Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

PREFEITURA DE MARACÁS
CUIDANDO DO NOSSO POVO. CONSTRUINDO O FUTURO.

Ofício nº 268/25

GABINETE DO PREFEITO DE MARACÁS

Maracás/BA, 05 de junho de 2025

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACÁS-BA
Nº 524
06 JUN. 2025
PROTOCOLO
Servidor

Ao Excelentíssimo Senhor

JONAS BERNARDO AMORIM

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores Maracás – BA

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Complementar Municipal – Concessão de Isenção Fiscal a Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, encaminhar à apreciação e deliberação dessa respeitável Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar Municipal que **concede isenção fiscal a empreendimentos imobiliários vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**, instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, no âmbito do Município de Maracás.

O referido Projeto de Lei Complementar objetiva instituir incentivos fiscais fundamentais para a viabilização e ampliação da política habitacional voltada à população de baixa renda, alinhando o Município de Maracás com as diretrizes nacionais para garantia do direito à moradia digna, conforme preconizado pela Constituição Federal e pela legislação federal vigente.

Destacam-se, entre os principais fundamentos e razões para aprovação do Projeto:

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

1. **Promoção do Direito Social à Moradia**
   A iniciativa busca assegurar a efetividade do direito social à moradia, proporcionando condições fiscais favoráveis para a construção de empreendimentos destinados à população de baixa renda e concretizando os objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida em território municipal.

2. **Incentivo à Construção Civil e Geração de Empregos**
   A concessão das isenções tributárias relativas ao ITBI, IPTU, ISSQN e taxas municipais para os empreendimentos enquadrados no PMCMV incentiva diretamente o setor da construção civil local, promovendo a geração de empregos diretos e indiretos, além de dinamizar a economia do município.

3. **Segurança Jurídica e Transparência**
   O Projeto apresenta critérios claros para a concessão das isenções, incluindo as exigências documentais e condicionantes de manutenção dos benefícios, bem como mecanismos de controle para evitar eventuais desvios, garantindo total transparência e segurança jurídica ao processo.

4. **Enfrentamento ao Déficit Habitacional**
   Ao reduzir custos para os empreendedores e beneficiários do PMCMV, o Município fomenta o interesse e a viabilidade de novos projetos habitacionais, contribuindo efetivamente para a diminuição do déficit de moradias e melhoria da qualidade de vida da população maracaense.

5. **Alinhamento às Políticas Públicas Nacionais**
   A medida reforça o compromisso do município com as políticas públicas federais para habitação de interesse social, sendo

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

condição essencial para o acesso a recursos, parcerias e outras modalidades de apoio institucional.

Diante do exposto, solicito o apoio de Vossa Excelência e dos demais Vereadores dessa Egrégia Casa para aprovação célere e integral do Projeto de Lei Complementar ora encaminhado, certo de estarmos juntos proporcionando relevantes benefícios sociais e econômicos ao nosso Município.

Certo de contar com a habitual atenção e presteza, renovo votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

NELSON PORTELA
Prefeito

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N° ____/2025

CONCEDE ISENÇÃO FISCAL A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023.

O PREFEITO DE MARACÁS, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal e Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Para fins de incentivo ao denominado Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal N° 14.620, de 13 de julho de 2023, os empreendimentos habitacionais a ele vinculados, localizados no Município de Maracás /BA, ficam isentos:

I - O Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI devido pelo incorporador imobiliário, enquadrado na Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no ato de emissão da escritura de compra ou de permuta para aquisição de propriedade de imóvel que servirá para construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV;

II - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, relativo ao imóvel objeto do empreendimento enquadrado ao

Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, que perdurará até a emissão do certificado de conclusão da obra;

III - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, relativo as unidades habitacionais cujos cadastros imobiliários foram emitidos em decorrência da incorporação imobiliária enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, perdurando até último dia do ano-calendário da hipótese que ocorrer por último: (i) transmissão de propriedade da unidade habitacional para o adquirente beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV; ou (ii) data de emissão do habite-se da obra.

IV - O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN incidente sobre a construção, empreitada, subempreitada, execução de projetos, serviços auxiliares e complementares necessários à execução dos empreendimentos habitacionais enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, inclusive retenções na fonte;

V - As taxas municipais inerentes a certidões, análises, estudos, pareceres, autorizações, aprovações, liberações, licenças, verificações, vistorias e demais atividades que demandam manifestação por parte do Poder Público, referentes aos empreendimentos habitacionais enquadrados ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, inclusive alvará de construção e certificado de habite- se.

§ 1º A isenção dos tributos fica condiciona ao enquadramento do empreendimento no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, o que restará comprovado mediante a emissão de declaração pela Caixa Econômica Federal, entidade gestora do programa pela União Federal e

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

da aprovação pela Diretoria Municipal da Habitação e Obras Públicas ou órgão equivalente.

§ 2º O(s) mutuário(s) da Caixa Econômica Federal - CAIXA adquirente(s) da(s) unidade(s) habitacional(is) vinculada(s) ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei Federal Nº 14.620, de 13 de julho de 2023, fica(m) isento(s) do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre as transmissões, "intervivos" e por ato oneroso.

§ 3º Após a emissão do certificado de conclusão de obra incidirá o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Art. 2º. As isenções previstas nos incisos I a V da presente Lei Complementar serão concedidas mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria de Finanças do Município de Maracás/BA, instruído com:

a) Cópia do RG, CPF e comprovante de residência, se o incorporador for pessoa física;

b) Cópia da última alteração do contrato social, se o incorporador for pessoa jurídica, acompanhada do RG e CPF do administrador que assinar o requerimento.

c) Declaração expedida pelo agente financeiro, de que o empreendimento é enquadrável nas regras do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV;

d) Matrícula imobiliária atualizada, com até 30 (trinta) dias de emissão, do imóvel que será objeto do empreendimento;

e) Cópia da escritura ou do contrato de compra, ou, de permuta imobiliária, da propriedade do imóvel em que se localizará o empreendimento.

§ 1º A Secretaria de Finanças concederá as isenções mediante despacho, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento.

§ 2º As isenções dos tributos serão concedidas inicialmente em caráter provisório, de modo que o desenquadramento do empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV após a emissão do alvará de construção e/ou durante o curso das obras, implicará na cobrança dos tributos até então isentos, obedecidos os prazos de prescrição e decadência. Tornar-se-á definitiva a isenção com a emissão do habite-se das obras via Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

§ 3º Uma vez certificado o desenquadramento do empreendimento ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, a autoridade administrativa emitirá auto de lançamento de ofício contra o sujeito passivo, de acordo com a legislação em vigor, declarando a data que foi revogada a isenção e exigindo-lhe principal, multa e juros de mora, desde a data do fato gerador dos tributos isentos. O lançamento deverá conter o prazo para o contribuinte apresentar reclamação, nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 4º A concessão da isenção surtirá efeitos sobre empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV em curso na data de publicação desta Lei, excluindo a exigibilidade sobre os créditos tributários pendentes na data da sua concessão.

§ 5º Fica proibido, como condição resolutiva da isenção, o ajuizamento pelo sujeito passivo, beneficiado por esta Lei, de ação de repetição de

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

indébito envolvendo fatos geradores pretéritos à outorga da isenção, especificamente os que já tenham sido quitados aos cofres municipais.

Art. 3º A isenção prevista no §2º do Art. 1º da presente Lei Complementar será concedida mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria de Finanças do Município, instruído com:

a) Cópia do RG, CPF e comprovante de residência do(s) adquirente(s) ou mutuário(s) beneficiário(s) da unidade habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV; e

b) Ofício expedido pelo agente financeiro identificando o(s) adquirente(s) ou mutuário(s) e a unidade habitacional correspondente, enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

§ 1º A Secretaria de Finanças concederá a isenção mediante despacho, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do requerimento.

§ 2º A isenção de que trata este artigo será concedida em caráter definitivo.

Art. 4º As isenções de que trata esta Lei não desobrigam o tomador e os prestadores de serviço do cumprimento das demais obrigações previstas na legislação tributária.

Art. 5º As concessões dos incentivos fiscais de que trata a presente lei complementar ficam condicionadas as seguintes exigências:

a) Ter adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual;

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do Município

Washignton de Novaes
Secretário de Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de Desenvolvimento, Agricultura e Meio Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de Infraestrutura

b) Ter compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c) Não implicar em impacto orçamentário-financeiro no exercício em que for iniciar a vigência;

d) Não afetar as metas de resultado previstas no anexo de Metas Fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias, reconhecendo-se que a partir da entrega de moradias à população de baixa renda, sobre as mesmas incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

e) Estar em plena conformidade com as demais disposições da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), Lei Federal nº 4.320/64, e legislação pertinente.

Art. 6º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei Complementar através de Decreto, no prazo máximo de 30 (trinta dias).

Art. 7° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Maracás/BA, 05 de junho de 2025.

NELSON PORTELA
Prefeito