



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

MENSAGEM N.º 18 DE 03 DE AGOSTO DE 2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,
Senhores vereadores,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar que institui a Política Municipal de Incentivo à Habitação de Interesse Social no Município de Estrela do Sul, estabelecendo instrumentos de cooperação institucional, incentivos administrativos e benefícios tributários destinados à implantação de empreendimentos habitacionais voltados à população de baixa renda.

O acesso à moradia digna constitui direito social assegurado pelo art. 6º da Constituição da República e representa um dos principais instrumentos de promoção da cidadania, inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável. Nesse contexto, cabe ao Município exercer papel ativo na formulação de políticas públicas capazes de reduzir o déficit habitacional e estimular a implantação de empreendimentos destinados às famílias de menor renda.

A presente proposição busca consolidar, em um único diploma normativo, instrumentos permanentes de apoio à política habitacional municipal, conferindo maior segurança jurídica às ações desenvolvidas em parceria com a União, o Estado de Minas Gerais, instituições financeiras oficiais, fundos habitacionais, entidades públicas e privadas, cooperativas e empresas responsáveis pela execução dos empreendimentos.

Além de disciplinar mecanismos de cooperação institucional e simplificação administrativa, o projeto prevê a concessão de isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN incidente sobre serviços diretamente relacionados à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social, abrangendo tanto a construção das unidades habitacionais quanto as obras de infraestrutura indispensáveis ao empreendimento.



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

A medida busca reduzir os custos de implantação dos projetos habitacionais, ampliando sua viabilidade econômica e potencializando a capacidade de atendimento das políticas públicas de moradia, sem comprometer o interesse público, uma vez que os benefícios somente poderão ser usufruídos mediante reconhecimento formal do empreendimento e observância das condições estabelecidas na própria Lei Complementar.

A proposição também foi estruturada de forma compatível com o processo de transição decorrente da Reforma Tributária introduzida pela Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, assegurando mecanismos de adaptação normativa durante a substituição gradual do ISS pelos novos tributos sobre o consumo, preservando, assim, a efetividade da política pública ora instituída.

A concessão dos benefícios tributários observará, quando aplicável, as exigências da Lei Complementar Federal nº 101/2000, sendo precedida das avaliações técnicas e orçamentário-financeiras cabíveis quando da implementação dos empreendimentos beneficiados.

Trata-se, portanto, de iniciativa que fortalece a política habitacional municipal, fomenta investimentos de relevante interesse social e reafirma o compromisso da Administração Municipal com a promoção do direito à moradia, a redução das desigualdades sociais e o desenvolvimento urbano sustentável.

Diante da relevância da matéria, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal, confiando em sua aprovação.

Prefeitura Municipal de Estrela do Sul-MG, 03 de Agosto de 2026.

SEBASTIÃO DA SILVEIRA

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 17/2026.

Institui a Política Municipal de Incentivo à Habitação de Interesse Social no Município de Estrela do Sul, dispõe sobre instrumentos de cooperação, incentivos administrativos e benefícios tributários destinados à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e dá outras providências.

O Povo do Município de Estrela do Sul, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, **APROVA** e eu Prefeito Municipal **SANCIONO** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituída a Política Municipal de Incentivo à Habitação de Interesse Social, destinada à promoção do direito à moradia, à redução do déficit habitacional, ao desenvolvimento urbano sustentável e à ampliação do acesso da população de baixa renda à habitação digna.

Parágrafo único. Constituem objetivos desta Lei Complementar:

- I – fomentar a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II – incentivar parcerias entre o Município e os entes públicos e privados envolvidos na política habitacional;
- III – promover a redução dos custos de implantação dos empreendimentos;
- IV – estimular investimentos destinados à produção de moradias populares;
- V – assegurar maior eficiência na execução das políticas públicas habitacionais.



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

Art. 2º - Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se empreendimentos de Habitação de Interesse Social aqueles destinados predominantemente ao atendimento de famílias de baixa renda, executados no âmbito:

- I** – do Programa Minha Casa Minha Vida;
- II** – do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;
- III** – do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNNIS;
- IV** – de programas habitacionais da União, do Estado de Minas Gerais ou do Município;
- V** – de programas habitacionais executados mediante convênios, contratos, termos de parceria ou instrumentos congêneres;
- VI** – de outros empreendimentos reconhecidos pelo Poder Executivo como de interesse social;
- VII** – outros programas, projetos ou empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, reconhecidos por ato do Poder Executivo como de interesse social.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DE COOPERAÇÃO

Art. 3º - O Município poderá adotar, isolada ou cumulativamente, as seguintes medidas de apoio aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social:

- I** – doação de imóveis;
- II** – concessão de direito real de uso;
- III** – cessão ou permissão de uso de bens públicos;
- IV** – elaboração de projetos técnicos;
- V** – execução de obras de infraestrutura;
- VI** – realização de serviços de terraplenagem, drenagem e urbanização;
- VII** – execução ou ampliação de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e demais serviços públicos essenciais;
- VIII** – aporte financeiro, quando autorizado em legislação específica;



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

IX – celebração de convênios, acordos de cooperação, termos de compromisso e demais instrumentos jurídicos necessários à implementação da política habitacional;

X – outras medidas de apoio necessárias à implantação dos empreendimentos, observada a legislação vigente.

Art. 4º - Os incentivos previstos nesta Lei Complementar poderão ser concedidos aos órgãos públicos, entidades da administração pública indireta, instituições financeiras oficiais, fundos habitacionais, empresas públicas, sociedades de economia mista, cooperativas, entidades sem fins lucrativos, incorporadoras, construtoras e demais responsáveis pela implantação dos empreendimentos.

CAPÍTULO III

DOS INCENTIVOS ADMINISTRATIVOS

Art. 5º - Os empreendimentos enquadrados nesta Lei Complementar terão prioridade na análise e tramitação dos processos administrativos relativos a:

I – aprovação de projetos;

II – licenciamento urbanístico;

III – alvarás de construção;

IV – habite-se;

V – demais atos administrativos necessários à implantação do empreendimento.

Art. 6º - O Poder Executivo poderá promover atuação integrada entre seus órgãos e entidades para simplificar procedimentos administrativos relacionados aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO IV

DA ISENÇÃO DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA – ISSQN



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

Art. 7º - Ficam isentos do ISSQN os serviços previstos nos subitens 7.02, 7.04, 7.05, 7.15, 7.16, 7.17 e outros serviços diretamente vinculados à implantação do empreendimento, desde que enquadrados na Lista de Serviços do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. A isenção restringe-se ao crédito tributário, permanecendo obrigatórios a emissão dos documentos fiscais, a escrituração, as declarações eletrônicas e as demais obrigações acessórias previstas na legislação municipal.

Art. 8º - A isenção prevista no artigo anterior compreende os serviços relacionados:

- I – à construção das unidades habitacionais;
- II – à execução das obras de infraestrutura do empreendimento;
- III – à terraplenagem;
- IV – à pavimentação;
- V – à drenagem pluvial;
- VI – às redes de abastecimento de água;
- VII – às redes de esgotamento sanitário;
- VIII – às galerias pluviais;
- IX – à urbanização;
- X – à execução de obras complementares indispensáveis à implantação do empreendimento;
- XI – construção de equipamentos públicos diretamente vinculados ao empreendimento, quando previstos no projeto aprovado pelo Município.

Art. 9º - Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se integrantes do empreendimento de Habitação de Interesse Social as obras de infraestrutura interna e externa necessárias à sua implantação, ainda que executadas em etapas distintas da construção das unidades habitacionais, desde que previstas no projeto aprovado pelo Município.



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

Art. 10 - Compete à Secretaria Municipal responsável pela política habitacional certificar o enquadramento do empreendimento para fins de fruição dos benefícios tributários previstos nesta Lei Complementar.

Art. 11 - A fruição da isenção dependerá:

- I – do reconhecimento formal do empreendimento como Habitação de Interesse Social;
- II – da aprovação do projeto pelo Município;
- III – da destinação exclusiva das obras ao empreendimento beneficiado;
- IV – do cumprimento das normas urbanísticas, ambientais e edilícias aplicáveis.

Art. 12 - A perda da destinação social do empreendimento implicará a revogação dos benefícios concedidos, sem prejuízo da cobrança dos tributos eventualmente devidos, observada a legislação tributária aplicável.

Art. 13 - Os benefícios tributários previstos nesta Lei Complementar não dispensam o cumprimento das obrigações acessórias previstas na legislação tributária municipal.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 - Os incentivos previstos nesta Lei Complementar constituem instrumentos permanentes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 15 - Os benefícios previstos nesta Lei Complementar poderão ser concedidos cumulativamente com outros incentivos previstos em legislação federal, estadual ou municipal, desde que não haja vedação legal.

Art. 16 - A concessão dos benefícios previstos nesta Lei Complementar observará, quando aplicável, as exigências da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefax: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

2000, especialmente quanto à estimativa do impacto orçamentário-financeiro e às demais condições para renúncia de receita.

Art. 17 - Esta Lei Complementar será interpretada de forma a favorecer a implementação das políticas públicas de habitação de interesse social, observados os princípios da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana, da eficiência administrativa e do desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 18 - Os benefícios previstos nesta Lei Complementar poderão ser estendidos, no que couber, aos tributos municipais que vierem a substituir, suceder ou absorver a competência atualmente exercida pelo Município em relação ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, observado o disposto na legislação complementar federal.

Art. 19 - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei Complementar por Decreto, especialmente quanto:

- I** – ao procedimento para reconhecimento dos empreendimentos;
- II** – aos documentos necessários para concessão dos benefícios;
- III** – aos mecanismos de controle e fiscalização;
- IV** – às demais medidas necessárias à sua execução.

Art. 20 - As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão à conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 21 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Estrela do Sul-MG, 03 de Agosto de 2026.

SEBASTIÃO DA SILVEIRA

Prefeito Municipal