ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

GABINETE DA PREFEITA
PROCESSO ADMINISTRATIVO TRIBUTÁRIO Nº 1.844/2026

REQUERENTE: KARINA VASCONCELOS ROLDÃO DA SILVA
ASSUNTO: ISENÇÃO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI

IMÓVEL: CONJUNTO RESIDENCIAL NELSON GIROLDO – MATRÍCULA Nº 5.025 DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDIRÁ

DECISÃO ADMINISTRATIVA

I – RELATÓRIO

Trata-se de requerimento formulado por **KARINA VASCONCELOS ROLDÃO DA SILVA**, por meio do qual pretende a concessão de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, relativamente à formalização da transmissão do imóvel situado no Conjunto Residencial Nelson Giroldo, objeto da matrícula nº 5.025 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Andirá, com fundamento no art. 3º da Lei Municipal nº 2.418, de 13 de agosto de 2013.

O pedido foi inicialmente indeferido pelo Auditor Fiscal da Receita Municipal, ao entendimento de que a requerente não teria ingressado no programa habitacional como beneficiária originária da política pública, mas adquirido a posição contratual por meio de cessão onerosa de direitos realizada entre particulares.

Apresentado pedido de reapreciação, a Decisão nº 03/2026 da Procuradoria-Geral do Município manteve o indeferimento, considerando que as cessões contratuais anteriores impediriam o enquadramento da requerente nas condições previstas pelo art. 3º da Lei Municipal nº 2.418/2013.

Inconformada, a requerente interpôs recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes, sustentando, em síntese, que o imóvel

integra empreendimento habitacional de interesse social vinculado à Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR; que foi reconhecida pela Companhia como titular da relação contratual; que realizou a quitação do financiamento habitacional; e que a transferência imobiliária a ser formalizada corresponde à primeira transmissão da propriedade realizada pela COHAPAR.

O Conselho Municipal de Contribuintes, após análise dos documentos e das circunstâncias constantes dos autos, deliberou pelo reconhecimento do direito à isenção, considerando que a requerente deve ser reconhecida como beneficiária titular do imóvel e que a operação a ser formalizada constitui a primeira transferência imobiliária efetuada pela COHAPAR.

Vieram os autos para decisão.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A Lei Municipal nº 2.418, de 13 de agosto de 2013, foi editada com a finalidade de viabilizar e facilitar a regularização e a

aquisição de unidades habitacionais integrantes de programas habitacionais de interesse social.

O art. 3º da referida lei dispõe:

"Art. 3º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder isenção do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre a primeira transferência feita pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, e/ou pelas empresas contratadas ou conveniadas desta ao beneficiário titular do imóvel oriundo do parcelamento das áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social."

A concessão do benefício pressupõe, portanto, que o imóvel seja oriundo de parcelamento destinado à implantação de programa habitacional de interesse social; que a transmissão seja realizada pela COHAPAR ou por empresa por ela contratada ou conveniada; que a operação corresponda à primeira transferência imobiliária; e que o adquirente seja o beneficiário titular do imóvel.

No caso concreto, está documentalmente demonstrado que o imóvel integra o Conjunto Residencial Nelson Giroldo, empreendimento habitacional vinculado à COHAPAR e implantado em área destinada à execução de programa habitacional de interesse social.

Também consta dos autos resposta oficial fornecida pela Companhia de Habitação do Paraná, na qual a COHAPAR informou que **Karina Vasconcelos Roldão da Silva é a beneficiária titular originária do imóvel no âmbito do programa habitacional**.

Na mesma manifestação, a Companhia esclareceu que a operação envolvendo a requerente configura **primeira transferência** para fins de formalização da transmissão imobiliária.

Essas informações foram prestadas pela própria entidade responsável pelo programa habitacional e pela administração do contrato relativo ao imóvel, não havendo, nos autos, elemento que permita afastar o reconhecimento formal da requerente como titular da relação habitacional perante a COHAPAR.

Embora os documentos demonstrem a ocorrência de cessões anteriores de direitos contratuais entre particulares, tais negócios não produziram, por si sós, a transferência da propriedade imobiliária registrada. As cessões representaram alterações na posição contratual relativa à promessa de compra e venda, permanecendo a titularidade registral do imóvel em nome da COHAPAR.

Deve-se distinguir, portanto, a cessão da posição contratual ocorrida anteriormente entre particulares da transferência da propriedade imobiliária que será formalizada diretamente pela COHAPAR.

A expressão "primeira transferência", empregada pelo art. 3º da Lei Municipal nº 2.418/2013, deve ser compreendida como a primeira transmissão da propriedade efetuada pela COHAPAR ao beneficiário titular reconhecido pela Companhia. Não houve, até o momento, transmissão registral anterior do imóvel pela COHAPAR a qualquer dos antigos titulares da posição contratual.

A legislação municipal também não estabelece, como condição expressa para a concessão do benefício, que o adquirente tenha sido necessariamente a primeira pessoa selecionada quando da implantação do empreendimento habitacional. A norma refere-se ao **beneficiário titular do imóvel**, condição que, no caso, foi expressamente reconhecida pela COHAPAR em favor da requerente.

Consequentemente, estando Karina Vasconcelos Roldão da Silva reconhecida pela Companhia como titular do contrato habitacional, tendo sido quitadas as obrigações relativas ao financiamento e sendo a transmissão pretendida a primeira transferência da propriedade promovida pela COHAPAR, encontram-se preenchidos os requisitos previstos no art. 3º da Lei Municipal nº 2.418/2013.

Esse entendimento preserva a interpretação estrita do benefício fiscal, pois não amplia as hipóteses previstas na legislação, limitando-se a aplicar a isenção à situação que se enquadra em seus elementos objetivos: imóvel integrante de programa habitacional de interesse social, primeira transmissão pela COHAPAR e aquisição pelo beneficiário titular reconhecido pela própria Companhia.

Dessa forma, acolho o entendimento adotado pelo Conselho Municipal de Contribuintes, reconhecendo que a requerente é a beneficiária titular do imóvel para fins de aplicação da Lei Municipal nº 2.418/2013.

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, com fundamento no art. 3º da Lei Municipal nº 2.418, de 13 de agosto de 2013, e considerando a decisão proferida pelo Conselho Municipal de Contribuintes:

I – ACOLHO a decisão do Conselho Municipal de Contribuintes;

II – DOU PROVIMENTO ao recurso administrativo interposto por **KARINA VASCONCELOS ROLDÃO DA SILVA**, reformando as decisões administrativas anteriormente proferidas no Processo Administrativo Tributário nº 1.844/2026;

III – RECONHEÇO que, para os fins previstos no art. 3º da Lei Municipal nº 2.418/2013, a requerente possui a condição de beneficiária titular do imóvel objeto da matrícula nº 5.025 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Andirá, conforme reconhecimento formal efetuado pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR;

IV – RECONHEÇO que a transmissão da propriedade a ser formalizada diretamente pela COHAPAR em favor da requerente corresponde à primeira transferência imobiliária promovida pela Companhia relativamente ao imóvel em questão, não se confundindo com as cessões anteriores de direitos contratuais realizadas entre particulares;

V – DEFIRO, consequentemente, o pedido de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI incidente sobre a transmissão do imóvel objeto deste processo, nos termos do art. 3º da Lei Municipal nº 2.418/2013;

VI – DETERMINO ao Departamento de Cadastro e Tributação que adote as providências necessárias para a emissão da declaração ou certidão de isenção do ITBI, exclusivamente para a transferência da propriedade do

imóvel objeto da matrícula nº 5.025 pela COHAPAR em favor de Karina Vasconcelos Roldão da Silva;

VII – CONSIGNE-SE que a presente decisão se limita à operação e ao imóvel identificados neste processo, não alcançando eventuais outros tributos, taxas, emolumentos ou obrigações que não estejam abrangidos pela Lei Municipal nº 2.418/2013;

VIII – INTIME-SE a interessada acerca desta decisão e, após o cumprimento das providências administrativas cabíveis, arquivem-se os autos.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Andirá, 04 de agosto de 2026.

EDNYRA APARECIDA SANCHES BUENO DE GODOY FERREIRA
Prefeita Municipal de Andirá – PR

Publicado por:
Mariana Yasmim Granatto
Código Identificador:627536D2

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 12/08/2026. Edição 3593
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
https://www.diariomunicipal.com.br/amp/