MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 031/2025, DE 09 DE SETEMBRO DE 2025.

EXCELENTÍSSIMA MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE,

EXCELENTÍSSIMO PRESIDENTE,

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.

Pelo presente, em atenção às disposições legais, submeto à apreciação e deliberação desta Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 031/2025 que, dispõe sobre a alteração da Lei nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, concedendo incentivos fiscais a programas habitacionais de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida e de outros que venham a eventualmente sucedê-lo, e dá outras providências.

O presente PL visa a adequação de dispositivos Lei nº 3.775/2023, relacionados às isenções das taxas de licença para aprovação e execução de obras e instalações, de vistoria de conclusão de obras e instalações e de licença para aprovação de loteamento, desmembramento ou unificação do solo para empreendimentos habitacionais, que tenham como beneficiárias pessoas naturais com renda bruta familiar mensal enquadrada na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Necessário registrar, por oportuno, que os mencionados incentivos fiscais serão concedidos com o propósito de atrair empresas que atuam no ramo da construção civil a executar seus serviços no Município de Santa Cruz do Capibaribe, com o propósito de favorecer o "Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV", instituído pela Lei Federal nº 11.977/2009.

Em decorrência disso, o Município fomentará e promoverá a efetivação de suas obrigações constitucionais, relacionadas ao adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo

urbano (art. 30, VIII, da Constituição Federal). Ainda, a municipalidade estimulará a implantação dos programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, previstas no art. 5º, parágrafo único, inciso IX, da Constituição Estadual de Pernambuco.

Necessário registrar, nesse ponto, que outros Municípios pernambucanos já concederam incentivos fiscais com os mesmos objetivos a que se propõe o presente Projeto de Lei.

A perspectiva é que os incentivos fiscais que se pretende conceder por meio deste PL representem um estímulo à candidatura de mais empresas para a execução do Minha Casa Minha Vida no Município, viabilizando uma maior celeridade na construção de moradias populares e o consequente atendimento das correspondentes demandas.

É notório que há um déficit habitacional no Município de Santa Cruz do Capibaribe, caracterizado principalmente pela grande dificuldade daqueles que pretendem se instalar na cidade de encontrarem um imóvel para se estabelecer, o que tem repercutido, inclusive, no elevado valor de mercado, para fins tanto de aluguel quanto de venda, dos imóveis localizados no território municipal.

Assim, além do que já foi exposto, pretende o presente PL contribuir para viabilizar o equilíbrio da equação econômico-financeira dos empreendimentos, pretensão esta que está em consonância com a Lei Federal nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, além de dispor sobre outras matérias.

Efetivamente, segundo o disposto no § 3º do art. 6-B do referido diploma legal, incluído pela Lei nº 12.424/2011, os "Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros".

Além de incentivar os empreendedores, o Projeto de Lei também concede uma série de inventivos às pessoas físicas beneficiárias finais dos empreendimentos, de modo a lhes proporcionar o acesso à moradia em condições mais favoráveis.

O Programa Minha Casa Minha Vida, sucedido pelo Programa Casa Verde Amarela e recentemente restabelecido, tem como destinatários os segmentos sociais mais vulneráveis, cujas necessidades de moradia digna são bastante acentuadas, decorrentes de uma formação histórica bastante desigual que caracterizou a sociedade brasileira, em especial a Região Nordeste.

Assim, ao contemplar no presente PL tanto os empreendedores quanto os beneficiários finais, o Poder Público Municipal tenciona baratear ao máximo o custo de uma moradia digna para as pessoas menos favorecidas, objetivo a que se presta uma atuação estatal comprometida com a realização dos objetivos da República, em especial a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais, tal como preconizado pela nossa Constituição Federal no inciso III do seu art. 3º.

Quanto à Lei de Responsabilidade Fiscal, o seu art. 14 estabelece que 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:

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.

Como o Projeto de Lei em causa prevê a concessão de isenção de tributos, o Poder Executivo, com o objetivo de atender às exigências contidas no referido dispositivo legal, apresenta, em anexo, a correspondente estimativa do impacto orçamentário-financeiro e a certificação de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da Lei de Diretrizes Orçamentárias, bem como de que atende ao disposto na vigente LDO.

Dessa forma, com as nossas costumeiras saudações e reiterados cumprimentos, submetemos à consideração de Vossa Excelência e demais membros dessa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, na certeza de que será bem acolhido e, observados os trâmites regulamentares, prontamente aprovado.

Valho-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência meus protestos de consideração a apreço, extensivos aos seus dignos pares, insignes Vereadores com assento nessa Egrégia Câmara Municipal.

Gabinete do Prefeito, 09 de setembro de 2025.

HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

Assinado de forma digital por HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE

PROJETO DE LEI N° 031/2025, DE 09 DE SETEMBRO DE 2025.

Altera a Lei nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais a programas habitacionais de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida e de outros que venham a eventualmente sucedê-lo, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, ESTADO DE PERNAMBUCO, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O inciso I do art. 3º, da Lei nº 3.775/2023, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea "g":

"Art. 3º [...]

I – [...]

[...]

g) isenção das taxas de licença para aprovação e execução de obras e instalações, de vistoria de conclusão de obras e instalações e de licença para aprovação de loteamento, desmembramento ou unificação do solo."

Art. 2º O Chefe do Poder Executivo fará expedir todas as instruções que se fizerem necessárias à execução desta Lei.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 09 de setembro de 2025.

HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

Assinado de forma digital por HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA

PROJETO DE LEI Nº 031/2025, DE 09 DE SETEMBRO DE 2025.

1. DA APRESENTAÇÃO

Trata-se de Projeto de Lei que altera a Lei nº 3.775/2023, que dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais a programas habitacionais de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida e de outros que venham a eventualmente sucedê-lo.

O presente PL visa acrescentar aos incentivos fiscais previstos na Lei nº 3.775/2023 a isenção das taxas de licença para aprovação e execução de obras e instalações, de vistoria de conclusão de obras e instalações e de licença para aprovação de loteamento, desmembramento ou unificação do solo para empreendimentos habitacionais que tenham como beneficiárias pessoas naturais com renda bruta familiar mensal enquadrada na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

O projeto, tal como a Lei que ele pretende alterar, visa amenizar o problema habitacional da população de baixa renda, resultando na diminuição do déficit habitacional no Município. O Programa do Governo Federal abre possibilidade de financiamento para famílias com baixa renda. É nessa faixa que está o grande déficit habitacional. A medida ora sugerida refere-se à desoneração fiscal exigida na Lei Federal como forma de subsídio do Governo Municipal e soma-se às previstas na Lei nº 3.775/2023, relativas aos impostos IPTU, ITBI e ISSQN e às Taxas e Emolumentos de Licença.

2. DA BASE JURÍDICA.

2.1. Da Fundamentação Legal

No que concerne à fundamentação jurídica do projeto, deve-se observar, sem prejuízo das demais normas aplicáveis, a Constituição Federal, o Código Tributário

e a Lei de Responsabilidade Fiscal, bem como a jurisprudência dos tribunais superiores.

Não se pode negar que o Poder Público é um dos personagens mais importantes do cenário econômico. Com efeito, o Estado, em sentido amplo, é um grande consumidor de serviços e produtos, gerador de inúmeros empregos diretos e indiretos, agente normativo e fiscalizador da economia, empresários, sociedades de economia mista e empresas públicas, Fisco e etc.

Outro papel bastante salutar que o Poder Público pode desenvolver é o de agente fomentador da economia, valendo-se, dentre outras armas (concessão de imóveis, redução de burocracias, desapropriação, etc.), de sua competência tributária ou financeira. O projeto de Lei em tela se encaixa diretamente nessa última função exemplificada. Com esse projeto, pretende-se:

I - ressaltar a dignidade da pessoa humana, os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, III e IV, CF);

II - construir uma sociedade livre, justa e solidária, garantir o desenvolvimento municipal, erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais (art. 3º, I a III, CF);

III - promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (artigos 30, VIII, e 182, CF);

IV - atender eficientemente aos vários princípios da ordem econômica, previstos no art. 170 da CF.

2.2. Da Constituição Federal

Conforme dispõe o art. 30, inciso I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local:

> "Art. 30. Compete aos Municípios:
>
> I - legislar sobre assuntos de interesse local;"

Por interesse local, segundo Dirley da Cunha Junior, entende-se, não aquele interesse exclusivo do Município, mas seu interesse predominante, que o afete de modo mais direto e imediato (In, Curso de Direito Constitucional, 2ª edição, Salvador: Juspodivm, 2008, p. 841). A instituição do referido Programa atende, inicialmente, a pelo menos três objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, inscritos no art. 3º da Constituição Federal, quais sejam, os incisos I, II e III:

> "Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:
>
> I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;
>
> II - garantir o desenvolvimento nacional;
>
> III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;" (*grifos nossos*)

Ademais, o presente projeto atende a exigência do art. 150, § 6º, da Constituição Federal, por se tratar de uma legislação específica de benefício fiscal. Por conseguinte, também afasta as vedações dispostas nos artigos 19 e 21 da Lei Complementar nº 4.320, de 17 de março 1.964, que vedam a concessão de incentivos fiscais diretamente através da Lei orçamentária, exigindo-se, destarte, uma Lei especial tal como esta ora proposta.

2.3. Da Competência Legislativa

Com relação a competência legislativa, o tema já se encontra sedimento na tese de repercussão geral no STF:

> STF TEMA 682 - Reserva de iniciativa de leis que impliquem redução ou extinção de tributos ao Chefe do Poder Executivo. Inexiste, na Constituição Federal de 1988, reserva de iniciativa para leis de natureza tributária, inclusive para as que concedem renúncia fiscal.

Nos autos da decisão que firmou o entendimento uniforme do STF, o relator Min. Gilmar Mendes, asseverou:

ARE 743480 RG / MG STF

> "A questão constitucional discutida nos autos é a reserva de iniciativa em matéria tributária, notadamente naquelas que veiculam alterações capazes de gerar diminuição na arrecadação tributária. A discussão é de inegável relevância do ponto de vista jurídico, político e econômico e, certamente, não se circunscreve aos interesses jurídicos do Município recorrido.
>
> O tema já foi enfrentado em diversos julgados do Supremo Tribunal Federal e a jurisprudência da Corte é uníssona em negar a exigência de reserva de iniciativa em matéria tributária, ainda que se cuide de lei que vise à minoração ou revogação de tributo. As leis em matéria tributária enquadram-se na regra de iniciativa geral, que autoriza a qualquer parlamentar – deputado federal ou senador - apresentar projeto de lei cujo conteúdo consista em instituir, modificar ou revogar tributo." (*grifos nossos*)

Assim, resta pacificado na jurisprudência do STF que lei sobre matéria tributária é de competência comum ao Executivo e ao Legislativo.

3. DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

3.1. Da concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária

Diante da Lei Complementar nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, cabe observar as disposições sobre a renúncia de receita, em especial o art. 14 da referida norma, que assim estabelece:

> "Seção II
>
> Da Renúncia de Receita

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: (*Vide Medida Provisória nº 2.159, de 2001*) (*Vide Lei nº 10.276, de 2001*) (*Vide ADI 6357*)

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."

Em síntese, o art. 14 da LRF traz regras para a concessão ou ampliação de incentivos ou benefícios de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita tributária como forma de controle de sua utilização pelos entes federativos. Cabe estabelecer a diferença entre incentivo e benefício que, a princípio, é de gênero e espécie, pode-se dizer que todo incentivo é benefício, mas nem todo benefício é incentivo.

Benefícios fiscais são consideradas medidas de caráter excepcional, relevantes, instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais que sejam superiores aos da própria tributação que impedem. Já incentivos fiscais, também situado no âmbito da extrafiscalidade, consiste na redução do *quantum debeatur* de natureza tributária, ou mesmo na eliminação da exigibilidade. Sua instituição, quando legítima, representa instrumento de ação econômica e social objetivando à consecução do bem comum.

Dos conceitos aplicados, nota-se que benefício fiscal é toda liberalidade tributária que vise a atender interesse público de qualquer ordem, ao passo que incentivo, sendo benefício específico, é um instrumento capaz de satisfazer interesse de ordem econômica e social, como geração de empregos, aumento de salários, redução de preços de produtos, etc. Resumindo, o incentivo fiscal estimula atividades econômicas em troca de contrapartidas de ordem social.

3.2. Da Responsabilidade Fiscal e da Renúncia de Receita:

Quanto à Responsabilidade Fiscal, conforme estabelece a Lei Complementar nº 101/2000, em seu art. 14, a concessão de benefícios fiscais que decorram de

renúncia de receita fiscal deverá ser acompanhada de estimativa de impacto financeiro e atender a pelo menos uma das duas condições:

I - demonstração que a renúncia foi considerada na estimativa da receita e de que não afetará as metas de resultado; ou

II - estar acompanhada de medidas de compensação, por meio de aumento de receita que decorra aumento de alíquotas, aumento da base de cálculo ou criação de novo tributo.

O presente Projeto de Lei, de fato, concede benefício, o qual pode se caracterizar como renúncia de receita. Assim, cabe ao Poder Executivo atender a uma das duas medidas acima. Portanto, quanto ao aspecto da renúncia devemos observá-la na condição de que não se trata de uma perda de receitas que estariam previstas dentro de uma peça orçamentária, e sim de algo novo, ainda sem previsão, por isso essa renúncia não descaracteriza em nada aquela receita que é prevista no orçamento do Município, não prejudicando assim as suas metas de resultado.

Em que se pese a possibilidade de que se configure uma renúncia de receita, a LRF, em seu art. 14, estabelece como exigência que a renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário financeiro *no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes*:

> "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:" (*Grifos Nossos*)

O presente PL, que se configura em um programa que concede benefício fiscal dependente de pedido prévio por parte do interessado, no que se refere às medidas de compensação, se necessárias, obviamente abrangerá somente o respectivo exercício financeiro atingido pela perda de receita.

O benefício deverá ser considerado para estimativa do impacto orçamentário-financeiro apenas no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, conforme estabelece o art. 14 da LRF.

O momento em que se consuma a renúncia de receita, como regra geral, ocorre quando, por ato administrativo expedido à vista de requerimento do contribuinte, é deferido o benefício fiscal previsto em lei. Sucede que há leis de efeito concreto que deferem o benefício fiscal diretamente a um determinado contribuinte, já o identificando previamente, com o que se prescinde de qualquer conduta administrativa posterior tendente a completar o desígnio legal.

Neste caso, a própria lei consuma a renúncia de receita, por si só, devendo por isso indicar desde já as medidas de compensação cabíveis, as quais deverão ser efetivadas imediatamente. Neste contexto, destaca o magistério de Ives Gandra Martins:

> "Todo o incentivo fiscal que não se vincule a uma receita programada, para o qual não haja qualquer projeção de gastos, ou seja, em que o custo municipal para sua concessão é zero, refoge a rigidez orçamentária à falta de elemento capaz de perturbar o equilíbrio entre receita e despesas públicas."
>
> (O Artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar n. 101/2000).)

E, ainda, no entendimento externado por Flávio C. Toledo e Sérgio Ciquera Rossi, a seguir transcrito:

> “Receitas que, antes, não se arrecadavam, claro, não podem afetar qualquer nível de meta fiscal. É o típico caso dos incentivos fiscais para atrair unidades produtivas; ao desonerá-las do IPTU e ISS, o Município não estaria reduzindo seu nível usual de receita, vez que nunca recolhera tais tributos das novas empresas. No processo administrativo que cuida do benefício, o Chefe do Executivo

> demonstrará que a exoneração tributária não está a prejudicar as metas fiscais da LDO (inciso I do caput), ou, caso estas ainda inexistam (art. 63, III da LRF), declarará o não-comprometimento do equilíbrio nominal entre receitas e despesas." (Lei de Responsabilidade Fiscal Comentada artigo por artigo", editora NDJ, 2ª edição, pág. 103)

O PL concede benefício específico para os contribuintes que precisam individualmente preencher certos requisitos e que serão avaliados de tempos em tempos para a sua manutenção ou permanência no referido programa.

Nesses casos, deve-se considerar que o benefício terá seu início no momento da sua concessão ou renovação e não na data da publicação da lei que o instituiu, haja vista que é nesse momento que o contribuinte pode usufruí-lo. Portanto, as medidas exigidas de controle e compensação devem se restringir àqueles benefícios formalmente concedidos, caso resultem em renúncia de receita.

4. DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL.

Segundo dispõe o Código Tributário Nacional, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966:

> "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."

Os principais tipos de renúncia de receitas estão determinados no § 1° do art. 14 de LRF, Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, em especial, a isenção em caráter não geral:

> "Art. 14. ...:
>
> § 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." (*Grifos Nossos*)

Pela leitura do § 1° do art. 14 de LRF, percebe-se a opção do legislador no sentido de indicar que a "*isenção não geral é renúncia*" e que a "*isenção geral não é renúncia*". Conforme definição do ilustre Ruy Barbosa Nogueira, "*a isenção concedida em caráter geral pode ser gozada por todos aqueles que se encontrem na situação descrita pela lei, independentemente de requerimento*".

Já a isenção não geral, ou especial de acordo com a doutrina, 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.

Dispõe, ainda, o Código Tributário Nacional sobre isenções não concedidas em caráter geral, doutrinariamente classificadas como especiais:

> "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."

Poder-se-ia querer restringir, então, a aplicação das isenções "não gerais" tratadas pelo art. 14, § 1º, da LRF, como somente aquelas efetivadas, por despacho da autoridade administrativa, mediante 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. Porém, não foi só isso que o legislador da LRF intencionou. Na verdade, nem toda isenção "não geral" dependerá de requerimento do interessado, como também, nem toda isenção determinada, específica, discriminada, particular, individual será "não geral", pois poderá estar atrelada a alguma política pública sendo, portanto, "geral".

Desse modo, não há dúvidas sobre a possibilidade do município de conceder incentivos fiscais, desde que preenchidos os requisitos do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, como também, o preenchimento das condições e requisitos previstos na lei autorizativa. Todavia, caso venha a se entender que o benefício fiscal ora proposto constitui efetivamente uma renúncia de receita, optou-se em evidenciar as ações ou medidas compensatórias, "*por meio do aumento de receita, mediante ampliação da base de cálculo*", na forma prevista no art. 14, II, da LRF.

5. DOS BENEFÍCIOS FISCAIS A SEREM CONCEDIDOS

5.1. Para atender às exigências do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, há a previsão e separação da compensação desses benefícios fiscais. Para se valer dos benefícios, os interessados deverão se habilitar previamente ao programa, cujo procedimento já está disciplinado pelo Poder Executivo, por meio do Decreto 015/2024 e da Portaria nº 001/2024-SEREM, que regulamentaram a Lei Municipal nº 3.775/2023. Na estimativa, foi considerado o benefício fiscal aos empreendimentos habitacionais, considerando a estimativa do impacto orçamentário-financeiro apenas no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes. O benefício fiscal é a isenção das taxas de licença para aprovação e execução de obras e instalações, de vistoria de conclusão de obras e instalações e de licença para aprovação de loteamento, desmembramento ou unificação do solo, para empreendimentos habitacionais que tenham como beneficiárias pessoas naturais com renda bruta familiar mensal enquadrada na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV):

5.2. Dos Parâmetros Estimados na Definição da Renúncia Estimada de Receita

5.2.1. Empreendimento cuja instalação é estimada para o período restante do corrente exercício e para os dois exercícios seguintes:

5.2.1.1. 2 (dois) empreendimentos habitacionais, com estimativa de 200 unidades imobiliárias e 25.000,00m2 de área de terreno para cada empreendimento, incluindo áreas de uso comum e áreas públicas, com 50 m^2 de área construída e 100m^2 de terreno para cada unidade imobiliária;

MEMÓRIA DE CÁLCULO:

- Taxa de Licença: 400 unid. x (0,08 UFM x R$ 69,75 x 50) = 400 x R$ 279,00 = R$ 111.600,00
- Taxa de Habite-se: 400 unid. x (0,04 UFM x R$ 69,75 x 50) = 400 x R$ 139,50 = R$ 55.800,00
- Taxa de Aprovação de Loteamento: 400 unid. x (8,00 UFM x R$ 69,75) = 400 x R$ 558,00 = R$ 223.200,00
- Taxa de Alvará de Loteamento com Edificação: 400 unid. x (0,10 UFM x R$ 69,75 x 50) = 400 x R$ 348,75 = R$ 139.500,00
- TOTAL/TAXAS: R$ 530.100,00

5.2.1.2. O cálculo do valor das taxas incidentes sobre as obras levou em conta a área construída estimada de cada empreendimento, multiplicada, no caso da taxa de licença para aprovação e execução de obras e instalações, pelo valor da UFM por m^2 prevista para o item 2.1 (Edificações residenciais até 60 m^2) do Anexo VIII - Tabela VII e, no caso da taxa de vistoria de conclusão de obras e instalações, pelo valor da UFM por m^2 prevista pata o item 1, "a" (Edificações residenciais até 60m^2) do Anexo IX – Tabela VIII, todos do CTM de Santa Cruz do Capibaribe, o que, resultou, em relação à primeira taxa, em R$ 37.200,00 por ano e, em relação à segunda, em R$ 18.600,00 por ano. Quanto às taxas incidentes sobre o loteamento da área destinada ao empreendimento, o cálculo levou em consideração o número estimado de lotes resultantes do loteamento, no caso da taxa de aprovação do loteamento, multiplicado por 8 UFMs, conforme Anexo X – Tabela IX do CTM e, no caso da taxa de alvará de loteamento com edificação, área construída estimada de cada empreendimento pelo valor da UFM por m^2 prevista do Anexo X – Tabela IX do CTM. Em 2025, o valor da UFM corresponde a R$ 69,75.

5.2.2. Tabela - Renúncia Estimada de Receita:

TRIBUTO	MODALIDADE	RENÚNCIA DE RECEITA PREVISTA		
		2025	2026	2027

TAXAS	Isenção	R$ 176.700,00	R$ 176.700,00	R$ 176.700,00
TOTAL		R$ 176.700,00	R$ 176.700,00	R$ 176.700,00

5.2.3. Tabela - Estimativa de Investimento Privado:

QTD	EMPREENDIMENTO	COMPOSISÃO ESTIMATIMADA DO INVESTIMENTO	ESTIMATIVA DE VALOR DO INVESTIMENTO
2	Empreendimentos Habitacionais com estimativa de 200 unidades imobiliárias e 25.000,00m2 de área de terreno para cada empreendimento, incluindo áreas de uso comum e áreas públicas; com 50 m^2 de área construída para cada unidade imobiliária e 100m^2 de terreno.	Terreno, Projeto Arquitetônico, Edificação, Instalações Gerais, outas Obras e Serviços de Engenharia, entre outros custos.	R$ 80.000.000,00
TOTAL DA ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO PRIVADO			R$ 80.000.000,00
Observação: Para definição do total da estimativa de investimento privado, foi considerado o valor médio de R$ 1.600,00 por m^2 (50.000m^2 e 400 unidades imobiliárias), para a faixa 1, ocupado pelo empreendimento, observando os valores estimados aplicados nos seguintes itens: Terreno, Projeto Arquitetônico, Edificação, Instalações Gerais, outas Obras e Serviços de Engenharia, entre outros custos.			

6. DO DEMONSTRATIVO DA ESTIMATIVA E DA COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA

Quanto à Lei de Responsabilidade Fiscal ou LRF, o seu art. 14 estabelece que 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 2 (dois) seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

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:

a) elevação de alíquotas;

b) ampliação da base de cálculo;

c) majoração de tributo ou contribuição; ou

d) criação de tributo ou contribuição.

Nota-se que, dos pressupostos para a renúncia de receita, os dois últimos são alternativos, isto é, ou um ou outro deve ser obrigatoriamente adotado, conforme estabelecido nos incisos I e II do art. 14 da LRF. Essa alternância importa a seguinte consequência:

I - se a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo de metas fiscais da LDO não é exigida a adoção de medidas de compensação;

II - caso contrário, é obrigatória a adoção de medidas de compensação, as quais deverão ser implementadas antes da edição do ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício fiscal.

Caso venha a se entender que os benefícios fiscais, ora propostos, constituem efetivamente uma renúncia de receita, optou-se em evidenciar as ações ou medidas

compensatórias, "*por meio do aumento de receita, mediante ampliação da base de cálculo*", na forma prevista no art. 14, II, da LRF:

DEMONSTRATIVO DA ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA (LRF, art. 14°, § 2°)			
PROGRAMA	PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA E DE OUTROS QUE VENHAM A EVENTUALMENTE SUCEDÊ-LO.		
TRIBUTO	TAXAS.		
MODALIDADE	O Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, mediante isenção, remissão, anistia e redução de alíquotas de tributos, tem por objetivo incentivar a implementação de empreendimentos habitacionais destinados às famílias de baixa renda. Os benefícios fiscais já concedidos pela Lei 3.775/2023 e o que se pretende conceder através deste Projeto de Lei aplicam-se ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e reestruturado pela Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, e serão estendidos aos programas habitacionais do Governo Federal que vierem a suceder ou substituir o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).		
SETORES / PROGRAMAS / BENEFICIÁRIO	Contribuintes - Pessoas Físicas e Jurídicas.		
RENÚNCIA DE RECEITA	2025	2026	2027
PREVISTA (R$ 1,00) - PROJEÇÃO DE INCENTIVOS FISCAIS	R$ 176.700,00	R$ 176.700,00	R$ 176.700,00

MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO - AMPLIAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO	A compensação, nos termos do art. 14, II, da LRF, será efetuada através das seguintes ações: I - Campanha de Estímulo à Legalização ou à Regularização de Estabelecimentos Empresariais; II - Recadastramento de empresas e empresários individuais, incluindo a revisão, manutenção e atualização do Cadastro Mercantil de Contribuintes para fins de lançamento de tributos mercantis; III - Recadastramento de imóveis, incluindo a revisão, manutenção e atualização do Cadastro Imobiliários Fiscal para fins de lançamento de tributos imobiliários; IV - Aprimoramento da metodologia de fiscalização tributária das atividades e dos estabelecimentos empresariais, desenvolvendo novas ferramentas no sistema informatizado da administração tributária, permitindo apuração e lançamento das taxas devidas independente da solicitação do contribuinte; V - Campanha de Estímulo à Regularização Fiscal, com campanhas de cobranças dos valores devidos à Fazenda Pública.

FONTE: Secretaria da Receita Municipal - 29/08/2025.

7. DA CONCLUSÃO

O PL tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais de interesse social para famílias de baixa renda, mediante a implementação de medidas de desoneração tributária. Os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida são de valor imensurável para o Município, fazendo com que o déficit dessas habitações seja diminuído substancialmente, sendo de relevante valor social.

O presente Projeto, também, atende à exigência do art. 150, § 6º, da Constituição Federal de 1988, por se tratar de uma legislação específica de benefícios fiscais. Por conseguinte, também afasta as vedações dispostas nos arts. 19 e 21 da Lei nº 4.320/1964, que vedam a concessão de incentivos fiscais diretamente através da lei orçamentária, exigindo-se, destarte, uma lei especial tal como esta ora proposta.

Enfim, o presente PL tem uma ousada pretensão e, para obtenção de êxito, o Município terá de apresentar algumas contrapartidas fiscais. Como se verifica, o presente Projeto de Lei, ora apresentado, submete-se aos critérios legais definidos na Constituição Federal, no Código Tributário Nacional e na Lei de Responsabilidade Fiscal, e guarda consonância com o entendimento firmado pelos Tribunais Superiores, de modo a afastar eventuais questionamentos judiciais e viabilizar sua aprovação, com maior grau de segurança. Neste contexto, a aprovação do presente Projeto de Lei se revela de interesse público.

Gabinete do Prefeito, 09 de setembro de 2025.

HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

Assinado de forma digital por HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE