

COMISSÃO DE SERVIÇOS MUNICIPAIS, SAÚDE, EDUCAÇÃO, SEGURANÇA PÚBLICA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E MERCOSUL

DOCUMENTO: Projeto de Lei Ordinária nº 186/2025

PROCEDÊNCIA: Poder Executivo

ASSUNTO: "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".

RELATOR: Ver. Antônio Egídio Rufino de Carvalho

1. RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) n.º 186/2025, de autoria do Poder Executivo, visa alterar a redação do inciso I, do art. 7º, da Lei n.º 4.287/2013.

A Lei n.º 4.287/2013 concede isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para operações relacionadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. A redação vigente previa a isenção na transmissão do imóvel ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

O Executivo justifica que, nas operações 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 titularidade efetiva é da Entidade Organizadora (como cooperativas habitacionais), responsável pela aquisição do terreno e posterior transferência aos beneficiários finais.

A redação atual, ao isentar apenas a transmissão para o FDS, inviabiliza o registro imobiliário e paralisa empreendimentos de interesse social, como o de 301 unidades habitacionais a ser executado pela Cooperativa Santa Rosa.

A proposta altera o inciso I, do art. 7º, da Lei n.º 4.287/2013, para isentar o ITBI nas seguintes hipóteses:

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).

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

O objetivo é ajustar a redação legal à realidade operacional do programa, garantindo que o benefício fiscal incida sobre as transmissões que efetivamente ocorrem.

É o breve relato.

2. ANÁLISE E MÉRITO

A Comissão de Serviços Municipais avalia o PL sob a perspectiva da finalidade social e da efetividade dos serviços públicos (especificamente habitação de interesse social).

- a) **Relevância Social:** O PL está diretamente relacionado à política habitacional de interesse social, especificamente o Programa Minha Casa, Minha Vida. O empreendimento de 301 unidades habitacionais em Salso de Baixo é de relevante interesse social. A correção é essencial para a continuidade e conclusão desses projetos, promovendo o direito à moradia digna.



COMISSÃO DE SERVIÇOS MUNICIPAIS, SAÚDE, EDUCAÇÃO, SEGURANÇA PÚBLICA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E MERCOSUL

- b) **Adequação Técnica e Legal:** A alteração proposta não cria nova hipótese de isenção fiscal. O benefício já havia sido instituído pela legislação municipal anterior, inclusive com parecer favorável da Comissão de Finanças à época. O PL apenas regulariza a aplicação da isenção já concedida, corrigindo o erro que impedia a operacionalização do benefício em face do modelo MCMV-Entidades. A alteração busca coerência do ordenamento jurídico municipal com a política habitacional federal (Lei Federal n.º 14.620/2023) e está em consonância com a jurisprudência que reconhece a necessidade de interpretação teleológica para assegurar a finalidade social de normas de isenção para habitação popular.
- c) **Impacto Financeiro:** A correção não implica novo ônus adicional ao erário municipal, pois apenas permite a aplicação da isenção já prevista e analisada anteriormente. O benefício fiscal já se encontra instituído.

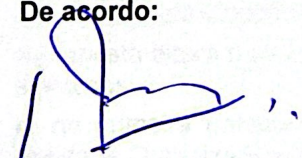
3. VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, constatamos que de acordo com as atribuições desta Comissão, o PARECER técnico é **FAVORÁVEL**, à aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Comissões, em 24 de novembro de 2025.


Ver. Antônio Egídio Rufino de Carvalho
Relator

De acordo:


A. F. L. Brito
Relator

Contrário: