



PROJETO DE LEI Nº 012/2026

DE 20 DE AGOSTO DE 2026.

CÂMARA MUNICIPAL DE PINHÃO/SE		
MATÉRIA:	P. DE LEI Nº 012/2026	
Entrada:	20/08/2026	
Materia lida em:	20/08/2026	
Materia votada em:	20/08/2026	
Votação:	08	Favoráveis: — Contrários
	— Abstenções	
☒ Aprovada	☐ Rejeitada	

Edson Gil dos Santos
Presidente da Mesa Diretora
Biênio 2025-2026

"Autoriza o Poder Executivo Municipal de Pinhão/SE a desenvolver ações destinadas à ampliação do acesso à moradia e à produção de Habitação de Interesse Social - HIS, institui benefícios tributários para empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida e a outros programas habitacionais federais, e dá outras providências."

CHARLES WAGNER NUNES OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Pinhão, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica Municipal em seu art.44, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Executivo sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desenvolver as ações necessárias à implantação, ampliação e execução de empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social - HIS no território do Município de Pinhão/SE, contemplados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, bem como por outros programas habitacionais instituídos ou financiados pela União.

§ 1º As ações de que trata o caput poderão compreender, observadas as competências municipais e a legislação aplicável:



- I - aportes e contrapartidas financeiras, mediante prévia dotação orçamentária e disponibilidade financeira;
 - II - execução ou custeio de obras e serviços de infraestrutura necessários à implantação do empreendimento;
 - III - elaboração ou custeio de estudos, levantamentos, projetos e serviços técnicos;
 - IV - disponibilização de imóveis públicos, inclusive por cessão, concessão de direito real de uso ou doação, quando juridicamente cabível, observada autorização legislativa específica sempre que exigida pela legislação patrimonial;
 - V - concessão dos incentivos e benefícios tributários previstos nesta Lei Complementar;
 - VI - celebração de convênios, termos de compromisso, acordos de cooperação e instrumentos congêneres com a União, o Estado de Sergipe, instituições financeiras, agentes operadores, fundos habitacionais, empresas e entidades participantes dos programas;
 - VII - adoção de medidas de prioridade, simplificação e integração administrativa destinadas à análise, aprovação, licenciamento, execução e regularização dos empreendimentos.
- § 2º As ações municipais deverão observar os critérios, requisitos, limites de renda e condições estabelecidos na legislação federal e nos atos de seleção ou contratação do respectivo programa habitacional.

Art. 2º. Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se empreendimentos habitacionais de interesse social aqueles destinados, total ou parcialmente, ao atendimento de famílias enquadradas nos programas habitacionais federais e formalmente selecionados, habilitados, enquadrados ou contratados pelo órgão, fundo, agente operador ou agente financeiro competente.

Parágrafo único. Nos empreendimentos de uso misto ou que contenham unidades não abrangidas pelo programa habitacional de interesse social, os benefícios previstos nesta Lei Complementar incidirão exclusivamente sobre a parcela comprovadamente vinculada ao programa.



CAPÍTULO II - DAS CONTRAPARTIDAS E DA PRIORIDADE ADMINISTRATIVA

Art. 3º. Para viabilizar os empreendimentos abrangidos por esta Lei Complementar, fica o Poder Executivo autorizado, de acordo com a disponibilidade orçamentária e financeira, a:

I - realizar aporte de recursos financeiros destinado à complementação das operações habitacionais, à redução do valor de entrada exigido do beneficiário ou à redução do valor a ser financiado;

II - executar diretamente ou custear obras de pavimentação, drenagem, iluminação pública, acessibilidade, saneamento e demais intervenções de infraestrutura de interesse público;

III - apoiar a elaboração, aprovação e regularização de projetos urbanísticos e habitacionais;

IV - adotar outras medidas de apoio admitidas pela legislação federal que rege o programa habitacional.

§ 1º As despesas de que trata este artigo dependerão de dotação orçamentária própria e disponibilidade financeira.

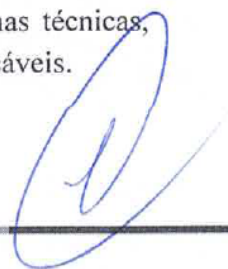
§ 2º A alienação, doação, cessão ou transferência de bem imóvel integrante do patrimônio municipal observará a legislação federal e municipal aplicável e dependerá de autorização legislativa específica quando legalmente exigida.

Art. 4º. Os processos administrativos referentes aos empreendimentos habitacionais enquadrados nesta Lei Complementar terão prioridade de tramitação nos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.

§ 1º A prioridade compreende, especialmente, consulta de viabilidade, análise e aprovação de projetos, parcelamento do solo, licenciamento de obras, emissão de alvarás, vistorias, expedição de Habite-se, cadastramento imobiliário e procedimentos tributários.

§ 2º A prioridade de tramitação não dispensa o atendimento às normas técnicas, ambientais, urbanísticas, edículas, de acessibilidade e de segurança aplicáveis.

CAPÍTULO III - DOS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS



Seção I - Do ITBI

Art. 5º. Ficam isentas do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI as transmissões diretamente vinculadas a empreendimentos enquadrados nesta Lei Complementar, nas seguintes hipóteses:

I - transferência do imóvel, da fração ideal ou de direitos sobre o imóvel do proprietário, incorporador ou empreendedor para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, entidade da União, agente operador ou estrutura juridicamente equivalente utilizada na operação habitacional federal;

II - primeira transferência da unidade habitacional do FAR, FDS, entidade ou agente responsável para o beneficiário final do programa;

III - primeira aquisição, pelo beneficiário final, de unidade habitacional produzida diretamente no âmbito de programa federal de Habitação de Interesse Social, quando a sistemática da operação não envolver a transferência prevista no inciso I;

IV - outras transmissões intermediárias que sejam formalmente exigidas pelo desenho jurídico da operação federal, desde que indispensáveis à implantação e entrega do empreendimento e expressamente reconhecidas no processo administrativo municipal.

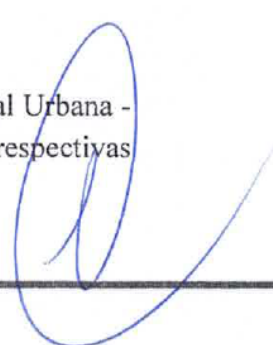
§ 1º A isenção somente alcançará operações comprovadamente vinculadas ao empreendimento habitacional qualificado.

§ 2º Para fins de registro imobiliário, a comprovação da isenção será feita por certidão expedida pela autoridade fiscal competente, observado o Código Tributário Municipal.

§ 3º A isenção não alcança transmissões posteriores realizadas pelo beneficiário final, ressalvada outra hipótese de imunidade, não incidência ou isenção prevista em lei.

Seção II - Do IPTU

Art. 6º. Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, durante o período de implantação e até a transferência definitiva das respectivas unidades aos beneficiários finais:



I - o imóvel destinado à implantação do empreendimento habitacional, a partir do seu enquadramento formal no programa federal e enquanto permanecer juridicamente vinculado à operação;

II - as unidades habitacionais integrantes do empreendimento enquanto permanecerem sob titularidade ou gestão patrimonial do FAR, FDS, agente operador, entidade pública ou pessoa jurídica participante da operação, quando a legislação federal ou o instrumento de contratação exigir a desoneração.

§ 1º A isenção cessará automaticamente em caso de desqualificação do empreendimento, alteração de sua destinação ou, quanto à unidade individualizada, com a transferência ao beneficiário final.

§ 2º Após a transferência, o beneficiário final poderá requerer eventual isenção de IPTU prevista no Código Tributário Municipal, desde que preencha os respectivos requisitos.

§ 3º A isenção prevista neste artigo possui caráter especial e, enquanto subsistirem as condições que a justificam, dispensa a renovação anual prevista nas regras gerais do Código Tributário Municipal, sem prejuízo do dever de comunicação de alteração fática ou jurídica relevante.

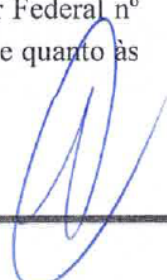
Seção III - Do ISS

Art. 7º. Ficam isentos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS os serviços enquadrados nos subitens 7.02 e 7.05 da lista de serviços do Código Tributário Municipal, quando efetivamente executados e diretamente vinculados à construção, reforma ou conservação de empreendimento habitacional abrangido por esta Lei Complementar.

§ 1º A isenção restringe-se aos serviços comprovadamente empregados nas unidades habitacionais de interesse social e na infraestrutura necessária ao empreendimento.

§ 2º Nos contratos que compreendam simultaneamente serviços beneficiados e não beneficiados, os valores deverão ser segregados, incidindo o imposto normalmente sobre a parcela não alcançada pela isenção.

§ 3º O benefício observará as limitações previstas na Lei Complementar Federal nº 116, de 31 de julho de 2003, e no Código Tributário Municipal, inclusive quanto às hipóteses excepcionadas da alíquota mínima.



Seção IV - Das taxas municipais

Art. 8º. Ficam isentos das taxas municipais diretamente relacionadas à aprovação, implantação, construção e conclusão dos empreendimentos abrangidos por esta Lei Complementar:

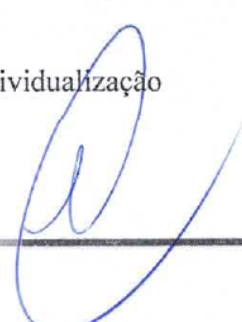
- I - Taxa de Licença para Execução de Obras;
- II - taxas de consulta, análise e aprovação de projetos de construção civil;
- III - taxas de parcelamento, desmembramento, remembramento e loteamento, quando necessárias à implantação do empreendimento;
- IV - taxas de vistoria e expedição de Habite-se;
- V - taxas de expediente incidentes exclusivamente sobre licenciamento, análise de projetos, registro cadastral e conclusão do empreendimento;
- VI - demais taxas municipais que tenham como fato gerador atividade administrativa diretamente necessária à aprovação, implantação ou conclusão do empreendimento habitacional.

Parágrafo único. A isenção não alcança preços públicos, multas, penalidades ou valores destinados à reparação de danos ao patrimônio público.

CAPÍTULO IV - DO RECONHECIMENTO, CONTROLE E PERDA DOS BENEFÍCIOS

Art. 9º. Os benefícios tributários previstos nesta Lei Complementar serão reconhecidos em procedimento administrativo próprio, instruído, no mínimo, com:

- I - documento comprobatório do enquadramento, seleção ou contratação do empreendimento no programa habitacional federal;
- II - identificação do imóvel, da matrícula e das unidades abrangidas;
- III - identificação do empreendedor, construtor, fundo, agente operador ou agente financeiro responsável;
- IV - contratos, documentos fiscais e demais elementos necessários à individualização das operações beneficiadas;



V - estimativa do valor do benefício e sua memória de cálculo;

VI - certificação do atendimento aos arts. 14 e 14-A da Lei Complementar Federal nº 101/2000, quando aplicáveis.

§ 1º O reconhecimento poderá ocorrer de forma global para o empreendimento, sem prejuízo da emissão de certidões individuais para atos de registro.

§ 2º As obrigações tributárias acessórias permanecem exigíveis, ainda que a obrigação principal esteja alcançada por isenção.

Art. 10. A utilização indevida dos benefícios, a prestação de informação falsa ou a alteração da destinação do empreendimento implicará o cancelamento da isenção, o lançamento dos tributos que deixaram de ser recolhidos, os acréscimos legais previstos no Código Tributário Municipal e as demais sanções cabíveis.

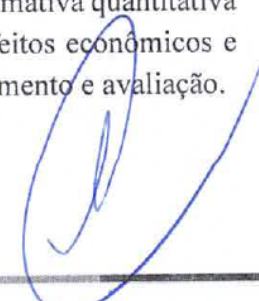
Parágrafo único. Não haverá cobrança retroativa quando a perda do benefício decorrer de fato superveniente não imputável ao beneficiário e forem comprovados o atendimento regular dos requisitos no período anterior e a inexistência de fraude ou simulação.

CAPÍTULO V - DA RESPONSABILIDADE FISCAL, METAS E TRANSPARÊNCIA

Art. 11. A concessão e a fruição dos benefícios de natureza tributária previstos nesta Lei Complementar ficam condicionadas ao atendimento do art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, mediante demonstração, no processo administrativo competente, de uma das condições legalmente admitidas.

§ 1º A estimativa do impacto orçamentário-financeiro deverá abranger o exercício em que o benefício produzir efeitos e os dois exercícios subsequentes.

§ 2º Quando a concessão do benefício estiver sujeita ao art. 14-A da Lei Complementar Federal nº 101/2000, o processo deverá conter estimativa quantitativa dos beneficiários, metas objetivas e mensuráveis, análise dos efeitos econômicos e sociais, mecanismo de transparência e procedimento de monitoramento e avaliação.



Art. 12. Os benefícios tributários cujo beneficiário econômico direto seja pessoa jurídica terão vigência de 5 (cinco) anos, contados da publicação desta Lei Complementar, sem prejuízo da conclusão das operações habitacionais formalmente contratadas durante esse período e da primeira transferência da unidade ao beneficiário final pessoa física.

Parágrafo único. A prorrogação ou renovação de benefício destinado a pessoa jurídica dependerá de nova autorização legislativa, precedida de avaliação dos resultados e do atendimento da legislação fiscal vigente.

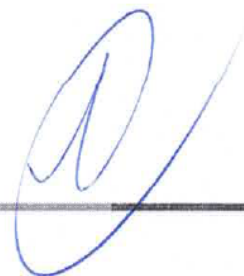
Art. 13. Constituem metas iniciais da política de incentivo instituída por esta Lei Complementar:

- I - viabilizar, no primeiro ciclo de implementação, a produção de pelo menos 50 (cinquenta) unidades habitacionais de interesse social, sem prejuízo de novos empreendimentos selecionados posteriormente;
- II - assegurar que 100% (cem por cento) das unidades beneficiadas sejam destinadas a famílias que atendam aos critérios do respectivo programa federal;
- III - garantir que 100% (cem por cento) dos benefícios tributários concedidos estejam vinculados a processo administrativo individualizado, com memória de cálculo;
- IV - assegurar que os empreendimentos beneficiados cumpram integralmente os requisitos urbanísticos, ambientais, edíficos e de acessibilidade aplicáveis;
- V - promover redução do déficit e da inadequação habitacional local, especialmente entre famílias de menor renda.

Art. 14. O órgão municipal responsável pela política habitacional, em conjunto com a Secretaria Municipal de Finanças, publicará relatório anual de acompanhamento dos benefícios concedidos, contendo, no mínimo, número de empreendimentos, quantidade de unidades, número de famílias beneficiadas, valor estimado e efetivamente fruído da renúncia fiscal, estágio de execução e avaliação do cumprimento das metas.

Parágrafo único. As informações serão divulgadas em formato que preserve dados pessoais dos beneficiários e permita o controle social e institucional.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 15. As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias consignadas no orçamento municipal, suplementadas se necessário, observada a legislação orçamentária e financeira.

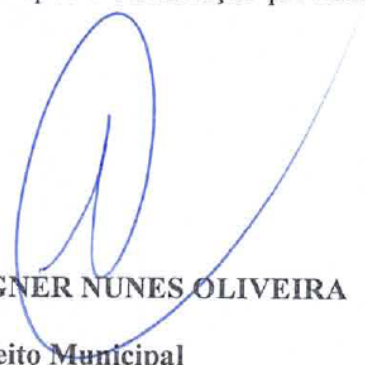
Art. 16. Nas operações abrangidas pelo § 11 do art. 6º da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, os benefícios tributários de competência municipal previstos nesta Lei Complementar deverão estar juridicamente eficazes antes da contratação dos respectivos investimentos, observada a prévia comprovação do atendimento à Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no que couber, exclusivamente para disciplinar procedimentos administrativos necessários à sua execução, vedada a criação ou ampliação, por decreto, das hipóteses de isenção nela estabelecidas.

Art. 18. Esta Lei Complementar constitui legislação tributária específica para os fins do art. 4º e das regras gerais de isenção do Código Tributário Municipal, aplicando-se suas disposições especiais às operações por ela abrangidas.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo os benefícios tributários efeitos somente após a certificação prevista no art. 11 desta Lei Complementar.

Pinhão/SE, 20 de agosto de 2026.



CHARLES WAGNER NUNES OLIVEIRA
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 012/2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

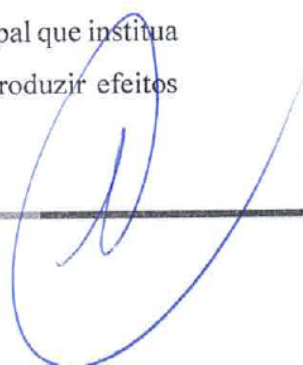
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O Poder Executivo Municipal submete à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar que autoriza o Município de Pinhão/SE a desenvolver ações destinadas à ampliação do acesso à moradia e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS, institui benefícios tributários para empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida e a outros programas habitacionais federais, e dá outras providências, requerendo sua tramitação em regime de urgência, pelas razões de relevante interesse público a seguir expostas.

A proposição possui natureza estratégica para o Município, uma vez que busca criar, previamente, o ambiente jurídico e tributário necessário à participação de Pinhão em empreendimentos habitacionais financiados ou subsidiados pelo Governo Federal, especialmente aqueles inseridos no Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

A legislação federal que disciplina o referido Programa prevê a participação dos Municípios na viabilização dos empreendimentos, inclusive mediante concessão de benefícios tributários, execução de contrapartidas e adoção de providências administrativas destinadas a facilitar a produção de habitações de interesse social.

Em determinadas modalidades de contratação, a legislação municipal que institua os incentivos tributários de competência local deve estar vigente e apta a produzir efeitos



antes da contratação dos investimentos, circunstância que torna indispensável que o Município disponha previamente do instrumento legislativo necessário.

Nesse contexto, eventual demora na aprovação da presente proposição poderá comprometer a capacidade do Município de cumprir tempestivamente as exigências estabelecidas pelos órgãos federais, agentes operadores e instituições financeiras responsáveis pela estruturação e contratação dos empreendimentos, podendo ocasionar perda de oportunidades, atraso na formalização de operações habitacionais ou dificuldade de enquadramento do Município em futuros procedimentos de seleção.

A urgência, portanto, não decorre apenas de uma necessidade administrativa, mas principalmente do expressivo interesse social envolvido.

O acesso à moradia digna constitui direito social constitucionalmente assegurado e representa um dos principais instrumentos de promoção da dignidade da pessoa humana, de redução das desigualdades e de melhoria das condições de vida das famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

A existência prévia de legislação municipal adequada permitirá que Pinhão esteja preparado para receber investimentos destinados à construção de novas unidades habitacionais, possibilitando a adoção imediata das providências necessárias sempre que houver abertura de seleção, enquadramento ou contratação de empreendimento habitacional de interesse social.

Importa ressaltar que o Projeto não estabelece benefícios tributários de maneira indiscriminada.

As isenções de ITBI, IPTU, ISS e taxas municipais estão expressamente condicionadas à vinculação dos imóveis, serviços e atos administrativos aos empreendimentos habitacionais enquadrados nos programas federais, além de dependerem de procedimento administrativo próprio, comprovação documental e observância das exigências estabelecidas pela legislação tributária e fiscal.

Também foram incorporados mecanismos de controle, transparência, monitoramento e avaliação dos benefícios concedidos.



A proposição encontra-se acompanhada de estimativa preliminar de impacto orçamentário-financeiro e memória de cálculo das receitas potencialmente afetadas, prevendo expressamente que a efetiva fruição dos incentivos ficará condicionada ao cumprimento das exigências estabelecidas pela Lei Complementar Federal nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

Assim, a tramitação urgente da matéria não significa afastamento da necessária responsabilidade fiscal ou do controle legislativo. Ao contrário, pretende permitir que o Município tenha, com antecedência, uma legislação moderna, segura e compatível com as normas federais, evitando que futuras oportunidades de contratação sejam prejudicadas pela inexistência de autorização legislativa municipal.

É importante destacar, ainda, que o próprio Código Tributário Municipal de Pinhão determina que incentivos financeiros e tributários somente podem ser concedidos mediante legislação específica, tornando necessária a aprovação da presente Lei Complementar para que o Poder Executivo possa implementar, de maneira juridicamente regular, os benefícios destinados aos empreendimentos habitacionais.

Dessa forma, a aprovação tempestiva do Projeto permitirá:

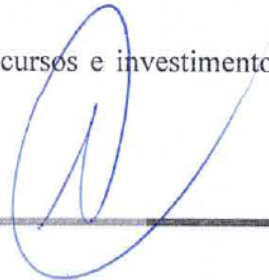
I – habilitar juridicamente o Município para participação em empreendimentos habitacionais de interesse social;

II – possibilitar o atendimento prévio das condições tributárias exigidas nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida e de outros programas federais;

III – conferir segurança jurídica aos agentes operadores, instituições financeiras, empresas e beneficiários envolvidos;

IV – evitar atrasos na contratação de investimentos habitacionais destinados ao Município;

V – ampliar a capacidade municipal de captação de recursos e investimentos federais destinados à habitação;



VI – promover o acesso à moradia digna para famílias de menor renda;

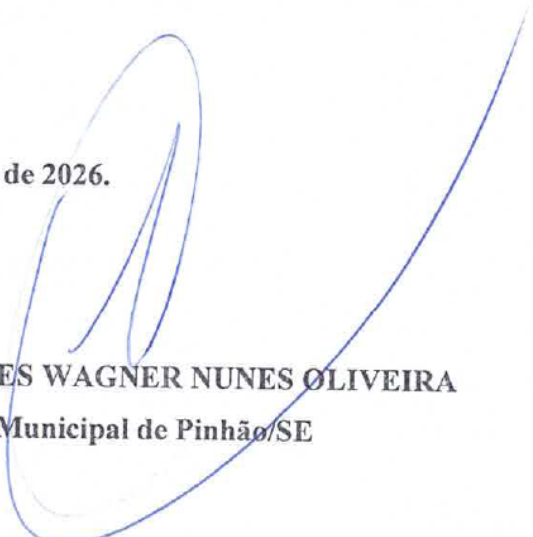
VII – assegurar que os benefícios tributários sejam concedidos de maneira transparente, fiscalmente responsável e estritamente vinculada às finalidades sociais previstas na legislação.

Diante da relevância social da matéria, do interesse público envolvido e da necessidade de que o Município esteja juridicamente preparado antes da formalização das operações habitacionais, mostra-se plenamente justificada a adoção de tramitação em regime de urgência.

O pedido não objetiva restringir a necessária análise desta Casa Legislativa, mas assegurar que a apreciação da proposição ocorra em tempo compatível com os procedimentos administrativos e as oportunidades de contratação dos programas habitacionais federais.

Por essas razões, solicitamos aos Nobres Vereadores a apreciação e aprovação do Projeto de Lei Complementar em regime de urgência, permitindo ao Município de Pinhão avançar na implementação de políticas públicas destinadas à efetivação do direito constitucional à moradia e à melhoria das condições de vida de sua população.

Pinhão/SE, 20 de agosto de 2026.



CHARLES WAGNER NUNES OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Pinhão/SE