



Prefeitura Municipal de Pirassununga
Estado de São Paulo
Secretaria Municipal de Governo

OFÍCIO Nº 106/2026/GOV

Pirassununga, 4 de setembro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor
Wallace Ananias de Freitas Bruno
Presidente da Câmara Municipal de Pirassununga
Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1662
Pirassununga – SP

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei (Isenção de ITBI para Minha Casa Minha Vida – FAR).

Assunto: Protocolo nº 4.595/2026.

Senhor Presidente,

Encaminhamos para apreciação dessa Casa de Leis o Projeto de Lei (Isenção de ITBI para Minha Casa Minha Vida – FAR), no âmbito do Município de Pirassununga, e dá outras providências.

Considerando a relevância da matéria, solicitamos que o Projeto seja apreciado em regime de urgência, nos termos do art. 36 da Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

FERNANDO LUBRECHET
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

– PROJETO DE LEI Nº ____/2026 –

“Dispõe sobre a concessão de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações vinculadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida no Município de Pirassununga, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica concedida isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre as operações imobiliárias vinculadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR):

I – Na transferência de propriedade do imóvel para o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), representado pela Caixa Econômica Federal, destinado à construção de empreendimentos habitacionais de interesse social;

II – Na primeira transmissão de propriedade das unidades imobiliárias construídas pelo FAR aos beneficiários finais indicados pelo programa habitacional.

Art. 2º A concessão dos benefícios previstos nesta Lei fica condicionada a que o empreendimento esteja formalmente vinculado à política federal de habitação de interesse social (Programa Minha Casa, Minha Vida ou sucedâneo).

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pirassununga, 4 de setembro de 2026.

FERNANDO LUBRECHET

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

– JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº /2026 –

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos para apreciação desta Colenda Câmara o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a concessão de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações vinculadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida no Município de Pirassununga, e dá outras providências.

A presente proposta tem por objetivo viabilizar a implantação de um empreendimento habitacional de interesse social composto por 200 moradias em nosso município. Com isso, busca-se promover de forma efetiva o direito social à moradia digna e consolidar o apoio do Município de Pirassununga à redução do déficit habitacional para famílias de baixa renda.

A propositura está plenamente amparada na competência tributária municipal (art. 156, II, da Constituição Federal) e alinha-se ao entendimento consolidado do Supremo Tribunal Federal (Tema 884). O benefício fiscal restringe-se estritamente às duas transmissões necessárias do programa habitacional FAR: a transferência da área para o fundo gerido pela Caixa Econômica Federal e a subsequente outorga das unidades às famílias beneficiárias.

Em fiel observância à Lei de Responsabilidade Fiscal, a medida está instruída pelo Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica anexo. O estudo demonstra a compatibilidade fiscal da renúncia de receita temporária de ITBI e aponta sua respectiva compensação futura por meio do incremento permanente de arrecadação imobiliária local originado com a entrega do empreendimento, viabilizando a atração de expressivo aporte de investimento federal direto em habitação e infraestrutura urbana.

Integra ao presente projeto de lei o Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica, contendo a estimativa do impacto de renúncia de receita do ITBI e a respectiva demonstração de sustentabilidade fiscal e compensação tributária futura por meio da arrecadação perene de IPTU, atendendo integralmente às exigências do art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

1. Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica;
2. Tabela de Estimativa e Compensação de Renúncia de Receita;
3. Exposição de Motivos (Embasamento Jurídico e Justificativa).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Diante do exposto, e considerando a relevância da matéria para o interesse público, solicitamos a aprovação da presente propositura, em regime de urgência, nos termos do art. 36 da Lei Orgânica do Município.

Pirassununga, 4 de setembro de 2026.

FERNANDO LUBRECHET

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Protocolo 4595/2026

Conforme solicitação do Sr. Procurador, informo os seguintes itens referentes às páginas 09/10:

Item 1 – A isenção será aplicada somente nas transações de ITBI, dentro do contrato com a Caixa Econômica Federal (Programa Minha Casa Minha Vida – FAR);

Item 2 – Os imóveis serão somente os inscritos no Programa Minha Casa Minha Vida – FAR que, no primeiro momento, serão 200 casas;

Item 3 – O benefício específico ITBI, se encerra na entrega da casa ao beneficiário contemplado, sendo que nas demais transações imobiliárias, será contemplado o ITBI.

Item 4 - A isenção do ITBI funciona tanto como um requisito obrigatório para a contratação da obra pelo município quanto como um direito garantido ao beneficiário final.

Para que a Caixa Econômica Federal aprove a construção de um empreendimento MCMV-FAR, o município precisa comprovar que oferece contrapartidas locais.

Exigência Formal: portarias regulamentadoras do Ministério das Cidades determinam que os municípios garantam a isenção permanente e incondicionada de tributos sobre a transferência dessas moradias.

Veto à Contratação: se o município não possuir uma lei específica isentando o ITBI para o FAR, a Caixa não assina o contrato de produção com a construtora.

Objetivo: a medida impede que impostos locais onerem o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), preservando o dinheiro público federal apenas para a execução das obras.

Item 5 – Segue Estudo de Viabilidade Técnica Econômica



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA

Isenção de Tributo - ITBI

Empreendimento MCMV – 200 Unidades.

1. Este Estudo trata da análise e parecer acerca da viabilidade de concessão de incentivos fiscais para o empreendimento habitacional de interesse social (HIS) vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV – Fundo FAR), a ser implantado em área de expansão urbana deste município, totalizando **200 unidades habitacionais**.

2. A proposta contempla a isenção de:

- **ITBI** sobre a aquisição/transferência - estimado em **R\$ 855.000,00**;

3. Justifica-se a referida renúncia fiscal temporária com base nos seguintes pilares de **sustentabilidade financeira e interesse público**:

3.1 Recuperação Perpétua de Receita (IPTU)

- Atualmente, a área em questão possui baixa ou nula arrecadação. Com a conclusão das 200 unidades e a emissão do "Habite-se", o Cadastro Imobiliário Municipal ganhará **200 novas inscrições individualizadas**.
- Estimando-se um IPTU médio por unidade de R\$500,00, o município passará a arrecadar **R\$100.000,00** de forma perene.
- Em um horizonte de **10 anos**, a arrecadação superará os **R\$1.000.000,00**, valor esse que absorve com boa margem a renúncia inicial do ITBI de **R\$ 855.000,00** e demais taxas.

3.2 Renúncia Estimada (ITBI):

- A isenção do **ITBI** na aquisição/transferência do **terreno** pelo/para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) totaliza **R\$ 98.000,00**.
- A isenção do **ITBI** na transferência das **200** unidades do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) para os **beneficiários** finais totaliza R\$ **756.000,00**.

3.3 Análise de Recuperação:

- Receita Mensal de IPTU/Taxas: Estimando-se uma cobrança conservadora de **R\$144.000,00** por ano (200 unidades x 12 meses).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

- Prazo de Recuperação: O valor total da renúncia **R\$ 855.000,00** será integralmente **recuperado** em aproximadamente **6 anos** apenas com a receita direta de **IPTU**.
- Valor Presente do Investimento Social: Considerando que um contrato de habitação popular dura em média 10 a 20 anos, nos primeiros **10 anos** o município já terá arrecadado **R\$ 1,44 milhão**, gerando um lucro imobiliário tributário superior a **60%** sobre a isenção concedida.

3.4 Argumento da Inviabilidade Financeira do Beneficiário:

- Deve-se ressaltar que o público-alvo da **Faixa 1 do MCMV** possui renda comprometida com a subsistência. A exigência do pagamento de **R\$ 3.780,00** de **ITBI** por família inviabilizaria a entrega das chaves, e ficando a Prefeitura sem receber o ITBI (porque a venda não ocorre) e sem receber o IPTU. Com a isenção, a Prefeitura abre mão do **ITBI** para garantir **décadas de arrecadação de IPTU**.

3.5 Custo de Oportunidade e Investimento Federal:

- A concessão destes incentivos é condição primordial e critério de pontuação junto à Caixa Econômica Federal (Lei Federal 14.620/2023). A não concessão inviabilizaria o aporte de recursos federais na ordem de **R\$30.000.000,00** em infraestrutura e habitação no município de Pirassununga.

3.6 Geração de Emprego e Renda:

- A execução de 200 casas movimenta o comércio local de materiais de construção e serviços, gerando incremento indireto de ISSQN e ICMS circulante no município.

Baseado no estudo, a primeira movimentação de ITBI para o empreendedor será realizada no ano de 2026, com valor estimado de R\$ 98.000,00, sendo que está previsto na nossa Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício de 2026, conforme tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Município de PIRASSUNUNGA

LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTARIAS

Exercício de 2026

ANEXO DE METAS FISCAIS

Tabela 7 – Estimativa e Compensação de Renúncia de Receita

(Lei de Responsabilidade Fiscal, art. 4º – Parágrafo 2º – inciso V, Art. 5º – inciso V e Art. 14 – Parágrafo 1



SETORES / PROGRAMAS / BENEFICIÁRIOS	TRIBUTOS/ CONTRIBUIÇÃO	COMPENSAÇÃO	VALOR R\$
Lei complementar 131/2015 – Instalação de Novas Empresas	ITBI	Crescimento Vegetativo	100.000,00
Lei complementar 131/2015 – Instalação de Novas Empresas	Taxa, Alvará de Construção e vistorias	Crescimento Vegetativo	20.000,00
Lei complementar 93/2010 – Minha Casa Minha Vida	IPTU	Crescimento Vegetativo	100.000,00
Lei complementar 93/2010 – Minha Casa Minha Vida	ISSQN	Crescimento Vegetativo	250.000,00
Lei complementar 93/2010 – Minha Casa Minha Vida	ITBI	Crescimento Vegetativo	100.000,00
Lei complementar 93/2010 – Minha Casa Minha Vida	Taxa, emolumentos, licenciamento e habite-se	Crescimento Vegetativo	20.000,00
Lei complementar 135/2015 – Isenção para APP	IPTU	Crescimento Vegetativo	20.000,00
Lei complementar 170/2019 – Isenção para portadores de Câncer, AIDS e Insuficiência Renal Crônica	IPTU	Crescimento Vegetativo	20.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS (EMBASAMENTO JURÍDICO E JUSTIFICATIVA)

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

A presente proposta legislativa visa dar cumprimento às garantias sociais fundamentais previstas na Constituição Federal de 1988 e consolidar o apoio do Município de Pirassununga à redução do déficit habitacional para famílias de baixa renda. O embasamento jurídico e econômico que sustenta este Projeto de Lei repousa sobre quatro pilares fundamentais:

1. Competência Tributária Municipal (Art. 156, II, da CF/88)

O Município detém a competência constitucional exclusiva para instituir o ITBI e, conseqüentemente, goza da autonomia política e tributária para outorgar isenções por meio de lei local específica, conforme preceitua o Artigo 150, § 6º, da Constituição Federal.

2. Imunidade Recíproca e Jurisprudência do STF (Tema 884)

O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o **Recurso Extraordinário (RE) 928.902 (Tema 884)** sob a sistemática de repercussão geral, fixou a seguinte tese jurídica:

Ementa

CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR. POLÍTICA HABITACIONAL DA UNIÃO. FINALIDADE DE GARANTIR A EFETIVIDADE DO DIREITO DE MORADIA E A REDUÇÃO DA DESIGUALDADE SOCIAL. LEGÍTIMO EXERCÍCIO DE COMPETÊNCIAS GOVERNAMENTAIS. INEXISTÊNCIA DE NATUREZA COMERCIAL OU DE PREJUÍZO À LIVRE CONCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. RECURSO EXTRAORDINÁRIO PROVIDO. 1. Os fatores subjetivo e finalístico da imunidade recíproca em relação ao Programa de Arrendamento Residencial estão presentes, bem como a estratégia de organização administrativa utilizada pela União – com a utilização instrumental da Caixa Econômica Federal – não implica qualquer prejuízo ao equilíbrio econômico; pelo contrário, está diretamente ligada à realização e à efetividade de uma das mais importantes previsões de Direitos Sociais, no caput do artigo 6º, e em consonância com um dos objetivos fundamentais da República consagrados no artigo 3º, III, ambos da Constituição Federal: o direito de moradia e erradicação da pobreza e a marginalização com a redução de desigualdades sociais. 2. O Fundo de Arrendamento Residencial possui típica natureza fiduciária: a União, por meio da integralização de cotas, repassa à Caixa Econômica Federal os recursos necessários à consecução do PAR, que passam a integrar o FAR, cujo patrimônio, contudo, não se confunde com o da empresa pública e está afetado aos fins da Lei 10.188/2001, sendo revertido ao ente federal ao final do programa. 3. O patrimônio afetado à execução do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é mantido por um fundo cujo patrimônio não se confunde com o da Caixa Econômica Federal, sendo formado por recursos da União e voltado à prestação de serviço público e para concretude das normas constitucionais anteriormente descritas. 4. Recurso extraordinário provido com a fixação da seguinte tese: TEMA 884: Os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, criado pela Lei 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no art. 150, VI, “a”, da Constituição Federal.

Tese

Os bens e direitos que integram o patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, criado pela Lei 10.188/2001, beneficiam-se da imunidade tributária prevista no art. 150, VI, a, da Constituição Federal.

“Os bens imóveis sob a titularidade do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), geridos pela Caixa Econômica Federal, integram o patrimônio da União e estão abrangidos pela imunidade tributária recíproca (Art. 150, VI, “a”, da CF).”

Dessa forma, a isenção na transferência do imóvel para o FAR cumpre estritamente o entendimento pacificado pelo STF, evitando litígios judiciais desnecessários contra o fisco municipal.

3. Função Social da Propriedade e Direito à Moradia (Art. 6º da CF/88)

Ao desonerar o adquirente final (o beneficiário de baixa renda), a lei atua como facilitador econômico. A cobrança do ITBI, no momento da entrega das chaves, constitui um severo entrave financeiro para famílias vulneráveis, ameaçando o direito constitucional à moradia digna.

4. Alinhamento com a Legislação Federal (Lei Federal nº 11.977/2009)

A desoneração mútua entre entes federativos é premissa do Programa Minha Casa, Minha Vida. A isenção do ITBI, nas obras de interesse social, reflete diretamente na redução do custo final de produção das unidades edilícias, atraindo investimentos federais estruturantes para o setor da construção civil em nossa cidade.

Pelas razões fáticas e jurídicas expostas, contamos com o apoio dos Nobres Pares para a rápida aprovação desta importante matéria.