MENSAGEM

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei tem por escopo instituir, no Município de Itapeva/SP, isenção total ou parcial do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para pessoas físicas de baixa renda na aquisição do primeiro imóvel residencial. A medida proposta é orientada pelo princípio da justiça fiscal e pelo dever constitucional de promoção do direito social à moradia, consagrado no artigo 6º da Constituição Federal. Trata-se de uma política pública tributária de caráter distributivo, voltada à proteção de segmentos sociais em situação de vulnerabilidade econômica, que ainda encontram grandes obstáculos para acessar a formalização patrimonial de suas residências.

A concessão da isenção total às famílias com renda mensal de até três salários mínimos, e da isenção parcial de 50% àquelas com renda entre três e seis salários mínimos, está em perfeita harmonia com os parâmetros adotados por programas habitacionais federais, como o "Minha Casa Minha Vida", além de respeitar os princípios da capacidade contributiva e da seletividade fiscal. Além disso, incentiva a formalização dos imóveis adquiridos por meio de escritura pública e registro imobiliário, reduzindo a informalidade fundiária e ampliando a segurança jurídica nas transmissões patrimoniais.

No que tange à competência para propositura desta norma, é necessário ressaltar que não há reserva constitucional de iniciativa do Chefe do Poder Executivo para projetos de lei que versem sobre concessão de isenções tributárias, desde que não impliquem aumento de despesas obrigatórias ou criação de estruturas administrativas. Tal entendimento já está consolidado pelo Supremo Tribunal Federal, firmou a tese de que leis que tratam de normas gerais de direito tributário — incluindo isenções — podem ser propostas por iniciativa parlamentar, sendo legítima a atuação do Poder Legislativo Municipal nesta seara.

É relevante destacar que o presente projeto não afronta a Lei de Responsabilidade Fiscal, uma vez que os benefícios fiscais propostos são restritos a um público-alvo específico e socialmente vulnerável, e poderão ser regulamentados pelo Poder Executivo, inclusive com a realização de estudos de impacto orçamentário, conforme prevê o artigo 14 da LC nº 101/2000. Ademais, a norma se propõe a incidir apenas sobre fatos geradores futuros, o que respeita o princípio da anterioridade tributária.

Dessa forma, a presente proposta legislativa é técnica, juridicamente viável, socialmente justa e economicamente razoável. Concretiza o princípio da dignidade da pessoa humana, promove a cidadania fiscal, reduz desigualdades e valoriza a função social da tributação. Por essas

razões, solicita-se o apoio dos nobres vereadores desta Casa Legislativa para sua aprovação, a fim de assegurar às famílias itapevenses de baixa renda o acesso à moradia digna, com respaldo legal, segurança patrimonial e justiça social.

Por todo o exposto, solicito apoio dos parlamentares representantes, dessa

Casa Legislativa para apreciação e aprovação do presente projeto de lei.

PROJETO DE LEI 0105/2025

Autoria: Ronaldo Coquinho

Dispõe a concessão de isenção total ou parcial do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI na aquisição do primeiro imóvel residencial por pessoas de baixa renda no Município de Itapeva/SP, e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica instituída, no âmbito do Município de Itapeva/SP, a concessão de isenção total ou parcial do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI na aquisição do primeiro imóvel residencial, nos termos desta Lei.

Art. 2º Terão direito à isenção total do ITBI os adquirentes que comprovarem, cumulativamente:

I – Renda familiar mensal bruta de até 3 (três) salários mínimos vigentes;

II – Que se trata da primeira aquisição de imóvel residencial no território nacional;

III – Que o imóvel será destinado à moradia própria;

IV – Que o valor do imóvel não excede o limite estipulado para a Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme definido pela legislação federal vigente.

Art. 3º Terão direito à isenção parcial de 50% (cinquenta por cento) do ITBI os adquirentes que comprovarem, cumulativamente:

I – Renda familiar mensal bruta superior a 3 (três) e até 6 (seis) salários mínimos vigentes;

II – Que se trata da primeira aquisição de imóvel residencial no território nacional;

III – Que o imóvel será destinado à moradia própria;

IV – Que o valor do imóvel não excede o limite estipulado para a Faixa 2 do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme definido pela legislação federal vigente.

Art. 4º Para fins desta Lei considera-se:

I – Renda familiar: a soma dos rendimentos brutos auferidos por todos os membros do núcleo familiar residentes no mesmo domicílio;

II – Primeiro imóvel: aquele cuja matrícula não contenha, em nome do adquirente ou de qualquer membro do grupo familiar, outro bem imóvel residencial registrado em qualquer localidade do país.

Art. 5º A concessão da isenção, total ou parcial, deverá ser solicitada pelo contribuinte mediante requerimento administrativo dirigido ao órgão responsável do Poder Executivo, instruído com os seguintes documentos:

I – Documento de identidade e CPF do(s) adquirente(s);

II – Comprovante de estado civil;

III – Declaração de imposto de renda ou de isenção;

IV – Comprovantes de renda de todos os membros do núcleo familiar;

V – Declaração de que não possui outro imóvel no território nacional, sob as penas da lei;

VI – Documento que comprove a destinação do imóvel à moradia própria, como escritura, contrato de financiamento ou promessa de compra e venda.

Art. 6º A isenção será aplicada uma única vez por adquirente e não se estende a aquisições futuras.

Art. 7º Constatada falsidade nas declarações ou documentos apresentados, ou utilização do benefício de forma diversa da prevista nesta Lei, será exigido o recolhimento integral do imposto devido, acrescido de multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto e de atualização monetária e juros legais.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos para as aquisições formalizadas a partir de então.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 10 de junho de 2025.

RONALDO COQUINHO

VEREADOR - PL