



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**PROJETO DE LEI N.º 152/2025**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A CONCEDER ISENÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS- ITBI, NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS FINANCIADOS PELA EXTINTA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - COHAB/RS.**

**MARCO AURÉLIO NEDEL**, Prefeito Municipal de Crissiumal, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal;

**FAZ SABER**, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e que sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a isentar a cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, na primeira transferência de imóvel realizado por doação, onerosa ou gratuita financiados pela extinta Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul COHAB/RS.

**§ 1º** A isenção prevista no caput deste artigo só poderá ser concedida se proprietário não possuir outro imóvel.

**§ 2º** Para comprovar o que determina o § 1º deverá ser apresentada a Certidão Negativa do Registro de Imóveis.

**§ 3º** O benefício da isenção terá vigência por 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**Art. 2º** - O Município poderá celebrar convênios com o Estado do Rio Grande do Sul para fins de execução dos programas habitacionais referidos nesta Lei.

**Art. 3º** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CRISSIUMAL**, Estado do Rio Grande do Sul, aos 02 de julho de 2025.

**MARCO AURELIO NEDEL**  
**Prefeito Municipal**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 152/2025

Senhor Presidente,

Senhores (as) Vereadores (as):

O Projeto de Lei que ora colocamos a apreciação de Vossas Senhorias, visa **autorizar o Poder Executivo Municipal de Crissiumal a conceder a isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)** na primeira transmissão da propriedade de imóveis financiados pela extinta Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (COHAB/RS). A proposta vai de encontro ao processo de **regularização fundiária de cunho social** do loteamento da COHAB presente no Bairro Vila Paraíso no município de Crissiumal, facilitando o acesso à documentação definitiva para as famílias com efetiva comprovação de possuidora.

Em um breve resumo, a extinta COHAB/RS foi responsável por implementar programas habitacionais que beneficiaram um grande número de famílias, proporcionando-lhes a tão sonhada casa própria. No entanto, muitas dessas famílias, ao longo dos anos, enfrentaram dificuldades financeiras e burocráticas que as impediram de efetivar a **escritura pública de seus lotes**, permanecendo em uma situação de irregularidade. A ausência da escritura definitiva não apenas restringe o pleno direito de propriedade desses cidadãos, mas também os impede de acessar serviços e benefícios, além de gerar insegurança jurídica.

Indo de encontro ao que preconiza a legislação aplicada ao tema, a regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), prevista na Lei Federal nº 13.465/2017, tem como principal objetivo promover o direito à moradia digna para famílias de baixa renda, por meio da titulação de imóveis ocupados de forma irregular, porém consolidados,



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

muitas vezes com apoio ou iniciativa de políticas públicas habitacionais anteriores, como aquelas implementadas pelas COHABs.

Em conformidade com o artigo 13, inciso I, da mencionada lei, a REURB-S admite a isenção de diversas taxas, emolumentos e tributos incidentes sobre o processo de regularização, incluindo o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI):

"Art. 13. Para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), os atos de registro da regularização e os de abertura de matrícula, registro da CRF, da instituição e especificação de condomínio, do parcelamento do solo e da emissão da titulação de seus beneficiários serão isentos de custas e emolumentos notariais e registrais."

Ainda que o texto acima trate diretamente de custas e emolumentos, diversos municípios, com base no princípio da função social da propriedade e na competência tributária local, também estabelecem por lei municipal a isenção do ITBI para fins de regularização fundiária, especialmente para famílias com renda de até cinco salários mínimos, como forma de garantir inclusão social, segurança jurídica e efetividade à política habitacional.

A isenção do ITBI, nesse contexto, representa um importante instrumento de justiça social, considerando que grande parte das famílias residentes em núcleos habitacionais da COHAB não dispõe de recursos financeiros para arcar com os custos totais da titulação, os quais incluem, além do imposto, taxas cartorárias e despesas administrativas. A cobrança do ITBI poderia inviabilizar o acesso à titulação por parte das famílias mais vulneráveis, contrariando o próprio espírito da REURB-S.

Além do objeto de isenção dessa lei, outras isenções previstas ou aplicáveis durante o processo de regularização fundiária, além do ITBI, incluem:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- Isenção de custas e emolumentos cartorários, como previsto no art. 13 da Lei 13.465/2017;
- Isenção de taxas administrativas municipais relacionadas à tramitação do processo de REURB-S;
- Isenção de tributos incidentes sobre o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

É importante lembrar que o art. 30 da mesma lei assegura ao Município a competência para aprovar projetos de regularização e conceder benefícios fiscais, inclusive priorizando o interesse social acima de eventuais perdas de arrecadação imediata, que são, por sua vez, compensadas pelos benefícios urbanísticos, sociais e ambientais da regularização.

Ainda, é importante salientar que a isenção proposta será concedida **exclusivamente na primeira transmissão** de imóvel financiado pela COHAB/RS, e apenas para proprietários que **não possuam outro imóvel**, comprovado por Certidão Negativa do Registro de Imóveis e pelo cadastro técnico – social realizado pela Secretaria de Assistência Social. Essa condição assegura que o benefício seja direcionado às famílias que de fato necessitam e que a medida não seja desvirtuada para outros fins. Além disso, o benefício da isenção terá **vigência por 12 meses** a partir da publicação da Lei, incentivando a rápida regularização.

A titulação, sem o obstáculo representado pela cobrança do ITBI, permite a inclusão dessas famílias no mercado formal, viabiliza o acesso a crédito, à segurança jurídica e à valorização do imóvel, além de promover o fortalecimento da cidadania e da dignidade da população envolvida.

Ao conceder essa isenção, o município de Crissiumal demonstra seu **compromisso com a dignidade e o bem-estar social**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CRISSIUMAL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**de seus cidadãos**, fomentando a segurança jurídica e contribuindo para a plena cidadania. A regularização desses imóveis trará benefícios não só para as famílias diretamente afetadas, que terão seus direitos de propriedade garantidos, mas também para o município como um todo, ao organizar o cadastro imobiliário e aprimorar o planejamento urbano.

Além do mais, visando executar o presente projeto de Lei poderá o Município firmar convênios com o estado do Rio Grande do Sul.

Acreditamos que a aprovação deste Projeto de Lei é um passo fundamental para sanar uma dívida social histórica, proporcionando tranquilidade e segurança para centenas de famílias crissiumalenses.

Diante da importância, esperamos a aprovação unanime deste projeto.

**Crissiumal - RS, 02 de julho de 2025.**

**MARCO AURELIO NEDEL**  
**Prefeito Municipal**

## Assinantes

---

## Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.  
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse  
o site **[verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud](https://verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud)** e insira o código abaixo:

**67J****O29****706****LV8**