



Câmara Municipal de Colatina
Palácio Justiniano de Mello e Silva Netto
Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º XX/2025

Altera a redação do art. 1º e do parágrafo único da Lei Complementar nº 124, de 09 de Fevereiro de 2022, para incluir expressamente a isenção de ITBI aos imóveis adquiridos através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

A Câmara Municipal de Colatina, Estado do Espírito Santo no uso de suas atribuições constitucionais, APROVA:

Art. 1º O art. 1º e o parágrafo único da Lei Complementar nº 124, de 09 de fevereiro de 2022, que concede isenção de ITBI para os imóveis adquiridos pelo PCVA – Programa Casa Verde e Amarela e revoga a Lei Complementar nº 56/2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º A aquisição de imóveis por meio do PCVA - Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei Federal nº 14.118/2021, e do PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009, por famílias beneficiadas por subvenções econômicas provenientes de qualquer uma das fontes indicadas pela legislação federal, fica isenta do pagamento do imposto sobre a transmissão 'inter vivos', a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis – ITBI.

Parágrafo único. A isenção prevista no caput aplica-se retroativamente a todos os contratos de aquisição de imóveis celebrados no âmbito do PMCMV a partir de sua instituição pela Lei Federal nº 11.977/2009, independentemente da data de celebração do contrato ou da vigência de legislação municipal anterior, garantindo-se a isenção do ITBI para fins de obtenção de certidões de quitação tributária necessárias à baixa de gravames fiduciários junto à Caixa Econômica Federal ou demais agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação.”.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 22 de dezembro de 2025

EZEQUIAS ALBERTO SOUSA
VEREADOR – AUTOR





JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo alterar a redação do art. 1º e do parágrafo único da Lei Complementar nº 124, de 09 de Fevereiro de 2022, para **incluir expressamente a isenção de ITBI aos imóveis adquiridos através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**.

Conforme consta da nota recomendatória nº 002/2025 da Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo – Defensoria Fazendária de Colatina, encaminhada ao Exmº Srº Prefeito de Colatina/ES, o direito à moradia constitui direito social fundamental expressamente previsto no art. 6º da Constituição Federal, com status de direito humano reconhecido pelos tratados internacionais.

A função social da propriedade, garantida pelo art. 5º, XXIII da Constituição Federal, impõe ao Poder Público o dever de facilitar o acesso à habitação, especialmente para famílias de baixa renda. Por sua vez, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009 com o objetivo de promover o acesso à habitação através de subsídios governamentais para população de baixa renda.

Em seu arcabouço legislativo, o Município de Colatina editou a Lei Complementar nº 56, de 15 de junho de 2009, concedendo isenção de ITBI para imóveis incluídos no PMCMV, estabelecendo em seu art. 1º, § 1º: *"IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO DE BENS IMÓVEIS, especificamente e exclusivamente sobre as transmissões de propriedade imobiliária que vierem a interar o programa"*.

Conforme levantamento da DPES constatou-se que entre 2012 e 2020, **65 famílias** celebraram contratos de aquisição de imóveis no âmbito do PMCMV em Colatina/ES, distribuídos nos loteamentos Renzo Morelato (07 contratos), Ayrton Senna (07 contratos), Parque das Águas (03 contratos), Nilson Soella 1 (30 contratos), Nilson Soella 2 (04 contratos) e Nilson Soella 3 (14 contratos), totalizando aproximadamente **228 pessoas** diretamente beneficiadas.

Vale destacar que todos os contratos foram celebrados sob a vigência da Lei Complementar nº 56/2009, com previsão expressa de isenção de ITBI, conforme cláusula contratual que estabelecia: "ITBI isento conforme Lei Complementar Municipal de Colatina/ES nº 056/2009".

No entanto, em 09 de fevereiro de 2022, o Município editou a Lei Complementar nº 124/2022, que revogou a Lei Complementar nº 56/2009, concedendo isenção de ITBI apenas para imóveis do "PCVA - Programa Casa Verde e Amarela", **omitindo-se quanto aos contratos já celebrados no âmbito do PMCMV**;





Câmara Municipal de Colatina
Palácio Justiniano de Mello e Silva Netto
Estado do Espírito Santo

Referida alteração legislativa criou **um vácuo jurídico** que prejudica as famílias beneficiárias, impedindo a expedição de certidões de quitação de ITBI necessárias para a baixa do gravame fiduciário junto à Caixa Econômica Federal.

Importante destacar que em 24/06/2024, a Caixa Econômica Federal protocolou o Ofício nº 02/2024 – SEV Colatina, solicitando ao Município a emissão de certidões de isenção de ITBI para os contratos do PMCMV. Em resposta, o Município através do **Processo Administrativo nº 14372/2024**, negou o pedido sob o argumento de que a Lei Complementar nº 56/2009 foi revogada, conforme parecer da Superintendência de Fiscalização Tributária de 05/09/2024.

Ocorre que a **Procuradoria-Geral do Município**, em Parecer Jurídico de 26/07/2024, **reconheceu expressamente** a necessidade de adequação legislativa para incluir o PMCMV na isenção tributária.

Portanto, temos que o **princípio da segurança jurídica**, corolário do Estado de Direito (art. 1º, CF), veda a alteração retroativa de situações jurídicas consolidadas, protegendo os contratos celebrados sob a legítima expectativa de isenção tributária. Além disso, temos a aplicação ao caso do **princípio da vedação do retrocesso**, que impede alterações legislativas posteriores que retirem direitos sociais ou isenções já concedidas pela situação de vulnerabilidade social e financeira do cidadão.

Ademais, o **princípio da isonomia** (art. 5º, caput, CF) é violado pelo tratamento diferenciado entre beneficiários do PMCMV e do Casa Verde e Amarela, programas de **idêntica finalidade social**.

Vale destacar que o **princípio da proteção à confiança legítima** impede que o Poder Público frustrate expectativas legítimas criadas por sua própria conduta, sendo que a previsão contratual expressa de isenção criou **direito subjetivo** das famílias beneficiárias.

No mesmo sentido, temos que a Lei Federal nº 14.118/2021 (Casa Verde e Amarela) e a Lei Federal nº 14.620/2023 evidenciam a **continuidade** da política habitacional federal, tendo a Medida Provisória nº 1.162/2023 **reestabelecido** o nome "Programa Minha Casa Minha Vida", confirmando a unidade programática;

Destacamos também que, o Projeto de Lei Complementar não gera nenhuma despesa e, tampouco, causa renúncia de receita, vez que tal isenção sempre encontrou previsão na legislação municipal desde 2009, vigorando por vários anos (já sendo absolvido o impacto na receita do município), sendo objeto de alteração em 2022 e, por equívoco do legislador, sendo retirada a previsão as casas do PMCMV. Assim sendo, torna-se desnecessária a apresentação de impacto orçamento-financeiro, pois o PLC não inova em relação a isenção, apenas restabelece aquilo que já era concedido desde 2009.

Por fim, vale pontuar que a manutenção do status quo ensejará inevitável judicialização da matéria pela Defensoria Pública, através de Ação Civil Pública, com possíveis determinações judiciais que poderão ser mais onerosas ao erário municipal que a solução legislativa ora proposta. Portanto, a adequação normativa representa solução administrativa eficiente que

COLATINA-ES - CEP.: 29.700-025

TELFAX.: (27) 3722.3444

E-mail: secretaria@camaracolatina.es.gov.br



Autenticar documento em <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 330031003700310039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



Câmara Municipal de Colatina
Palácio Justiniano de Mello e Silva Netto
Estado do Espírito Santo

previne a judicialização, demonstrando responsabilidade social e conformidade desta Casa de Leis com os objetivos constitucionais de promoção da habitação popular.

Desta forma, contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em 22 de dezembro de 2025.

EZEQUIAS ALBERTO SOUSA

VEREADOR - AUTOR



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 330031003700310039003A005000

Assinado eletronicamente por **Ezequias Alberto Sousa** em 22/12/2025 17:49

Checksum: **B9457950613A6D6CD89D8411F07C36150F7B3EC1C587B504EAFD7F71CF7A146C**



Autenticar documento em <http://camaracolatina.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 330031003700310039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.