



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,**

**Senhoras e Senhores Vereadores da Câmara Municipal de Cajazeiras,**

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como o interesse público devidamente justificado, autorização legislativa e avaliação prévia dos imóveis objeto da permuta, nos termos do art. 76 da Lei de Licitações (nº 14.133/2021)<sup>1</sup>.

Segundo Hely Lopes Meirelles "qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhe corretamente os valores, para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público".

Ainda, a Lei Federal nº 14.133/2021, em seu artigo 76, inciso I, alínea "c"<sup>2</sup>, prevê a alienação de imóveis públicos, através de permuta por outro imóvel, seja para a compra ou locação, destinado ao

---

<sup>1</sup> Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

<sup>2</sup> Art. 76.

[...]

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

[...]

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;



**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO**

atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia e o valor do imóvel a ser adquirido em permuta pelo ente público não ultrapasse 50% do valor do imóvel oferecido.

Nas Permutas realizadas com o Poder Público, ainda que fundamentadas nos artigos supra mencionados, ocorre a incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que é devido apenas pelo particular, tendo em vista se tratar de imposto municipal e ser o Município dotado de imunidade tributária.

Ocorre que a incidência do tributo nos casos em que há interesse exclusivo do Município ou conjunto com o particular, finalidade social da destinação do imóvel permutado adquirido pelo Município para projetos na área de saúde, educação e assistência social (ainda que com posterior doação com encargos) e observância dos requisitos previstos nas Leis de Licitações que autorizam a dispensa do certame licitatório se mostra desarrazoada e muitas vezes inviabiliza a formalização do contrato em casos que este se mostra emergencial e essencial para atendimento do interesse público.

Sendo assim, o presente projeto de lei objetiva autorizar que, em tais casos e estritamente preenchidos os requisitos nele previstos, seja concedida isenção de ITBI ao particular que celebre contrato de permuta com o Poder Público Municipal cujo imóvel adquirido pelo Município seja destinado ao atendimento da Finalidade Social nas áreas de saúde, educação e assistência social.



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**  
**SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é previsto no art. 156, inciso II da Constituição Federal<sup>3</sup> e no art. 2º, inciso I, alínea “b)” da Lei Complementar Municipal nº 001/2009 (Código Tributário Municipal)<sup>4</sup>. Trata-se de imposto de competência dos Municípios e que incide sobre transmissão de bens imóveis e direitos reais sobre eles incidentes, inclusive nos contratos de Permuta de Bens Imóveis.

Nas permutas, cada um dos contratantes fica responsável pelo pagamento do imposto incidente sobre o valor venal do imóvel permutado.

Tratando-se de imposto municipal, ao Município de Cajazeiras é autorizada a concessão de isenção, desde que seja autorizada por lei específica<sup>5</sup>, tenha seus requisitos previstos nesta lei, ainda que concedida por despacho da autoridade administrativa e observadas as disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal sobre a renúncia de receita<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> 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;

<sup>4</sup> Art. 2º - São tributos de competência do Município de Cajazeiras:

[...]

I – IMPOSTOS:

[...]

b) Sobre Transmissão "Inter Vivos", a qualquer título, por ato oneroso, dos 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 (ITBI);

<sup>5</sup> Art. 176. A isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo caso, o prazo de sua duração.

[...]

Art. 179. A isenção, quando não concedida em caráter geral, é efetivada, em cada caso, por despacho da autoridade administrativa, em requerimento com o qual o interessado faça prova do preenchimento das condições e do cumprimento dos requisitos previstos em lei ou contrato para sua concessão.

<sup>6</sup> Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**  
**SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

A autorização para conceder isenção nos casos previstos no presente projeto de lei se justifica em face da natureza do ente que será beneficiado, sendo autorizada quando formalizada com fundações e sociedades civis sem fins lucrativos, de interesse público e caráter filantrópico ou quando com particulares, pessoas físicas ou jurídicas, desde que haja finalidade social na permuta.

O interesse público da presente autorização para concessão de isenção em contratos de permuta resta demonstrado pois o benefício de caráter tributário se destinará a viabilizar a realização de permutas nas quais haja interesse e iniciativa do Município de Cajazeiras, diante da necessidade da aquisição do bem permutado para o atendimento da Finalidade Social nos projetos na área de Saúde, Educação e Assistência Social.

Não há, no presente Projeto de Lei, potencial de causar prejuízo financeiro ao Município, pois foram incluídos requisitos estritos para a concessão da isenção, dentre os quais a vedação à concessão de isenção

---

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º. A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º. Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º. O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO**

de tributo cujo valor exceda em 50% aquele que seria devido pelo Município caso não gozasse de imunidade, bem como a incidência da isenção apenas nas permutas que preencham os requisitos de licitação dispensada da Lei de Licitações.

Por fim, nos atos de concessão administrativa das isenções autorizadas por esta lei deverão ser comprovados os requisitos mencionados, inclusive o atendimento das disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal sobre a renúncia de receita.

Senhor Presidente, Senhores Vereadores, Senhoras Vereadoras são os motivos que nos levaram a encaminhar o presente Projeto de Lei à consideração e deliberação dessa honrada Casa Legislativa, solicitando-lhes que seja apreciado, discutido e aprovado EM REGIME DE URGÊNCIA.

Atenciosamente,

**Gabinete do Prefeito Constitucional do Município de Cajazeiras/PB, 08 de maio de 2023.**

  
**JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA**  
PREFEITO CONSTITUCIONAL



ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO

**Projeto de Lei n° \_\_\_\_\_ 08 de maio de 2023.**

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ISENTAR DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI EM CASO DE PERMUTA DE IMÓVEL ENTRE O PODER PÚBLICO MUNICIPAL E PARTICULARES, QUANDO CARACTERIZADA A FINALIDADE SOCIAL DO CONTRATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** - Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a isentar o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre contratos de Permuta formalizados entre o Município de Cajazeiras e:

I - fundações e sociedades civis, sem fins lucrativos, de interesse público e caráter filantrópico;

II - particulares, quando não houver intuito lucrativo e desde que haja finalidade social.

**§1º** - Para fins desta isenção de que trata o inciso I, considerar-se-ão de interesse público e caráter filantrópico as instituições criadas com o propósito de auxiliar o estado em ações de caráter assistencial em favor da comunidade em geral, excluídas as instituições que promovam suas atividades exclusivamente em favor de seus sócios e/ou associados.

**§2º** - Para fins desta isenção de que trata o inciso II, considerar-se-ão de finalidade social as permutas que busquem integralizar ao patrimônio do Município imóvel necessário para a realização de atividades na área de saúde, educacional e assistência social;



**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO**

**§3º** - A finalidade social do contrato de permuta se mantém ainda que seja posteriormente destinado o imóvel à doação com encargo com dispensa de licitação de que trata o art. 76, §6º da Lei 14.133/2021 e art. 17, §4º da Lei 8.666/1993, desde que a atividade a ser desenvolvida pelo donatário seja relacionada com as áreas consideradas de finalidade social e haja manifesto interesse público na alienação.

**Art. 2º** - Para a concessão da isenção prevista no inciso II do Art. 1º da presente Lei, deverão estar presentes os seguintes requisitos cumulativos:

I - a permuta terá por objeto imóvel que preencha os requisitos dos arts. 76, inciso I, alínea “c” da Lei 14.133/2021 e art. 17, inciso I, alínea “c” da Lei 8.666/1993;

II - a permuta se dará por iniciativa da administração e necessidade exclusiva do poder público ou conjunta das partes, devidamente consignada em declaração do gestor público competente, vedada a concessão de isenção quando a alienação for realizada exclusivamente no interesse do particular;

III - o imóvel integrado ao patrimônio público se destinará à realização de ações de finalidade social, diretamente ou através de terceiros nos termos do art. 1º, §3º da presente Lei, exclusivamente nas áreas de saúde, educação e assistência social, vedada a utilização do imóvel para fins diversos;

IV - o valor do imposto devido pelo particular não pode ultrapassar 50% do valor que seria devido pelo poder público a título de ITBI pela realização da Permuta caso não gozasse de imunidade tributária.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 3º** - O imposto não incide sobre (Constituição Federal, arts. 150, VI, e 156, § 2º):

I - a transmissão de direitos reais de garantia;

II - a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos ao patrimônio:

a) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

b) de autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, partidos políticos e entidades sindicais dos trabalhadores;

c) de entidades religiosas;

d) de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos;

III - a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos:

a) para incorporação ao capital de pessoa jurídica em realização de capital;

b) em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

c) através de permuta, formalizada entre o Poder Público Municipal e Particular, pessoa física ou jurídica, caso em que o imóvel adquirido terá destinação vinculada à atividade com finalidade social nos termos do art. 1º, §2º desta Lei.

**§1º** - O disposto nas alíneas "b" à "d" do inciso II deste artigo:

I - somente se refere aos bens vinculados às finalidades essenciais das entidades neles relacionadas, não alcançando bens destinados à utilização como fonte de renda ou a exploração econômica;



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS**  
**SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II - condiciona-se à comprovação, pelas entidades relacionadas na alínea "d" do inciso II deste artigo, de que:

a) não distribuem qualquer parcela de seus rendimentos a dirigentes ou associados;

b) aplicam seus recursos integralmente no País, exclusivamente na manutenção e desenvolvimento dos objetivos sociais;

c) mantêm escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

**§2º** - O disposto no inciso III deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou respectivos direitos, a locação ou o arrendamento mercantil de imóveis.

**§3º** - Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos seguintes à aquisição, forem resultantes das transações referidas no parágrafo anterior.

**§4º** - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição do bem ou direito, ou as tiver iniciado há menos de dois anos, levar-se-á em conta, para apuração da preponderância, a receita operacional dos três anos seguintes à data da aquisição.

**§5º** - Verificada a preponderância a que se refere o § 3º, o imposto será devido nos termos da lei vigente à data da aquisição.



**ESTADO DA PARAÍBA  
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS  
SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO POLÍTICA  
GABINETE DO PREFEITO**

**§6º** - A não incidência será declarada pelas Secretarias de Fazenda e Planejamento, mediante requerimento do adquirente, instruído com documentos comprobatórios do preenchimento das condições especificadas neste artigo.

**Art.4º** - Fica o Poder Executivo autorizado a praticar os atos necessários ao fiel cumprimento desta Lei.

**Art.5º** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito Constitucional do Município de Cajazeiras/PB, 08 de maio de 2023.**

**JOSÉ ALDEMIR MEIRELES DE ALMEIDA**

**PREFEITO CONSTITUCIONAL**