



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

OFÍCIO Nº 120/2026/GOV

Pirassununga, na data da assinatura eletrônica.

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: Encaminha Projeto de Lei Substitutivo ao Projeto de Lei nº 104/2026.

Referência: Protocolo nº 4.595/2026.

Senhor Presidente,

Em complementação ao Ofício nº 106/2026/GOV, por meio do qual foi encaminhado o Projeto de Lei nº 104/2026, que dispõe sobre matéria tributária relativa ao 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, encaminha-se, pelo presente, o respectivo Projeto de Lei Substitutivo.

A presente proposta substitutiva tem por finalidade promover adequações ao texto originalmente encaminhado, especialmente quanto ao tratamento jurídico conferido às operações abrangidas pela proposição, passando-se da previsão de isenção para o reconhecimento da imunidade tributária do ITBI, com fundamento no art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal.

Diante do exposto, solicitamos que o presente Projeto de Lei Substitutivo substitua integralmente a versão anteriormente encaminhada, para fins de apreciação por essa Colenda Câmara. Considerando a relevância da matéria, reiteramos o pedido de tramitação em regime de urgência, nos termos do art. 36 da Lei Orgânica do Município.

Sendo o que se apresenta para o momento, renovamos protestos de elevada estima e distinta consideração.

FERNANDO
LUBRECHET:1
9043407844
FERNANDO LUBRECHET
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por FERNANDO
LUBRECHET:19043407844
ND: C=BR, CN=FERNANDO
LUBRECHET:19043407844, O=ICP-Brasil,
OU=videoconferencia
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: Pirassununga/SP
Data: 2026.10.07 08:02:27 -03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

– PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 104/2026 –

“Dispõe sobre o reconhecimento da imunidade tributária 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 reconhecida a imunidade tributária do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI incidente sobre os atos e operações relacionados ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, conforme o disposto no art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal, desde que o imóvel ou direito transmitido ingresse efetivamente no patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do empreendimento destinado à produção de 200 (duzentas) unidades imobiliárias no Município.

Art. 2º O reconhecimento da imunidade prevista nesta Lei fica condicionado à comprovação de que o empreendimento esteja formalmente vinculado à política federal de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

Parágrafo único. O reconhecimento de que trata esta Lei observará, ainda, o disposto no art. 14, inciso I, da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, sem prejuízo das metas fiscais do Município.

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

Pirassununga, 6 de outubro de 2026.

FERNANDO
LUBRECHET:19043407844
043407844
FERNANDO LUBRECHET

Assinado digitalmente por FERNANDO LUBRECHET:19043407844
ID: C=BR, CN=FERNANDO LUBRECHET:19043407844, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: Pirassununga/SP
Data: 2026.10.07 08:02:46-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

– JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO AO PL Nº 104/2026 –

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Substitutivo ao Projeto de Lei nº 104/2026, que dispõe sobre o reconhecimento da imunidade tributária 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.

A proposta tem por objetivo conferir o adequado tratamento tributário às operações vinculadas à implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial – MCMV-FAR, destinado à produção de 200 (duzentas) unidades habitacionais no Município.

1. Do Interesse Público do Projeto

O Município de Pirassununga possui interesse direto na viabilização de empreendimentos destinados à habitação de interesse social, especialmente aqueles realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR.

O MCMV-FAR constitui linha de atendimento destinada à produção de unidades habitacionais urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, voltada ao atendimento das finalidades da política pública habitacional federal.

Nesse contexto, o reconhecimento da imunidade tributária não se destina ao favorecimento econômico de determinado agente privado, mas decorre da natureza e da destinação do patrimônio envolvido na execução da política pública habitacional, observados os requisitos necessários ao seu reconhecimento.

2. Da Lei Federal nº 14.620/2023

A Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, estabelece, em seu art. 6º, § 11, que a legislação do ente federativo deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos e estabelecer isenções de tributos incidentes sobre as operações vinculadas ao Programa, dentre eles o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Embora a legislação federal faça referência a isenções tributárias, o reconhecimento da imunidade objeto da presente proposição encontra fundamento no art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal, à luz do entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal acerca dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

Dessa forma, a proposição busca estabelecer, no âmbito municipal, o tratamento tributário aplicável às operações abrangidas, em consonância com o regime jurídico pertinente ao empreendimento habitacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

3. Da Necessidade da Legislação Municipal Previamente à Contratação

A Lei Federal nº 14.620/2023 estabelece que a legislação do ente federativo deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos.

A definição prévia do tratamento tributário aplicável às operações relacionadas ao empreendimento mostra-se, portanto, relevante para a sua estruturação, conferindo segurança jurídica aos envolvidos e permitindo a verificação antecipada das condições aplicáveis à operação habitacional.

4. Da Imunidade Tributária do FAR

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 928.902, Tema 884 da Repercussão Geral, reconheceu que os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo vinculado ao Programa de Arrendamento Residencial beneficiam-se da imunidade tributária prevista no art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal.

Nesse sentido, a natureza pública e a destinação específica do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial constituem fundamento para o reconhecimento da imunidade constitucional, desde que, em cada operação, estejam efetivamente presentes os requisitos necessários à sua incidência.

Assim, o reconhecimento previsto na presente proposição não decorre de concessão indiscriminada de benefício tributário, mas da aplicação da imunidade constitucional às situações efetivamente abrangidas pelo patrimônio do FAR.

5. Da Primeira Transferência do Imóvel para o FAR

A operação de transferência do imóvel para o Fundo de Arrendamento Residencial deve ser analisada considerando a natureza do adquirente e a destinação específica do patrimônio.

Quando a operação estiver efetivamente enquadrada no Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR e o imóvel ou direito transmitido ingressar no patrimônio do Fundo para a execução do empreendimento habitacional, estará presente o fundamento para o reconhecimento da imunidade tributária constitucional aplicável ao patrimônio do FAR.

Por essa razão, o Projeto de Lei condiciona expressamente o reconhecimento da imunidade à comprovação da vinculação formal do empreendimento à política federal de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, bem como ao efetivo ingresso do imóvel ou direito transmitido no patrimônio do Fundo.

6. Dos Fundamentos Constitucionais

A Constituição Federal estabelece, em seu art. 6º, a moradia como direito social e atribui aos entes federativos, em seu art. 23, competência comum para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

A adoção de medidas relacionadas à viabilização de empreendimento habitacional de interesse social insere-se, portanto, no âmbito das atribuições do Município e contribui para a concretização do direito social à moradia.

Além disso, o reconhecimento da imunidade tributária objeto da proposição encontra fundamento específico no art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal, observados os requisitos estabelecidos para sua aplicação.

7. Da Função Social da Cidade

A política urbana constitucional tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes voltadas ao desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Nesse contexto, a produção de habitação de interesse social integra as ações destinadas à concretização dessas finalidades, especialmente quando vinculada à ampliação do acesso à moradia e à adequada inserção urbana da população beneficiária.

8. Da Ausência de Favorecimento Particular

O reconhecimento da imunidade previsto na proposição não se destina ao favorecimento tributário de determinada construtora, empresa ou agente privado.

Sua aplicação está vinculada ao empreendimento, ao enquadramento na política federal de habitação de interesse social, ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e, especialmente, ao efetivo ingresso do imóvel ou direito transmitido no patrimônio do Fundo.

Ausentes as condições que fundamentam constitucionalmente a imunidade, não haverá fundamento para o seu reconhecimento.

Trata-se, portanto, de tratamento tributário vinculado objetivamente à natureza e à finalidade pública do patrimônio envolvido na operação.

9. Do Interesse para o Município

A implantação do empreendimento, destinado à produção de 200 (duzentas) unidades habitacionais, contribuirá para a ampliação da oferta de moradia e para o atendimento das famílias beneficiárias do Programa Minha Casa, Minha Vida no Município de Pirassununga.

Além de fortalecer a política municipal de habitação, a execução de empreendimento dessa natureza está relacionada à implantação de infraestrutura e à adequada inserção urbana das unidades habitacionais, em consonância com as finalidades da política habitacional de interesse social.

Desse modo, a medida apresenta interesse público que ultrapassa o aspecto estritamente tributário, inserindo-se no conjunto de ações voltadas à promoção da política habitacional no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

10. Da Segurança Jurídica e da Responsabilidade Fiscal

A definição do tratamento tributário aplicável previamente à contratação do empreendimento proporciona maior segurança jurídica aos envolvidos e permite estabelecer de forma objetiva as condições necessárias ao reconhecimento da imunidade.

Ao Município, possibilita a adequada identificação das operações efetivamente abrangidas; ao Fundo de Arrendamento Residencial e aos demais envolvidos na implantação do empreendimento, confere previsibilidade quanto ao tratamento tributário aplicável.

O reconhecimento da imunidade observará, ainda, o disposto no art. 14, inciso I, da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, sem prejuízo das metas fiscais do Município.

11. Da Conclusão

Diante do exposto, verifica-se que o presente Projeto de Lei Substitutivo possui fundamento constitucional, legal e de interesse público, encontrando respaldo no direito social à moradia, na competência dos entes federativos para a promoção de programas habitacionais e na imunidade tributária prevista no art. 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal, aplicável aos bens e direitos integrantes do patrimônio do FAR, observados os requisitos para o seu reconhecimento.

A proposição busca conferir segurança jurídica e tributária à implantação do empreendimento destinado à produção de 200 (duzentas) unidades habitacionais no Município, estabelecendo objetivamente que a imunidade somente será reconhecida quando comprovada a vinculação formal do empreendimento à política federal de habitação de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, e o efetivo ingresso do imóvel ou direito transmitido no patrimônio do referido Fundo.

A medida não estabelece privilégio tributário desvinculado de finalidade pública, mas disciplina o reconhecimento da imunidade constitucional nas hipóteses abrangidas pela proposição, em consonância com a finalidade habitacional de interesse social e com as condicionantes fiscais aplicáveis.

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

Pirassununga, 6 de outubro de 2026.

FERNANDO
LUBRECHET:19
043407844
FERNANDO LUBRECHET
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por FERNANDO
LUBRECHET:19043407844
ID: C=BR, CN=FERNANDO
LUBRECHET:19043407844, O=ICP-Brasil, OU=
videoconferencia
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: Pirassununga/SP
Data: 2026.10.07 08:03:17-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICIPIO

1

Protocolo nº 4595/2026

Ao senhor Procurador-Geral:

Informo ciência.

Diante da manifestação de fls. 87 e do despacho de V.Exa às fls., retro, constato que a nova proposição legislativa trata de substitutivo ao Projeto inicial, em especial no que se refere à modificação da redação original no que se refere à previsão de isenção do ITBI para as operações imobiliárias ali consignadas, passando a ser reconhecida a existência de imunidade tributária do referido imposto municipal, com fundamento no art. 150, VI, "a", da Constituição Federal.

O novo projeto apresentado reconhece a imunidade tributária do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nos atos e operações vinculadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida no Município de Pirassununga, nos termos da alínea "a" do inciso VI do art. 150 da Constituição Federal de 1988, viabilizando empreendimentos habitacionais de interesse social mediante desoneração do imposto de transmissão (ITBI).

Para o reconhecimento da imunidade deverá ser comprovado que o empreendimento esteja formalmente vinculado à política federal de habitação de interesse social, ou seja, ao MCMV ou Fundo de Arrendamento Residencial- FAR, e neste caso recairá sobre a transmissão de 200 unidades imobiliárias existentes no Município, limitação esta expressa em lei.

Rua Galício Del Nero, 51, Centro, CEP : 13631-904 - (19) 3565-8028



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICIPIO

É certo que a Lei Federal que fundamenta a pretensão legislativa é a Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, Lei que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida, e onde expressamente se faz constar que a legislação do ente federativo deve produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos, bem assim estabelecer **isenções** (art. 6º, §11), o que, a meu ver, em primeira análise, não me permitiria anuir com o reconhecimento de **imunidade tributária**.

Por outro lado, embora a Lei Federal mencione "isenções", e não "imunidade", parece-me que os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo vinculado ao programa habitacional, em tese podem se beneficiar da imunidade tributária prevista no artigo 150, VI da Constituição Federal, considerando a decisão proferida pelo STF no julgamento do RE 928.902 (Tema 884), a qual teve repercussão geral. Assim, sem prejuízo do que consta na Lei Federal nº 14.620/23, diante da decisão proferida pelo STF, entendo possível o reconhecimento do benefício constitucional desde que, contudo, **seja concedido a partir da identificação, em cada transmissão sujeita à incidência do imposto municipal, se o imóvel ou direito transmitido está efetivamente ingressando no patrimônio do FAR**. Aliás, inclusive, tal requisito encontra-se expressamente da justificativa ao Projeto de Lei, que mencionou que "quando a operação estiver efetivamente enquadrada no MCMV-FAR e o imóvel passar a integrar o patrimônio do Fundo para execução do empreendimento habitacional, existe fundamento para o reconhecimento da imunidade constitucional aplicável ao



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

PROCURADORIA DO MUNICIPIO

3

patrimônio do FAR. Cabe ao Município reconhecer os efeitos da imunidade constitucional"

Diante de tal fundamento, e desde que o benefício legalmente previsto respeite as disposições contidas no artigo 14, I, da Lei Complementar n° 101/2000, e não afete as metas fiscais do Município, entendo possível o reconhecimento da imunidade tributária do imposto de transmissão para os atos e operações vinculadas ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), nos termos da alínea "a" do inciso VI do art. 150 da Constituição Federal de 1988, desde que evidenciado que o imóvel ou direito transmitido tenha efetivamente ingressando junto ao patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial.

Assim, após análise, nada a opor com relação às adequações implementadas à referida iniciativa legislativa, nos termos constantes deste parecer.

Assim **OPINO**, sempre respeitando melhor entendimento de V.Exa.

Pirassununga, 01 de outubro de 2026.

CAIO VINICIUS PERES E SILVA

PROCURADOR MUNICIPAL

OAB/SP 214.257

Rua Galício Del Nero, 51, Centro, CEP : 13631-904 - (19) 3565-8028



Processo Eletrônico
Prefeitura Municipal De Pirassununga

CNPJ: 45.731.650/0001-45 Telefone:

Tramitação

Data Hora: 02/10/2026 11:20:01

Usuário: 7349 - VALTER CIAMPI NETO/PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Local Origem: PROCURADOR GERAL - DR. VALTER CIAMPI - SUBLOCAL

Local Destino: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Despacho: TRAMITAÇÃO

Despacho Detalhado: ACOLHO e RATIFICO os termos do parecer jurídico de fls.90/92.
Encaminho os autos para ciência e continuidade, observadas as
condicionantes consignadas no parecer.