



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRO DA GARÇA
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 38.522.827/0001-38

Ofício nº 120/2026

Serviço: Secretaria da Câmara Municipal

Assunto: Encaminha Ofício nº 01/2026 – Construtora Auto Giro Ltda.

Morro da Garça/MG, 26 de janeiro de 2026.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Com os nossos respeitosos cumprimentos, vimos, por meio do presente, encaminhar a Vossa Excelência cópia do Ofício nº 01/2026, protocolizado nesta Casa Legislativa pela Construtora Auto Giro Ltda., por meio do qual a referida empresa solicita a instituição de isenção do ITBI para a aquisição do primeiro imóvel no Município de Morro da Garça.

Em que pese a iniciativa de leis sobre matéria tributária seja concorrente entre o Poder Executivo e o Poder Legislativo, cumpre destacar que devem ser atendidos uma série de requisitos para que seja concedida a isenção pretendida.

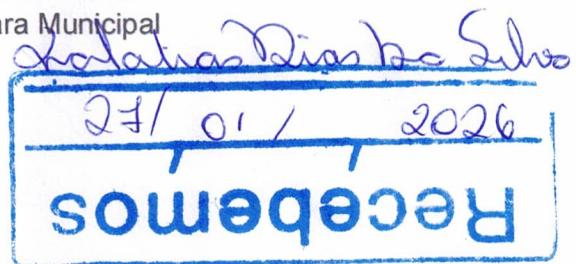
Com efeito, a instituição de benefício tributário dessa natureza exige, necessariamente, previsão expressa na Lei Orçamentária Anual, bem como compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, nos termos do Art. 165, §§ 2º e 6º, da Constituição Federal. Soma-se a isso a obrigatoriedade de observância das disposições da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente o Art. 14 e o Art. 14-A, este último incluído pela Lei Complementar nº 224, de 26 de dezembro de 2025, além do disposto no Art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias – ADCT.

Tais fatores tornam praticamente inviável a proposição de norma dessa natureza por iniciativa exclusiva do Poder Legislativo.

Nesse sentido, solicitamos a Vossa Excelência que avalie a possibilidade de concessão da isenção fiscal pleiteada, mediante o encaminhamento a esta Casa projeto de lei específico, caso entendida juridicamente e financeiramente viável a medida.

Certos da especial atenção de Vossa Excelência para o que foi exposto, subscrevemo-nos.

Marcelo
Carlos Eduardo Mariz Rocha
Presidente da Câmara Municipal



Exmo. Sr.

Márcio Túlio Leite Rocha
Prefeito Municipal de Morro da Garça (MG)



CONSTRUTORA AUTO GIRO LTDA

CNPJ 48.790.377/0001-18

construtorautogiro@gmail.com.br

Ofício 01/2026

Morro da Garça, 14 de janeiro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor

Carlos Eduardo Mariz Rocha

Presidente da Câmara Municipal de Morro da Garça - MG

Avenida Prefeito José Antônio de Oliveira, nº 703, bairro Pompéia

Assunto: Solicitação de possibilidade de isenção do ITBI na aquisição do primeiro imóvel

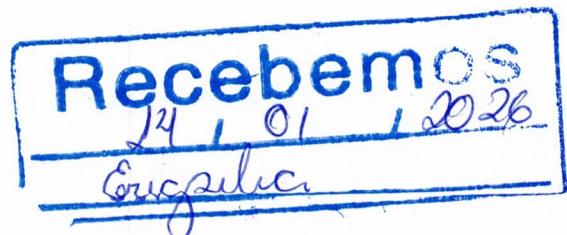
Senhor Presidente,

1. Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste, na qualidade de administrador da empresa Construtora Auto Giro LTDA, solicitar a intervenção de Vossa Excelência junto aos órgãos competentes da Administração Municipal para que seja analisado a possibilidade de isenção do ITBI na aquisição do primeiro imóvel, da competência legislativa municipal, ante a inexistência de isenção automática por lei federal e da necessidade de edição de Lei Municipal específica, conforme parecer jurídico em anexo.
2. A presente solicitação justifica-se devido somente o Município poder instituir, disciplinar, conceder isenção, reduzir base de cálculo ou dispensar o pagamento do ITBI, podendo com o feito contribuir para população fazer aquisição do primeiro imóvel.
3. Diante da relevância do tema para a comunidade, solicitamos o apoio deste Legislativo para que a demanda seja atendida com a brevidade que o caso requer.

Atenciosamente,

William Souza Gomes

William Souza Gomes
Construtora Auto Giro Ltda
CNPJ 48.790.377/0001-18



48.790.377/0001-18

CONSTRUTORA AUTO GIRO LTDA.

RUA JOÃO DE PAIVA, 68 A

CENTRO - CEP 39.248-000

MORRO DA GARÇA - MG

Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

PARECER JURÍDICO

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE INTERESSADO

CONSTRUTORA AUTO GIRO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 48.790.377/0001-18, com sede à **Rua João Paiva, nº 68, Centro, Morro da Garça/MG, CEP 39.248-000**, neste ato representada por seu sócio Sr. Willian Souza Gomes.

ÓRGÃO DESTINATÁRIO:

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE MORRO DA GARÇA/MG

OBJETO: ITBI - AQUISIÇÃO DO PRIMEIRO IMÓVEL - POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO - NECESSIDADE DE LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA

Análise jurídica acerca da **possibilidade de isenção do ITBI na aquisição do primeiro imóvel**, da competência legislativa municipal, ante a **inexistência de isenção automática por lei federal e da necessidade de edição de Lei Municipal específica**.

DO ITBI E DA COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI possui previsão constitucional expressa, nos termos do:

ART. 156, II, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.

Assinado de forma digital
por CLERISTON OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05413766670
Dados: 2026.01.13
15:50:36 -03'00'

Edifício Pioneiro - Rua Pacífico Mascarenhas, nº 86. Sala 02. Centro. Curvelo/MG

Cep. 35.790-132 Telefone (38) 99963-4573 cleriston.oliveira@adv.oabmg.org.br |

Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

"(...) Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: (...) II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (...)"

Conclusão direta:

Somente o Município pode instituir, disciplinar, conceder isenção, reduzir base de cálculo ou dispensar o pagamento do ITBI.

INEXISTÊNCIA DE ISENÇÃO FEDERAL PARA PRIMEIRO IMÓVEL

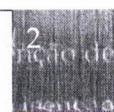
Não há Lei Federal que determine, de forma geral e automática, o não pagamento do ITBI na aquisição do primeiro imóvel. Contudo, existem imunidades constitucionais específicas, previstas no art. 156, §2º, I, da CF, que não se confundem com isenção, tais como:

- a) Incorporação de bens ao patrimônio de pessoa jurídica, desde que a atividade preponderante não seja imobiliária;
- o Programas habitacionais federais (ex.: Minha Casa Minha Vida / Casa Verde e Amarela), nos quais, a União não concede isenção de ITBI, mas autoriza ou estimula os Municípios a concederem isenção por lei local.

Contudo, o art. 290 da Lei n.º 6.015/1973, determina que:

CLERISTON OLIVEIRA Assinado de forma digital por
BONIFACIO CLERISTON OLIVEIRA
SANTOS:05413766670 BONIFACIO
0 SANTOS:05413766670
-03'00' Dados: 2026.01.13 15:50:54

Edifício Pioneiro - Rua Pacífico Mascarenhas, n.º 86. Sala 02. Centro. Curvelo/MG
Cep. 35.790-132 Telefone (38) 99963-4573 | cleriston.oliveira@adv.oabmg.org.br |



Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

“(...) Art. 290.. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento) (...)”

Por questões de política fiscal municipal e função extrafiscal do tributo, é plenamente viável a instituição de norma tributária que possa declarar a isenção do pagamento do crédito tributário em relação ao ITBI, através dessa Casa Legislativa.

PRINCÍPIO DA LEGALIDADE TRIBUTÁRIA

Nos termos do art. 150, I, da Constituição Federal e do art. 97 do CTN, é vedado:

“(...) Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça (...)”

“(...) Art. 97. Sómente a lei pode estabelecer: I - a instituição de tributos, ou a sua extinção; (...)”

Nessa linha, não se pode dispensar o pagamento de tributo sem lei específica que conceda isenção.

CLERISTON OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05413766670
0
Assinado de forma digital
por CLERISTON OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05413766670
Dados: 2026.01.13 15:51:11
-03'00'

Edifício Pioneiro - Rua Pacífico Mascarenhas, n.º 86. Sala 02. Centro. Curvelo/MG

Cep. 35.790-132 Telefone (38) 99963-4573 cleriston.oliveira@adv.oabmg.org.br



Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

Logo, na ausência de Lei Municipal em Morro da Garça/MG, o ITBI é legalmente exigível, ainda que se trate do primeiro imóvel do adquirente.

SITUAÇÃO ECONÔMICA DO MUNICÍPIO DE MORRO DA GARÇA/MG

Conforme dados obtidos junto ao órgãos oficiais (<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/morro-da-garca/panorama>), verifica-se que essa cidade possui salário médio mensal dos trabalhadores formais (2023), em torno de 1.7 salários mínimos, tendo 408 pessoas, ocupadas em postos de trabalhos formais e, que o percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo (2010), no percentual de 42,1%.

Diante de tais dados, verificamos a ineficiência econômica da cobrança do ITBI para o Primeiro Imóvel.

DA INEFICIÊNCIA ECONÔMICA DA COBRANÇA DO ITBI PARA O PRIMEIRO IMÓVEL

O município procede a arrecadação do ITBI, sobre um número limitado de operações imobiliárias anuais, o que representa parcela pouco significativa da receita municipal, que resulta em um baixo impacto estrutural no orçamento público.

Em contrapartida, o ITBI atua como barreira econômica relevante para o cidadão que busca adquirir seu primeiro imóvel, elevando o custo total da operação e dificultando o acesso à moradia formal.

CLERISTON OLIVEIRA Assinado de forma digital por
BONIFACIO CLERISTON OLIVEIRA
SANTOS:05413766670
0 BONIFACIO
SANTOS:05413766670
0 Dados: 2026-01-13 15:51:28
-03'00'

Edifício Pioneiro - Rua Pacífico Mascarenhas, n.º 86. Sela 02. Centro. Curvelo/MG

Cep. 35.790-132 Telefone (38) 99963-4573 | cleriston.oliveira@adv.oabmg.org.br |



Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

Sob a ótica econômica, verifica-se que o custo social da cobrança supera, de forma expressiva, o benefício arrecadatório obtido, especialmente quando considerada a realidade socioeconômica local.

DO ESTÍMULO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E À FIXAÇÃO POPULACIONAL

A extinção da cobrança do ITBI para o primeiro imóvel possui potencial concreto de:

- a) Estimular o mercado imobiliário local;
- b) Incentivar a construção civil e atividades correlatas;
- c) Aumentar a formalização da propriedade imobiliária;
- d) Contribuir para a fixação de famílias e jovens no município;
- e) Reduzir o êxodo populacional;
- f) Incrementar, a médio e longo prazo, a arrecadação indireta de tributos como IPTU, ISS e taxas municipais.

Trata-se, portanto, de medida de política pública com efeito multiplicador, capaz de gerar dinamismo econômico sustentável, em substituição a uma arrecadação pontual e limitada.

DA FUNÇÃO SOCIAL DO TRIBUTO E DA JUSTIÇA FISCAL

CLERISTON
OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05413766670
6670
Assinado de forma
digital por CLERISTON
OLIVEIRA BONIFACIO
SANTOS:05413766670
Dados: 2026.01.13
15:51:42 -03'00'

A tributação deve observar não apenas a capacidade arrecadatória, mas também sua função social, em consonância com os princípios constitucionais da:

- a) Dignidade da pessoa humana;

Edifício Pioneiro - Rua Pacífico Mascarenhas, n.º 86. Sala 02. Centro. Curvelo/MG

Cep. 35.790-132 Telefone (35) 99963-4573 | cleriston.oliveira@adv.oabmg.org.br | 

Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

- b) Função social da propriedade;
- c) Redução das desigualdades sociais;
- d) Desenvolvimento econômico equilibrado.

A cobrança do ITBI sobre o cidadão que adquire seu primeiro e único imóvel residencial onera de forma desproporcional aquele que ainda não possui patrimônio, contrariando a lógica da justiça fiscal.

A isenção, ao revés, promove equidade tributária, favorece o acesso à moradia e reforça a função social da política tributária municipal.

DA COMPATIBILIDADE COM A LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

A concessão de isenção do ITBI para o primeiro imóvel, quando devidamente fundamentada em estudos econômicos e acompanhada de critérios objetivos, não afronta a Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente diante:

- a) Do reduzido impacto arrecadatório do ITBI no orçamento municipal;
- b) Do potencial de compensação indireta por meio do crescimento da base tributária futura;
- c) Da possibilidade de delimitação da isenção a situações específicas (primeiro imóvel, uso residencial, valor máximo);

Sendo que tais questões, podem serem estimadas pelo executivo, bem como a avaliação do impacto é reduzido diante da baixa arrecadação histórica do ITBI.

CLERISTON OLIVEIRA Assinado de forma digital por
CLERISTON OLIVEIRA ,
BONIFACIO BONIFACIO
SANTOS:0541376667 SANTOS:05413766670
0 Dados: 2026.01.13 15:52:01
-03'00'



Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos
Advogado - OAB/MG 123.058

POSSIBILIDADE JURÍDICA DE CRIAÇÃO DA ISENÇÃO

É plenamente possível que o Município de Morto da Garça/MG institua isenção de ITBI para aquisição do primeiro imóvel, desde que:

- Por lei municipal específica;
- Com critérios objetivos;
- Observando a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000).

Fundamentos legais para a criação da isenção:

- Art. 156, II, CF
- Art. 150, §6º, CF
- Arts. 97 e 176 do CTN
- Art. 14 da LC 101/2000

CRITÉRIOS COMUMENTE ADOTADOS (SUGESTÃO LEGISLATIVA)

A título de orientação técnica à Câmara Municipal, a isenção pode ser condicionada, por exemplo, a:

- Aquisição do primeiro e único imóvel;
- Destinação exclusiva à moradia do adquirente;
- Limite de valor venal do imóvel;
- Renda familiar máxima;
- Vedações à revenda por determinado período.

CLERISTON
OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05
413766670
Assinado de forma
digital por
CLERISTON OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05413766670
Dados: 2026.01.13
15:52:21 -03'00'

Tais critérios garantem justiça fiscal, segurança jurídica e proteção ao erário.



Dr. Cleriston Oliveira Bonifácio Santos

Advogado - OAB/MG 123.058

CONCLUSÃO DO PARECER

Diante de todo o exposto, a empresa identificada, vem requerer às V.Exas., que seja deliberada tal questão, na próxima sessão deliberativa, submetendo-o a apreciação da Câmara Municipal de Vereadores de Morro da Garça/MG, para os fins legais e institucionais, bem como opinar, recomendar e provocar reflexão.

E, após a tramitação legal, que seja deliberado por essa casa legislativa o projeto de lei e, ao final, ser aprovada a referida legislação tão importante para esse Município e seu desenvolvimento.

De Curvelo/MG para Morro da Garça, 13 de janeiro de 2026.

Dr. Clériston Oliveira Bonifácio Santos

OAB/MG 123.058

**CLERISTON
OLIVEIRA
BONIFACIO
SANTOS:05413766
670**

Assinado de forma
digital por CLERISTON
OLIVEIRA BONIFACIO
SANTOS:0541376670
Dados: 2026.01.13
15:50:08 -03'00'

