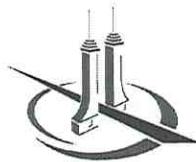




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Projeto de Lei n.º 115/2025-Poder Executivo.

Projeto de Lei N.º 186 /2025. *S*

Altera a redação do inciso I, do art. 7º, da Lei n.º 4.287, de 12 de dezembro de 2013, que “Dispõe sobre novo empreendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida no município de Uruguaiana, em área definida como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, no local denominado Salso de Baixo”.

Art. 1º Altera a redação do inciso I, do art. 7º, da Lei n.º 4.287, de 12 de dezembro de 2013, que “Dispõe sobre novo empreendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida no município de Uruguaiana, em área definida como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, no local denominado Salso de Baixo”, que passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 7º [...]:

I – ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, nas seguintes hipóteses relacionadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social:

a) na primeira transmissão do imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR ou à Entidade Organizadora que atue como mutuária em Programas Habitacionais financiados com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS; e

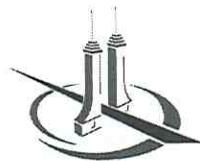
b) na primeira transmissão do FAR ou da referida Entidade Organizadora aos beneficiários finais do Programa Habitacional.

[...].

Art. 2º A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em 12 de novembro de 2025.

Telson Morsch dos Reis,
Vice-prefeito Municipal,
no exercício do cargo de Prefeito.



JUSTIFICATIVA

Encaminho à apreciação desse egrégio Poder Legislativo o incluso Projeto de Lei n.º 186 /2025, que “Altera a redação do inciso I, do art. 7º, da Lei n.º 4.287, de 12 de dezembro de 2013, que “Dispõe sobre novo empreendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida no município de Uruguaiana, em área definida como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, no local denominado Salso de Baixo”.

A presente proposição tem por finalidade corrigir erro material contido no inciso I, do art. 7º, da Lei n.º 4.287, de 12 de dezembro de 2013, que dispõe sobre isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em operações vinculadas a programas habitacionais de interesse social.

A redação vigente da norma prevê a isenção na hipótese de transmissão de imóvel ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Todavia, nas operações realizadas sob a modalidade Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades (MCMV-Entidades), o FDS atua unicamente como agente financiador, não figurando como adquirente ou proprietário do imóvel. A efetiva titularidade, neste modelo, é da Entidade Organizadora – normalmente cooperativas habitacionais – responsável pela aquisição do terreno, execução das obras e posterior transferência das unidades aos beneficiários finais.

Dessa forma, a isenção atualmente prevista não alcança a transmissão efetivamente realizada, inviabilizando juridicamente o registro imobiliário e paralisando empreendimentos habitacionais de relevante interesse social, como por exemplo o Empreendimento de 301 unidades habitacionais, a ser executado pela Cooperativa Santa Rosa na modalidade MCMV-Entidades.

A proposta, ora apresentada ao Poder Legislativo não cria nova hipótese de isenção, mas tão somente ajusta a redação legal à realidade operacional do programa, garantindo que o benefício fiscal incida sobre a transmissão que efetivamente ocorre - isto é, do proprietário do terreno à Entidade Organizadora - e, posteriormente, desta aos beneficiários finais.

A alteração encontra amparo na Lei Federal n.º 14.620, de 13 de julho de 2023, que reorganizou o Programa Minha Casa Minha Vida e incentiva expressamente a adoção de medidas de desoneração tributária pelos entes federados (art. 6º, §12). Além disso, a medida está em consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que reconhecem a necessidade de interpretação teleológica das normas de isenção voltadas a programas de habitação popular, de modo a assegurar sua efetividade e finalidade social.

Cumpre destacar que a presente correção não implica novo benefício fiscal, não ferindo os termos do art. 14 da Lei Complementar n.º 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), visto que o benefício fiscal já se encontra instituído pela legislação municipal em vigor, já tendo sido analisado na época em que houve a promulgação da Lei, inclusive com parecer favorável ao prosseguimento, emanado pela



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUGUAIANA
PALÁCIO RIO BRANCO



Comissão de Finanças da Câmara Municipal, estando previsto, inclusive, o respectivo benefício, já naquela época, para as 301 casas que serão construídas.

A proposta apenas regulariza a aplicação da isenção já concedida, permitindo a continuidade dos empreendimentos habitacionais sem ônus adicional ao erário municipal.

Em síntese, a aprovação deste Projeto de Lei é medida de justiça social e de correção técnica, assegurando a coerência do ordenamento jurídico municipal com as diretrizes da política habitacional federal, promovendo a inclusão social e o direito à moradia digna.

Diante de todo o exposto, submeto a presente proposta à elevada apreciação desse Poder Legislativo, confiando em sua aprovação célere, dada a urgência e o relevante interesse público que a matéria encerra.

Atenciosamente,



Telson Morsch dos Reis,
Vice-prefeito Municipal,
no exercício do cargo de Prefeito.