

APREGOADO
Em 11/08/25



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA DE HERVAL

APROVADO EM PLENÁRIO POR:

Anote-se: Veronica Mabele
Em 25 de Agosto de 2025

PRESIDENTE

DISCUTIDO
Em 18/08/25

PROJETO DE LEI N.º 63, DE 07 DE AGOSTO DE 2025

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
CONCEDER ISENÇÃO NO VALOR DO
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER
VIVOS" DE BENS IMÓVEIS - ITBI AOS
ADQUIRENTES DE IMÓVEIS EM NÚCLEOS
HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE HERVAL/RS no uso de suas atribuições legais, que lhe confere a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município, remete aos Nobres Vereadores o presente Projeto de Lei.

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder isenção no valor do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI, à primeira transmissão de propriedade sobre os imóveis adquiridos por meio de financiamento social em Núcleo Habitacional no Município de Herval, que obedeça aos parâmetros previstos nesta Lei.

Art. 2º Para efeito de aplicação desta Lei, entende-se por empreendimentos habitacionais de interesse social, aqueles expressamente reconhecidos Pela Secretaria de Planejamento, Projetos e Meio Ambiente, como inseridos na política habitacional municipal, estadual e federal, destinados à população com renda até 5 (cinco) salários mínimos nacionais.

Art. 3º Considerando o interesse social de programa habitacional de pessoas de baixa renda, as despesas cartoriais com emolumentos ficam a cargo do Município.



Art. 4º Para fazerem jus aos benefícios previstos nesta lei, os adquirentes deverão promover o registro do imóvel em até 12 (doze) meses, contados do pagamento da última parcela do imóvel.

Parágrafo Único. Vencido o prazo previsto no *caput* deste artigo, o adquirente deverá recolher o ITBI devido e arcar com as despesas cartorárias e emolumentos ao promover a regularização do imóvel, sem qualquer benefício ou subsídio por parte do Município.

Art. 5ª Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Herval, 07 de agosto de 2025.



Celso Vieira Silveira
Prefeito



**Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA DE HERVAL**

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 63/2025

Senhores Vereadores, o presente Projeto de Lei tem por finalidade a concessão de isenção tributária, em caráter geral, aos beneficiários de financiamento social que adquiririam imóveis de Núcleos Habitacionais do Município, em razão do Programa Minha Casa Minha Vida.

Com o presente projeto, pretende o Município incentivar a retomada dos pagamentos das parcelas devidas ao Fundo Municipal de Habitação pelos financiamentos de caráter social contraídos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como incentivar os adquirentes dos imóveis a procederem, o quanto antes, com a sua regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

É de conhecimento geral que os beneficiários dos programas habitacionais do Município possuem poucos recursos financeiros e que, com muito esforço, alguns deles conseguem ou vêm conseguindo se manter em dia com as parcelas dos seus financiamentos imobiliários.

À vista disso, há evidente interesse público em se buscar formas de incentivar o adimplemento total e a aquisição da propriedade dos imóveis por essas pessoas, garantindo-se de forma efetiva o Direito Humano Fundamental à Moradia, previsto no rol de Direitos Sociais do art. 6º da Constituição Federal.

Especificamente sobre a concessão do benefício de isenção tributária, na forma do art. 14, da Lei Complementar Federal n.º 101/2000, realizou-se estudo de impacto orçamentário-financeiro nos próximos três exercícios, o qual concluiu por uma renúncia de receitas esperadas a título de ITBI de cerca de 5% no primeiro ano, corrigida pela inflação nos dois exercícios seguintes, percentual que não afetará o cumprimento das metas de resultados fiscais projetados.

Por essas razões, solicitamos análise e aprovação do presente Projeto de Lei.


Celso Vieira Silveira
Prefeito

PREFEITURA DE HERVAL/RS

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO PARA ISENÇÃO DE ITBI

Estimativa do impacto orçamentário-financeiro para ISENÇÃO DE ITBI em casos específicos, em cumprimento ao disposto art. 1º da Lei Complementar nº 101/2000, considerando os dados a seguir:

A) SITUAÇÃO QUE EXISTE A DEMONSTRAÇÃO DA ESTIMATIVA DE IMPACTO

- 1) ☒ Criação, expansão ou reforço de ação governamental (LC 101, art. 16)
- 2) ☒ Despesas Obrigatórias de Caráter Continuado (LC 101, art. 17)
- 3) ☐ Renúncia da Receita (LC 101, art. 14)
- 4) ☐ Reconhecimento ou confissão de dívida (LC 101, art. 28, §1º)
- 5) ☐ Benefícios de Seguridade Social (LC 101, art. 24)

B) COMPENSAÇÃO OU ORIGEM DE RECURSOS CONFORME A SITUAÇÃO

Especificar Recursos:

- 1) ☐ Aumento de Receitas (aumento de alíquotas, base de cálculo)
- 2) ☐ Diminuição de Despesas Obrigatórias de Caráter Continuado
- 3) ☒ Provisão (a menor) no orçamento - Anexo da Renúncia de Receita
- 4) ☐ Provisão na despesa no orçamento e na programação financeira
- 5) ☐ Aproveitamento da margem de expansão das D.O.C.C.

SITUAÇÃO PREVISTA NO ART. 17 DA LC Nº 201/2000:

Provisão na Lei de Diretrizes e no PPA:

- 1.1) ☐ Não
- 1.2) ☒ Sim

D) METODOLOGIA E DETALHAMENTO

Denominação	Arrecadado	Impacto projetado 2023	Impacto projetado 2026	Impacto projetado 2027
Impostos sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis - 2024	R\$ 825.500,47			
Impostos sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis - 2023	R\$ 1.156.251,30			
Impostos sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis - 2022	R\$ 732.020,01			
Soma dos Recebimentos dos últimos 3 exercícios	R\$ 3.713.771,78	R\$ 61.896,20	R\$ 74.275,43	R\$ 86.654,67
Média dos Recebimentos dos últimos 3 exercícios	R\$ 1.237.923,91	R\$ 61.896,20	R\$ 74.275,43	R\$ 86.654,67
Total do Impacto				R\$ 222.826,30

Nota: A projeção de impacto orçamentário-financeiro considerou a arrecadação efetivamente ocorrida no município nos últimos 03 exercícios, calculou a média dos recebimentos e projetou uma perda de 5 por cento no primeiro exercício corrigida pela inflação nos exercícios seguintes.

Herval, 22 de julho de 2025.

PARECER Nº 069/2025

O Poder Legislativo do Município de Herval, RS, solicita orientação sobre o PROJETO DE LEI.º 63, DE 07 DE AGOSTO DE 2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A CONCEDER ISENÇÃO NO VALOR DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" DE BENS IMÓVEIS - ITBI AOS ADQUIRENTES DE IMÓVEIS EM NÚCLEOS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Passamos a responder.

O Programa Minha Casa Minha Vida Reconstrução visa prover moradia a famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente, em razão dos eventos que levaram à decretação do Estado de Calamidade pública no Rio Grande do Sul.

A CEF viabiliza as condições para que os proprietários de imóveis prontos (disponíveis para ocupação imediata) ou em construção possam oferecê-los para o programa, de acordo com os critérios estabelecidos pela Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, intermediando também a transferência da propriedade desses imóveis aos beneficiários. As listas contendo os beneficiários habilitados e convocados para a escolha do imóvel estão sendo publicadas desde 09/08/2024.

Os critérios para elegibilidade e classificação dos beneficiários são aqueles previstos na Portaria MCID 682/2024, publicada em 12 de julho de 2024.

Podem participar da oferta de imóveis:

Responsável Técnico:

Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915ª

Particulares, pessoas física e jurídica, de imóveis novos ou usados.

Construtoras com imóveis em estoque.

Instituições financeiras com ativos mantidos para venda.

Empresas do ramo da construção civil com imóveis em estoque ou em fase de finalização.

Os imóveis usados devem estar disponíveis para ocupação imediata e sem qualquer restrição para a venda. Unidades em construção devem estar finalizadas e legalizadas para entrega em até 120 dias, a contar da disponibilização ao programa. São imóveis que estejam em áreas que não foram impactadas no estado do Rio Grande do Sul com valor de venda de até R\$ 200 mil. Os imóveis devem ter as seguintes condições mínimas:

Composição mínima: Sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço

Sistema Construtivo: Normatizado ou com Datec

Piso: revestimento de piso em todo imóvel, sendo impermeável nas áreas molhadas (banheiro e cozinha)

Paredes externas: com revestimento e pintura suficientes para garantir a integridade do imóvel

Paredes internas: com revestimento e pintura suficientes para garantir a integridade e salubridade do imóvel. Com revestimento impermeável no box do banheiro

Esquadrias: Portas e janelas externas e portas internas nos quartos e banheiros íntegras e funcionais

Instalações Elétrica e Hidráulica: Instalações íntegras, com louças e metais (bacia sanitária, lavatório, pias e tanque com respectivas torneiras) instalados e funcionais. Existência de reservatório em casas.

Cobertura: Estrutura e telhas íntegras e funcionais

Para imóveis provenientes do PAR ou AMV CAIXA, quando identificadas inconformidades relativas a danos físicos não graves ou não atendimento a requisitos mínimos de

Responsável Técnico:

Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915ª

habitabilidade, é emitido parecer complementar indicando os serviços e orçamento necessários para sua recuperação.

E segue-se o seguinte rito:

Cadastro do imóvel

O responsável cadastra o imóvel, os vendedores e envia os documentos necessários pelo site, clicando aqui.

Análise da documentação

A CAIXA avalia a documentação enviada.

Elaboração do Laudo de Avaliação

Engenheiro credenciado da CAIXA vistoria o imóvel, analisa o atendimento dos requisitos mínimos e define valor de avaliação para análise do enquadramento ao programa.

Imóvel disponível para oferta aos beneficiários

A CAIXA entra em contato com os vendedores para formalização do contrato de transferência de propriedade.

Beneficiários escolhem os imóveis

Beneficiários que forem convocados, conforme listas publicadas neste portal, podem efetuar a escolha do seu imóvel.

E veja que dentre os requisitos para adesão UF e municípios estão:

Responsável Técnico:
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915#

- Existência de Lei de Isenção de ITCMD para imóveis no âmbito do Programa, e para legado do FAIXA 1 com pendência de registro.
- Existência de Lei de Isenção Municipal de ITBI para imóveis no âmbito do Programa, e para legado do FAIXA 1 com pendência de registro.

É o Parecer, que dá pela viabilidade do PL.

Eduardo Luchesi

OAB/RS 70.915A

Responsável Técnico:
Eduardo Luchesi OAB/RS 70.915A

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

Objeto: Projeto de Lei nº 063/2025 de origem do Poder Executivo

JUSTIFICATIVA DE VOTO

I – Relatório

Referente ao Projeto de Lei nº 063/2025 de autoria do Poder Executivo, o qual dispõe sobre “Autoriza o Poder Executivo a conceder isenção no valor do Imposto de Transmissão “Inter Vivos” de bens e imóveis – ITBI aos adquirentes de imóveis em núcleos habitacionais no município, e dá outras providências.”

II- Análise

Quanto ao aspecto formal o projeto de lei proposto é constitucional e está de acordo com legislação atinente à matéria.

III- Voto

Em face de todo o exposto, em virtude da constitucionalidade do Projeto proposto, o PL 063/2025 está apto a ser submetido à votação em Plenário.



Ver. Paulo César Martins Carvalho
Presidente



Ver. Edinaldo Francisco Azevedo
Secretário



Ver. João Bosco Sais de Paiva
Relator

“DOE ÓRGÃO, DOE SANGUE, SALVE VIDAS.”