

CONSULENTE: Câmara Municipal de Conquista

OBJETO: Projeto de Lei nº 026/2025, de 31 de outubro de 2025, de autoria do Executivo Municipal.

1. CONSULTA

Trata-se de projeto de lei oriundo do Executivo, que “*Dispões sobre a concessão da isenção de imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas transmissões realizadas pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB MINAS) com vigência de 22 de novembro de 2025 a 31 de março de 2026, destinado à regularização de imóveis vinculados a programas habitacionais de interesse social*”.

2. PARECER

2.1

Cuida-se de consulta formulada sobre a constitucionalidade e legalidade da proposição em epígrafe, que “*Dispões sobre a concessão da isenção de imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas transmissões realizadas pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB MINAS) com vigência de 22 de novembro de 2025 a 31 de março de 2026, destinado à regularização de imóveis vinculados a programas habitacionais de interesse social*”.

Projeto de Lei acompanhado de justificativa.

2.2

Evidente assunto de interesse local, pelo que clara a competência, art. 30, incisos I e II da Carta/88 e Constituição Mineira, art. 171, I.

Por aplicação do princípio da simetria, os comandos constitucionais encontram-se reproduzidos no artigo 64, inciso II da Lei Orgânica do Município de Conquista:

Art. 64. Compete privativamente ao Município:

...omissis

II - legislar sobre assuntos de interesse local;

Matéria tributária primariamente municipal, a teor do art. 156, inciso II, da CF/88, onde se colhe a competência do município para instituição do ITBI, veja-se:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

...omissis

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

2.3 Outrossim, o art. 157 da LOM resguarda a presente iniciativa, veja-se:

Art. 157. A iniciativa de Lei Complementar e Ordinária cabe a qualquer Vereador ou comissão da Câmara e ao Prefeito, na forma e nos casos definidos nesta Lei Orgânica.

In casu, iniciativa privativa que está consolidada no artigo 158, inciso II, alínea "i":

158. São matérias de iniciativa reservada, além de outras previstas nesta Lei Orgânica:

...omissis

II - do Prefeito, as leis que disponham sobre:

a) a matéria tributária e a que implique em redução da receita pública;

Note-se: matéria privativa do Executivo no que concerne ao processo legislativo – questão tributária.

2.4 O direito à moradia está consagrado no expressar do art. 6º da CF/88, e a função social da propriedade está catalogada no inciso XXIII, art. 5º da Carta, de modo que o estímulo à consecução desse direito constitucional é legítimo e deve sim integrar rol de prioridades na administração pública.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

...omissis

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;

2.5 Nessa esteira, a isenção tributária vislumbrada, dada a natureza do ITBI, é legítima.

O requisito primeiro é evidentemente o manejo de lei específica, em prestígio ao princípio da legalidade tributária, consubstanciado no art. 150, I, da CF/88, e seu § 6º:

§ 6º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2º, XII, g.

No mesmo norte, o Código Tributário Nacional:

Art. 97 - Somente a lei pode estabelecer:

...omissis

VI - as hipóteses de exclusão, suspensão e extinção de créditos tributários, ou de dispensa ou redução de penalidades.

Art. 176. A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.

2.6 Observe-se: o projeto alcança “*imóveis vinculados a programas habitacionais de interesse social*”, no caso, parceria com a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB.

Cabe lembrar que programas habitacionais de interesse social, comumente denominados “populares” são aqueles financiados ou subsidiados com recursos públicos.

N’outra face, remeta-se à Lei da Responsabilidade Fiscal, que, ao disciplinar a matéria, a teor de seu art. 14, determina:

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º - A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

2.7

Quanto ao aspecto da técnica legislativa, acha-se a proposição em conformidade com os ditames do Regimento Interno:

Art. 92. A elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis obedecerão, à devida proporção, as normas da Lei Complementar Nº 95/1998 e Decreto Federal 9.191 de 2017, ou outras que vierem a substituí-los, no que couber.

Note-se: o regramento citado deriva da submissão aos dizeres do art. 59 da Constituição da República.

3. CONCLUSÃO

Posto isto, nosso entendimento é no sentido de que o projeto de lei em questão é constitucional e legal, não encerra vícios de iniciativa ou de competência, razão porque não há óbice à sua normal tramitação e eventual aprovação, ficando ao crivo soberano do Plenário a decisão final.

S.M.J., é o parecer.

Conquista, aos 17 de novembro de 2025.

JOSÉ MARIA SOBRINHO
= OAB/MG 67.056 =

JOSE MARIA
SOBRINHO:4
8037613615

Assinado de forma
digital por JOSE MARIA
SOBRINHO:48037613615
Dados: 2025.11.17
22:13:40 -03'00'