

MENSAGEM/070

Rio Grande, 08 de abril de 2025

Senhor Presidente:

Ao cumprimentá-lo cordialmente, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei nº 015 que **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A CONCEDER ISENÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, EXCLUSIVAMENTE NA TRANSMISSÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS OU USADAS COM VALOR LIMITADO A R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS), OFERECIDAS PELA LINHA DE ATENDIMENTO DE PROVISÃO SUBSIDIADA EM ÁREAS URBANAS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMVFAR), PARA DESTINAÇÃO A FAMÍLIAS QUE TIVERAM A UNIDADE HABITACIONAL DESTRUÍDA OU INTERDITADA DEFINITIVAMENTE EM DECORRÊNCIA DO ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA OCORRIDO NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.**

O presente Projeto de Lei tem como objetivo autorizar o Executivo Municipal a conceder isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), para famílias afetadas pelo estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul, conforme reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 36/2024, estando restrito aos beneficiários do Fundo de Arrendamento Residencial, conforme Portaria MCID nº. 520/2024.

A Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, disciplina as regras de atendimento habitacional subsidiado no Programa Minha Casa, Minha Vida, permitindo o direcionamento de unidades habitacionais para famílias afetadas por desastres e que se enquadram nos pré-requisitos estabelecidos para benefício. Dessa forma, a presente proposta garante a execução do programa federal em âmbito municipal, reiterando a necessidade de que os atendidos estejam classificados de acordo com a referida Portaria nº. 520/2024 do MCID.

A medida tem como objetivo auxiliar as famílias que perderam suas moradias ou tiveram suas casas interditadas devido à enchente ocorrida em maio, garantindo que possam adquirir imóveis por meio do referido programa. O programa do Governo Federal, nesse sentido, estabelece diretrizes para a oferta de imóveis com subsídio governamental de R\$ 200 mil em áreas urbanas, destinados a famílias atingidas e formalmente habilitadas.

Doe órgãos, doe sangue: Salve vidas!

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
GABINETE DA PREFEITA

Cabe destacar, que a Portaria nº. 520/2024/MCID estabelece no art. 8º, §4º, Inciso I, que a “formalização do negócio” está condicionada à “existência de legislação, observado o ente federativo competente, que assegure a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), (...) que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas”¹.

Diante do exposto, a isenção do ITBI para a transmissão de unidades habitacionais destinadas às famílias atingidas pela calamidade pública no Rio Grande do Sul e enquadradas na Portaria nº. 520/2024/MCID é uma medida técnica, juridicamente fundamentada e socialmente necessária. Portanto, solicitamos aos nobres parlamentares a aprovação do presente Projeto de Lei, como um passo importante para a garantia dos direitos das famílias atingidas.

Sendo o que tínhamos para o momento, firmamo-nos,

Cordialmente,



DARLENE TORRADA PEREIRA
Prefeita Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
Ver. ROVAM SIMÕES GONÇALVES DE CASTRO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA CIDADE

¹ Portaria nº. 520/2024/ MCID disponível em https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/arquivos/20240718_Portaria_MCID_520_AtendimentoRS_COMPILADA.pdf

PROJETO DE LEI Nº 015 DE 08 DE ABRIL DE 2025

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A CONCEDER ISENÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, EXCLUSIVAMENTE NA TRANSMISSÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS OU USADAS COM VALOR LIMITADO A R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS), OFERECIDAS PELA LINHA DE ATENDIMENTO DE PROVISÃO SUBSIDIADA EM ÁREAS URBANAS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMVFAR), PARA DESTINAÇÃO A FAMÍLIAS QUE TIVERAM A UNIDADE HABITACIONAL DESTRUÍDA OU INTERDITADA DEFINITIVAMENTE EM DECORRÊNCIA DO ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA OCORRIDO NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

A **PREFEITA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu artigo 51, III.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, exclusivamente na transmissão de unidades habitacionais novas ou usadas com valor limitado a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), oferecidas pela linha de atendimento de provisão subsidiada em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMVFAR), para destinação a famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul.

§ 1º - Para concessão da isenção o beneficiário deverá efetuar Solicitação ao Setor de ITBI da Secretaria de Município da Fazenda, anexando o contrato de compra e venda/financiamento formalizado pela Caixa Econômica Federal, comprovando que se trata de transação de bem alcançada pelo referido programa.

§ 2º - O prazo para solicitação de isenção de ITBI encerra em 31 de outubro de 2025, conforme prazos estabelecidos na Portaria MCID 520/2024, sendo que nas solicitações realizadas após esta data o tributo será automaticamente devido, independente de qualquer condição.

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
GABINETE DA PREFEITA

Art. 2º As operações de transmissão de unidades habitacionais alcançadas pela isenção tratada no caput deste artigo são aquelas descritas na Portaria nº 520, de 05 de junho de 2024, do Ministério das Cidades (MCID).

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

Rio Grande, 08 de abril de 2025.



DARLENE TORRADA PEREIRA
Prefeita Municipal

cc.:/Todas as Secretarias/CSCI/PJ/CMRG/Publicação



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 520, DE 05 DE JUNHO DE 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024

VERSÃO COMPILADA

Institui procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV-FAR, para destinação a famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, o art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e tendo em vista o disposto na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, no art. 11, inciso I, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, e considerando a situação de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul, resolve:

DO OBJETIVO E DOS PRINCÍPIOS DE ATENDIMENTO

Art. 1º Fica instituído, nos termos desta Portaria, procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), para destinação a famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

§ 1º As unidades habitacionais ofertadas serão destinadas a famílias com renda bruta mensal limitada ao Faixa Urbano 2, conforme o art. 5º, inciso I, alínea “b”, da Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023, e que atendam às disposições constantes em ato normativo específico, que versará sobre a elegibilidade e forma de acesso dos beneficiários.

§ 2º O procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas será promovido em sítio eletrônico disponibilizado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Financeiro MCMV-FAR, pelo período de até 18 (dezoito) meses contados a partir da publicação desta portaria.

Art. 2º O procedimento de que trata esta Portaria será regido pelos princípios do interesse público, da dignidade da pessoa humana, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, com vistas à concretização do direito social à moradia, mediante a célere destinação de unidades habitacionais às famílias afetadas pelos eventos climáticos no Estado do Rio Grande do Sul.

DOS IMÓVEIS ELEGÍVEIS

Art. 3º Será elegível no âmbito do procedimento de oferta de que trata esta Portaria a unidade habitacional nova ou usada que cumprir os seguintes requisitos cumulativos:

I - possua condição de habitabilidade;

II - esteja localizada no Estado do Rio Grande do Sul em área não condenada pelo órgão municipal de Defesa Civil;

III - possua registro junto ao cartório de registro de imóveis;

IV - esteja livre, disponível para alienação e desembaraçada de quaisquer ônus e gravames; e

V - possua regularidade urbanística e edilícia.

§ 1º A condição de habitabilidade de que trata o inciso I do *caput* constará em regulamento específico do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (Gestor FAR) e contemplará, no mínimo, a existência de revestimento de piso em todo o imóvel, sendo impermeável nas áreas molhadas.

§ 2º Fica admitido o cadastramento de unidade habitacional nova com obras em execução desde que ela esteja concluída e legalizada para entrega em até 10 (dez) meses contados a partir da data de publicação desta Portaria. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024\)](#)

§ 3º Poderão compor a oferta de que trata esta Portaria, ainda, as unidades habitacionais:

I - produzidas com recursos FAR, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) ou do MCMV, e que estejam ociosas, ficando em relação as quais o Gestor FAR autorizado a doar as unidades habitacionais às famílias beneficiárias;

II - retomadas por Instituições Financeiras, desde que não ocupadas; e

III - de propriedade da União, Estado e Municípios, mediante doação às famílias beneficiárias, em observância às legislações específicas cabíveis.

§ 4º Para a composição da oferta de que trata o § 3º do *caput* as unidades habitacionais deverão reunir as condições de habitabilidade de que trata o § 1º do *caput*, podendo as obras e serviços para essa finalidade se darem às custas do FAR, na hipótese de que trata o § 3º, inciso I, do *caput*.

§ 5º O Agente Financeiro MCMV-FAR verificará o atendimento às condições de elegibilidade dispostas nesta Portaria.

DO VALOR DE SUBVENÇÃO

Art. 4º A destinação de unidades habitacionais novas ou usadas ofertadas por meio do MCMV-FAR às famílias de que trata o § 1º do art. 1º desta Portaria se dará pelo valor de compra e venda ou pelo valor de avaliação, o que for menor, observado o limite de subvenção econômica correspondente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

§ 1º O pagamento do valor de que trata o *caput* fica condicionado à apresentação do registro definitivo do título aquisitivo junto ao cartório de registro de imóveis.

§ 2º Na hipótese de que trata o § 2º do art. 3º desta Portaria, os valores referentes à aquisição da unidade serão desembolsados à construtora proporcionalmente à aferição do avanço da obra, após o registro definitivo do título aquisitivo junto ao cartório de registro de imóveis.

DOS PROPONENTES OFERTANTES

Art. 5º Será elegível como proponente ofertante de unidade habitacional nova ou usada a ser cadastrada para fins de destinação pelo MCMV-FAR:

I - proprietário da unidade habitacional, seja pessoa física ou jurídica;

II - empresa do ramo da construção civil; e

III - instituições financeiras.

§ 1º É facultado ao Agente Financeiro MCMV-FAR estabelecer taxa correspondente aos custos operacionais relativos à análise preliminar da unidade habitacional cadastrada, a qual correrá às expensas do proponente ofertante.

§ 2º É facultado à família beneficiária elegível induzir a oferta de unidade habitacional concluída e legalizada mediante articulação com o potencial proponente ofertante, hipótese em que o proponente deverá incluir a identificação da família no momento do cadastro para vinculação da destinação do imóvel.

DO FLUXO OPERACIONAL

Art. 6º Os proponentes ofertantes cadastrarão as informações relativas à caracterização da unidade habitacional e a comprovação de domínio sobre esse bem em sítio eletrônico disponibilizado pelo Agente Financeiro MCMV-FAR, conforme definido em regulamento do Gestor do FAR.

Art. 7º O Agente Financeiro MCMV-FAR promoverá a análise das informações da unidade habitacional cadastrada e, na hipótese de cumprimento dos requisitos de elegibilidade, realizará a vistoria do imóvel para fins de definição do valor passível de pagamento pelo FAR.

§ 1º O Agente Financeiro MCMV-FAR comunicará ao proponente ofertante da inelegibilidade do imóvel pelo sítio eletrônico e indicará a(s) causa(s) para ciência e, quando possível, saneamento da restrição.

§ 2º No caso de unidades habitacionais novas em execução, o Agente Financeiro MCMV-FAR irá considerar o projeto e suas especificações para a definição do valor, sem prejuízo da realização da vistoria do imóvel quando da expedição do habite-se para fins de confirmação de sua adequação.

Art. 8º Os imóveis considerados elegíveis pelo Agente Financeiro MCMV-FAR estarão aptos à formalização do negócio, conforme disposições desta Portaria.

§ 1º Caso o valor de avaliação seja inferior à compra e venda pleiteada pelo ofertante, o proponente será notificado pela plataforma a formalizar o aceite do negócio pelo valor avaliado.

§ 2º As unidades habitacionais avaliadas sem formalização do aceite de que trata o § 1º do *caput* serão excluídas da oferta por presunção de desinteresse do proponente ofertante.

§ 3º No caso de unidades habitacionais novas com obras em execução, será formalizado compromisso de compra e venda entre as partes, no qual constará a data de entrega do imóvel à família beneficiada.

§ 4º A formalização do negócio de que trata o *caput* fica condicionada:

I - à existência de legislação, observado o ente federativo competente, que assegure a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação (ITCMD), que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas; e

II - à disponibilidade orçamentária referente aos créditos extraordinários destinados ao atendimento das famílias elegíveis impactadas pelo estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul de que trata esta Portaria, os quais serão aportados ao FAR pelo Ministério das Cidades.

§ 5º É facultado ao Ministério das Cidades a suspensão temporária ou permanente do procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas para destinação a famílias elegíveis de que trata esta Portaria.

§ 6º O ateste do imóvel como elegível pelo Agente Financeiro MCMV-FAR, nos termos desta Portaria, não implica qualquer expectativa de direito subjetivo à sua efetiva aquisição.

Art. 9º O Agente Financeiro MCMV-FAR formalizará relatório de aquisições efetivadas até o quinto dia útil de cada mês ao Gestor FAR para avaliação e controle dos recursos a serem disponibilizados.

Art. 10 O Gestor FAR enviará ao Ministério das Cidades relatório de aquisições efetivadas, acompanhado de avaliação sobre a pertinência do aporte de recursos ao FAR.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 Para os fins especificados nesta portaria fica afastada a aplicação das Portarias Ministério das Cidades nº 724, de 15 de junho de 2023, e nº 725, de 15 de junho de 2023.

Parágrafo único. [\(Revogado pela Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024\)](#)

Art. 12 O Gestor FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 15 (quinze) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 13 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO