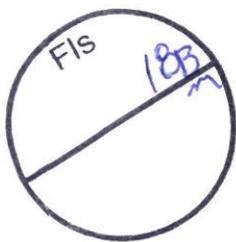
A Câmara Municipal prestou informações, limitando-se a rememorar o processo legislativo (fls. 71–73).

O D. Procurador-Geral do Estado não se manifestou (fls. 79).

A D. Procuradoria-Geral de Justiça opinou pela procedência do pedido, por vislumbrar ofensa ao art. 113 do ADCT (fls. 84–100).

É o relatório.

A norma itapevense impugnada, que “*Dispõe sobre a regulação tributária dos empreendimentos habitacionais de interesse social destinados a famílias de baixa renda e que sejam integrantes dos programas federais do Minha Casa Minha Vida - MCMV, ou outro que venha a substituí-lo, altera a lei do código tributário*



municipal lei n° 1102/1997 e dá outras providências” assim prevê:

CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS) a serem implantados no município de Itapeva enquadram-se em 2 faixas distintas estipuladas pelo MCMV, conforme a Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023:

I - Faixa 1: Áreas urbanas – renda familiar mensal bruta de até 2 (dois) salários mínimos, R\$ 2.824,00 (dois mil, oitocentos e vinte e quatro reais);

II - Faixa 2: Áreas urbanas – renda familiar mensal bruta de R\$ 2.824,01 (dois mil, oitocentos e vinte e quatro reais e um centavo) a R\$ 5.648,00 (cinco mil, seiscientos e quarenta e oito reais);

§ 1º 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 auxílio-doença, auxílio-acidente, auxílio-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

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

Art. 2º 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 se enquadrar nas faixas 1 e 2, integrantes dos incisos I e II do Art. 1º desta lei, desde que o empreendimento esteja vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, instituído pela Lei Federal n° 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);

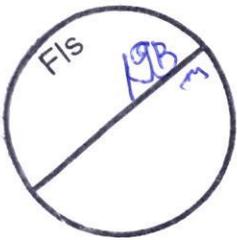
III - ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza);

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

V - Taxa de expediente.

CAPÍTULO II – DO MUTUÁRIO/BENEFICIÁRIO

Art. 3º Fica isenta 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quando o empreendimento habitacional se der por meio de utilização de verbas do FGTS.

CAPÍTULO IV – DO EMPREENDIMENTO/EMPREENDEDOR

Art. 6º Ao empreendedor que contrate via agente financeiro para a execução de loteamento 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 este artigo cessa imediatamente após a obtenção do Termo de Verificação de Obras – TVO, nos termos do Art. 22, § 3º da Lei Federal nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

§ 2º Sobre os lotes comerciais que compõem o empreendimento MCMV aplicar-se-ão 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 nos casos previstos em lei específica.

Art. 7º Fica isento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, em conformidade com o Art. 29-A, § 3º da Lei nº 1.102/19, as obras necessárias à execução de empreendimentos habitacionais compostos 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 do solo e taxa de execução de obras o empreendimento aprovado como de interesse social, integrante do programa MCMV, destinado à população que se enquadrar nas faixas 1 e 2, integrantes dos incisos I e II do Art. 1º desta lei.

Art. 9º 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 do 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 de lixo e de iluminação pública a partir da conclusão das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. As taxas de lixo e de iluminação pública serão lançadas normalmente após a conclusão das obras de infraestrutura, 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 loteamento vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida, destinado às famílias de baixa renda, conforme estabelece:

I - Tratar-se de empreendimento habitacional vinculado ao programa via Ministério das Cidades, Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, via Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro habilitado ao programa;

II - Tratar-se de empreendimento habitacional com 500 (quinhentas) ou mais unidades habitacionais do MCMV;

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

IV - Tratar-se de empreendimento a ser implantado em gleba inserida em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, de acordo com o Zoneamento Municipal.

CAPÍTULO VI – DA ALTERAÇÃO DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

Art. 12. Acrescenta-se o Artigo 4-A à Lei Municipal nº 1.102, de 11 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

"Art. 4-Aº Ficarà isento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, taxa de expediente, taxa de parcelamento do solo e taxa de execução de obras para os empreendimentos habitacionais destinados a famílias de baixa renda, compostos de lotes com casas e que sejam integrantes do programa federal denominado Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, ou outro que venha a substituí-lo, desde que enquadrado nesta lei municipal, que estabelece a regulação tributária para esses empreendimentos."

CAPÍTULO VII – CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 13. As isenções e incentivos constantes da presente lei estender-se-ão a todos os recursos que constituem o programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal voltados às famílias de baixa renda, conforme Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023:

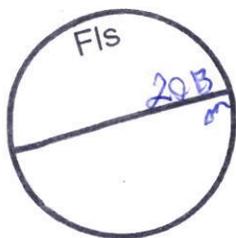
I - Dotações orçamentárias da União;

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

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

V - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

V - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de que trata a Lei nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS);

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

VII - Emendas parlamentares;

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

IX - Contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

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

XI - Outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais;

XII - Doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada a legislação pertinente;

XIII - 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.

Art. 14. Para registro das escrituras de compra e venda, deverá o Executivo Municipal, através do departamento fiscal, anuir a isenção de ITBI, nos termos desta lei, cuja regulamentação correrá por normativa própria.

Art. 15. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Em primeiro lugar, consigo não haver vício de iniciativa, nos termos da tese fixada no Tema nº 682 do E. STF (*Inexiste, na Constituição Federal de 1988, reserva de iniciativa para leis de natureza tributária, inclusive para as que concedem renúncia fiscal*).

Ademais, afasto as alegações de ofensa à LRF e à Lei Federal nº 9.504/1997, pois incabíveis em sede de controle de constitucionalidade.

Passando à ventilada ofensa ao art. 113 do ADCT, necessário consignar que o E. STF possui entendimento de que o dispositivo é aplicável a todos os entes federados o que, por força da tese fixada no Tema nº 484 de Repercussão Geral, torna possível sua adoção como parâmetro de controle concentrado de constitucionalidade estadual.

Confira-se exemplos da referida jurisprudência:

DIREITO CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE ESTADUAL. LEI N. 4.756/2020 DO ESTADO DE RONDÔNIA. CRIAÇÃO DE VANTAGEM PESSOAL NOMINALMENTE IDENTIFICADA (VPNI). AUSÊNCIA DE ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO. ART. 113 DO ADCT. NORMA DE REPRODUÇÃO OBRIGATÓRIA AOS ENTES FEDERATIVOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto de decisão que negou provimento a recurso extraordinário em ordem a reconhecer a inconstitucionalidade da Lei n. 4.756/2020 do Estado de Rondônia, ante ofensa ao art. 113 do ADCT, norma de reprodução obrigatória a todos os entes federativos, no que exigida estimativa de impacto financeiro e orçamentário relativamente a proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita.

2. A norma estadual em questão criou a VPNI sem a devida fonte de custeio, o que gerou impacto orçamentário não justificado e implicou a transferência do ônus ao Tesouro Estadual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se o art. 113 do ADCT, o qual exige estudo de impacto financeiro e orçamentário, é aplicável a entes subnacionais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Nos termos da jurisprudência do STF, o art. 113 do ADCT é norma de caráter nacional e vinculante para todos os entes federativos. Precedentes: ADI 5.816, ADI 6.102, ADI 6.303, RE 1.343.429, entre outros.

5. A despeito da existência de autorização constitucional de tratamento previdenciário diferenciado aos militares por meio de lei específica, o art. 113 do ADCT tem caráter nacional e irradia obrigações a todos os entes da Federação, sendo inconstitucional proposta legislativa elaborada sem a devida fonte de custeio e sem a estimativa do impacto financeiro e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

orçamentário.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo interno desprovido.

(RE 1484598 AgR, Relator(a): NUNES MARQUES, Tribunal Pleno, julgado em 05-03-2025, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 25-03-2025 PUBLIC 26-03-2025)

ACÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. ART. 1º, LEI 17.111/2020, DO ESTADO DE PERNAMBUCO. REDUÇÃO DE ALÍQUOTA. OPERAÇÕES COM CERVEJAS DE FÉCULA DE MANDIOCA. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL. ART. 113 DO ADCT. RENÚNCIA DE RECEITA. ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO. AUSÊNCIA. INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL. AUSÊNCIA DE CONVÊNIO. NECESSIDADE. DESEQUILÍBRIO CONCORRENCIAL. PRINCÍPIO DA SELETIVIDADE. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

1. O artigo 113 do ADCT aplica-se aos estados e ao Distrito Federal. Precedentes. A norma impugnada reduziu a alíquota de ICMS para as operações com cervejas que contenham, percentual mínimo de fécula de mandioca em sua composição. A lei, porém, não foi instruída com a devida estimativa do seu impacto financeiro e orçamentário. Inconstitucionalidade formal reconhecida.

2. A concessão de incentivos fiscais de ICMS é ato complexo que demanda necessariamente a integração de vontades de distintas autoridades públicas, inclusive, de diferentes ordens federativas, dado o seu caráter eminentemente nacional. Assim, tratando-se a redução de alíquota de efetivo benefício fiscal, a Constituição exige, nos termos do art. 155, § 2º, XII, g, a celebração de Convênio, o que não ocorreu.

3. Não há critério de discrimen ao estabelecer renúncia fiscal em razão da matéria-prima, a qual parece possuir destinatário específico. Ocorrência de desigualdade e desequilíbrio concorrencial.

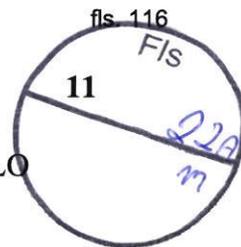
4. Pedido julgado procedente para declarar a inconstitucionalidade formal e material do artigo 1º, da Lei nº 17.111/2020, do Estado de Pernambuco.

(ADI 7372, Relator(a): EDSON FACHIN, Tribunal Pleno, julgado em 07-10-2024, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 10-10-2024 PUBLIC 11-10-2024)

Tratando-se de lei instituidora de isenção tributária, que, conseqüentemente, implica a renúncia de receita municipal, imperioso o cumprimento da exigência de que “*A proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro*”,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



sob pena de inconstitucionalidade formal (como, aliás, observa-se do julgado supra).

Ocorre que as cópias da integralidade do processo legislativo apresentadas pela autora (fls. 13-56) demonstram que não foi apresentado o necessário estudo no curso do processo legislativo. Logo, malgrado a nobreza do intuito da edilidade, forçoso concluir pela inconstitucionalidade do diploma, como bem assinalado pela D. Procuradoria-Geral de Justiça.

Noto que o argumento constante da justificativa ao projeto de lei no sentido de que “as isenções aqui tratadas não implicam em impacto orçamentário uma vez que ainda inexiste o fato gerador, pois trata-se de situação voltada a empreendimentos futuros” (fls. 15) não aparenta prosperar, pois, assim fosse, estariam dispensadas da apresentação do estudo exigido pelo texto constitucionais quaisquer proposições criadoras de isenção tributária. Saliento que a isenção, por força do art. 105 do CTN, aplica-se apenas aos fatos geradores futuros ou pendentes, evidenciando o contrassenso da tese empregada pela edilidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, julgo procedente o pedido, para declarar inconstitucional a Lei nº 5.148/2024 do Município de Itapeva.

LUCIANA ALMEIDA PRADO BRESCIANI

Relatora

Direta de Inconstitucionalidade nº 2147950-08.2025.8.26.0000
Voto nº 33.145

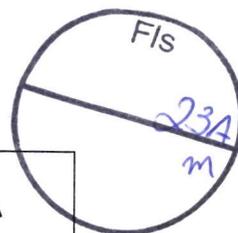


MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77



IMPACTO RENÚNCIA DE RECEITA

Encaminhamos para os devidos fins, em atendimento ao disposto no artigo 14 da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), o estudo do impacto, consistente na renúncia de receita por meio do projeto de lei que dispõe sobre a regulação tributária dos empreendimentos habitacionais destinados a famílias de baixa renda, integrantes dos programas federais de interesse social, como o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) ou outro que venha a substituí-lo, e que possam ser vinculados ao FAR, FGTS, FDS ou demais instrumentos correlatos, altera a Lei do Código Tributário Municipal (Lei nº 1.102/1997), apresentando adequada compensação financeira e orçamentária.

BASE DE CALCULO RENÚNCIA MINHA CASA MINHA VIDA

QUANTIDADE	IMPOSTOS E TAXAS	VALOR	TOTAL ANUAL
500	ITBI	R\$ 7.600,00	R\$ 3.800.000,00
500	IPTU	R\$ 179,87	R\$ 89.935,00
500	ISS	R\$ 2.369.000,00	R\$ 2.369.000,00
500	TAXAS DE SERVIÇOS	R\$ 189,04	R\$ 94.520,00
totais		R\$ 2.376.968,91	R\$ 6.353.455,00

IMPACTO 2025

R\$ 6.353.455,00

QUANTIDADE	IMPOSTOS E TAXAS	VALOR	TOTAL ANUAL
500	ITBI	R\$ 7.969,36	R\$ 3.984.680,00
500	IPTU	R\$ 188,61	R\$ 94.305,84
500	ISS	R\$ 2.484.133,40	R\$ 2.484.133,40
500	TAXAS DE SERVIÇOS	R\$ 198,23	R\$ 99.113,67
totais		R\$ 2.492.489,60	R\$ 6.662.232,91

IMPACTO 2026

R\$ 6.662.232,91



QUANTIDADE	IMPOSTOS E TAXAS	VALOR	TOTAL ANUAL
500	ITBI	R\$ 8.314,43	R\$ 4.157.216,64
500	IPTU	R\$ 196,78	R\$ 98.389,28
500	ISS	R\$ 2.591.696,38	R\$ 2.591.696,38
500	TAXAS DE SERVIÇOS	R\$ 206,81	R\$ 103.405,29
totals		R\$ 2.600.414,40	R\$ 6.950.707,60

IMPACTO 2027

R\$ 6.950.707,60

A renúncia de receita estimada de arrecadação para o exercício de 2025 é de **R\$ 6.353.455,00 (base de calculo anexa)**, compensada pelo incremento da arrecadação do IPTU, cuja projeção de crescimento é de 14,33% em relação ao exercício anterior, resultando em um aumento líquido de **R\$ 2.400.000,00**, e pela arrecadação do IRRF, cuja projeção de crescimento é de 17,89% em relação ao ano anterior, correspondendo a um incremento líquido de **R\$ 3.400.000,00** e também projeta-se um aumento de 49,33% na receita do ITBI para 2025, equivalente a **R\$ 3.900.000,00**.

Para os anos subsequentes a compensação ocorrerá por meio do incremento da arrecadação da **Planta Genérica de Valores do IPTU aplicada a imóveis de médio e alto padrão**, cuja atualização projetada proporcionará acréscimo líquido de aproximadamente de **R\$ 15.000.000,00**.

Dessa forma, atesta-se que a medida proposta não compromete as metas fiscais estabelecidas, em conformidade com o §1º do art. 14 da LRF, estando plenamente alinhada ao planejamento fiscal do Município.

Itapeva, 25 de agosto de 2025.

Assinado digitalmente por LAERCIO LOPES:
20338812881
DN: C=BR, O=CP-Brasil, OU=Presencial,
OU=10832936000132, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB
e-CPF A3, OU=(em branco), CN=LAERCIO
LOPES 20338812881
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura
e-CPF
Data: 2025-08-25 16:23:15
Foxit Reader Versão: 10.0.1

**LAERCIO
LOPES:
20338812881**

LAÉRCIO LOPES
Secretário Municipal de Finanças



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Gabinete da Presidência

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA, REDAÇÃO E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

OFÍCIO 025/2025

Itapeva, 25 de agosto de 2025.

Prezados Senhores:

Em reunião realizada por esta Comissão foi deliberado convidar Vossas Senhorias para participarem de reunião da Comissão, **no dia 02/09/2025, às 13h45, na Sala de Comissões**, para prestarem informações sobre o **Projeto de Lei 134/2025** de autoria da Sra. Prefeita Municipal, Adriana Duch Machado, que 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.

Sem outro particular para o momento, subscrevo-me, renovando protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

RONALDO PINHEIRO
PRESIDENTE

Ilmos. Senhores:

Fernanda Terezinha Ferraz Nogueira

DD. Secretária Municipal de Assistência Social

Laercio Lopes

DD. Secretário Municipal de Finanças

Prefeitura Municipal de Itapeva-Sp
GABINETE DA PREFEITA
Recebi nesta data

28 AGO. 2025

10 H 09 Min

Anna Beatriz Nogueira
Oficial Administrativo

Recebido em 28/08/2025
às 10:16
Juliana Maul



Processo : I - 16091 / 2025 **Data/Hora:** 02/09/2025 - 16:46:16
Assunto : OFICIO
Dep. Origem : GP - GABINETE DA PREFEITA (O)
Departamento : CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Endereço Ação :
Requerente : GABINETE DO PREFEITO
Endereço : . Duque De Caxias, 22 - Centro - 18400-970 - Itapeva
- Sp
Telefone : 3526 8045 **Celular:**
C.N.P.J / C.P.F. : 3496 **Inscr. / R.G:**
E-mail :
Operador : ANNA BEATRIZ NOGUEIRA
Histórico : Ofício Gabinete n° 328/2025
Solicita a retirada da pauta do projeto de lei n° 134/2025.

Prefeitura Municipal de Itapeva
Praça Duque de Caxias, 22 Itapeva SP 18400-490

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

02 SET. 2025

RECEBIDO

DEFITO
A Sec. Adm.
D/ providenciadas
03/09/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA

GABINETE DA PREFEITA

OFÍCIO GABINETE Nº328/2025

Itapeva (SP), 02 de setembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor:

Venho por meio deste, em consonância à faculdade estabelecida no artigo 108 do Regimento Interno desta Câmara Municipal de Itapeva, solicitar a Vossa Excelência a retirada da pauta do **Projeto de Lei n.º 134/2025** decorrente da **Mensagem n.º 52/2025**, que 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.

Ocorre que se faz necessária adequações técnicas e reavaliação no Projeto, sendo de interesse público que sua tramitação seja temporariamente interrompida.

Assim sendo, requer-se a imediata retirada da pauta dos Projeto de Lei acima descrito e o posterior o arquivamento do competente processo legislativo.

Sem mais para o momento, aproveito do ensejo para renovar meus protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ADRIANA DUCH
MACHADO:1759
3973859
ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal

Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia,
CN=19832026000122, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A3, OU=
em branco), CN=ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização
Data: 2025.09.02 15:01:44-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2025.0.0

Exmo. Sr.
MARIO AUGUSTO DE SOUZA NISHIYAMA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itapeva