



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

---

### MENSAGEM

O presente Projeto de Lei “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, altera a lei do código tributário municipal lei nº1102/1997 e dá outras providências.”

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 solicitam 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 11.977 de 7 de julho de 2009 ou ainda o artigo 43, incisos I e II da Lei federal 12.424 de 16 de junho de 2011, bem como nos artigos 42, §4º e Artigo 43-B da lei federal 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 nº15.891 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 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 nº498 de 2 de janeiro de 2024, bem como de Rio Claro/SP que estabeleceu o mesmo benefício por meio da lei municipal nº5.837 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 nº12.024 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



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

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.

§ 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 impacto orçamentário uma vez que ainda inexistente o fato gerador, pois trata-se de situação voltada a empreendimentos futuros que venham a ser implantados em Itapeva.

Por fim, por força do § 2º, do artigo 110, do Regimento Interno desta Casa de Leis, informamos que o presente pleito foi objeto do Requerimento nº 802/2023, datado em 14/11/2023, de Autoria do Nobre Vereador Saulo Leiteiro.

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

### **PROJETO DE LEI 0149/2024**

Autoria: Diversos Vereadores

Dispõe sobre a regulação tributária dos empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à famílias de baixa renda e que sejam integrantes dos programas federais



## CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

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

Secretaria Administrativa

---

do minha casa minha vida – MCMV, ou outro que venha a substituí-lo, altera a lei do código tributário municipal lei nº1102/1997 e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, APROVA o seguinte PROJETO DE LEI:

### 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 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 e oitocentos e vinte e quatro reais);

II - Faixa 2: Áreas urbanas – renda familiar mensal bruta de R\$ 2.824,01 (dois mil e oitocentos e vinte e quatro reais e um centavo) a R\$ 5.648,00 (cinco mil e seiscentos 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 nº724/2023, 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)



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

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

V - Taxa de expediente;

### **CAPÍTULO II**

#### **DO MUTUÁRIO/BENEFICIÁRIO**

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 (um) 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;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

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 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/EMPREENDEADOR**

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 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 comerciais 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



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

o Art. 29 A, § 3º, Lei Nº. 1.102/19, 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 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 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, destinados 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.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

### **CAPÍTULO VI**

#### **DA ALTERAÇÃO DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL**

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

“Artigo 4-A. Ficar<sup>á</sup> 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 à 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 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;

IV - 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 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;

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



## **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA**

**Palácio Vereador Euclides Modenezi**

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

---

VIII - contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

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

X - outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais;

XI - doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;

XII - 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 dessa lei, cuja regulamentação correrá por normativa própria.

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

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 9 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_