
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

GABINETE DO PREFEITO
LEI N.º 7.382, DE 4 DE ABRIL DE 2025.

Dispõe sobre o Programa Pelotas Moradia Popular – Estratos 01 e 02, que tem por objetivo estimular a construção de habitações populares, no âmbito do Município de Pelotas, em conformidade com as regras e diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, ou outros que vierem a sucedê-lo, e dá outras providências.

O Prefeito de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Programa Pelotas Moradia Popular – PPMP, que tem por objetivo estimular a construção de moradias populares, no âmbito do Município de Pelotas, em conformidade com as regras e diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, ou outros que vierem a sucedê-lo.

Art. 2º Para a consecução dos objetivos deste Programa, o Município adotará as medidas estabelecidas nesta Lei, de forma estratificada, de acordo com a necessidade de viabilização de cada empreendimento e conforme as diretrizes da política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, ou outros que vierem a sucedê-lo.

§ 1º Os empreendimentos classificados como Estrato 01 atenderão famílias com renda de até R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais).

§ 2º Os empreendimentos classificados como Estrato 02 atenderão famílias com renda de R\$ 2.850,01 (dois mil oitocentos e cinquenta reais e um centavo) a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais).

§ 3º Para fins de enquadramento nas faixas de renda a que se referem os §§ 1º e 2º, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada – BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 4º Os valores de renda bruta familiar a que se referem os §§ 1º e 2º deverão ser atualizados, mediante Decreto do Poder Executivo Municipal, na mesma periodicidade e índice estabelecido em ato do Governo Federal, conforme previsão no § 2º, art. 5º da Lei Federal n.º 14.620, de 13 de julho de 2023.

Art. 3º Para os empreendimentos cadastrados no Programa Minha Casa Minha Vida, ou programas sucessores deste, as operações e os imóveis transacionados com essa finalidade terão reduções nos impostos e taxas, em conformidade ao estrato no qual se encontra classificado o empreendimento, de acordo com o número de melhorias incluídas nos projetos que beneficiem os moradores e o entorno do empreendimento, listadas na tabela de critérios construtivos, sociais e urbanísticos, conforme anexos desta Lei.

§ 1º Os empreendimentos classificados no Estrato 01, no âmbito do Programa Pelotas Moradia Popular – PPMP, destinados ao atendimento de famílias com renda de até R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais) serão elegíveis ao recebimento dos seguintes benefícios fiscais:

I – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI: redução entre 80% (oitenta por cento) a 100% (cem por cento) do imposto incidente sobre a aquisição de imóveis pelo construtor, bem como sobre a aquisição pelo mutuário final, de acordo com o número de pontos obtidos no atendimento aos critérios construtivos, sociais e urbanísticos, conforme estabelecido no Anexo I;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU: isenção total durante a execução do Projeto e durante o período em que o construtor detiver a propriedade dos imóveis destinados às edificações, somente até a conclusão das obras de construção das unidades habitacionais;

III – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN: redução entre 80% (oitenta por cento) a 100% (cem por cento) do imposto incidente sobre os serviços prestados na execução das edificações, observadas as obrigações acessórias e as formalidades exigidas por norma tributária e de acordo com o número de pontos obtidos no atendimento aos critérios construtivos, sociais e urbanísticos, conforme estabelecido no Anexo I;

IV – taxas: isenção total do pagamento das taxas incidentes sobre formalidades necessárias à execução e aprovação das obras.

§ 2º Os empreendimentos classificados no Estrato 02, no âmbito do Programa Pelotas Moradia Popular – PPMP, destinados ao atendimento de famílias com renda de R\$ 2.850,01 (dois mil oitocentos e cinquenta reais e um centavo) a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais) serão elegíveis ao recebimento dos seguintes benefícios fiscais:

I – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI: redução entre 70% (setenta por cento) a 100% (cem por cento) do imposto incidente sobre a aquisição de imóveis pelo construtor, bem como sobre a aquisição pelo mutuário final, de acordo com o número de pontos obtidos no atendimento aos critérios construtivos, sociais e urbanísticos, conforme estabelecido no Anexo II;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU: isenção total durante a execução do Projeto e durante o período em que o construtor detiver a propriedade dos imóveis destinados às edificações, somente até a conclusão das obras de construção das unidades habitacionais;

III – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN: redução entre 70% (setenta por cento) a 100% (cem por cento) do imposto incidente sobre os serviços prestados na execução das edificações, observadas as obrigações acessórias e as formalidades exigidas por norma tributária e de acordo com o número de pontos obtidos no atendimento aos critérios construtivos, sociais e urbanísticos, conforme estabelecido no Anexo II;

IV – taxas: isenção total do pagamento das taxas incidentes sobre formalidades necessárias à execução e aprovação das obras.

§ 3º É vedada a concessão dos benefícios fiscais de que trata este artigo, aos empreendedores/construtores que estejam em situação de inadimplência perante a Fazenda Pública Municipal e retire o benefício fiscal de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN do empreendedor que for condenado com trânsito em julgado por crime ambiental.

§ 4º Os critérios propostos nos projetos habitacionais visando a redução dos tributos serão verificados na aprovação de projetos pela Secretaria Municipal de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana – SGCMU.

§ 5º Fica concedida a remissão dos créditos tributários constituídos entre 1º de janeiro de 2025 e a data da publicação desta Lei, em relação aos benefícios fiscais deste artigo.

Art. 4º Fica criado, no âmbito do Programa Pelotas Moradia Popular – PPMP, o Selo de Qualidade Habitacional e Urbana, a ser concedido aos empreendimentos, a título de incentivo ao desenvolvimento de bons projetos habitacionais e como reconhecimento ao esforço contínuo na promoção de uma cidade mais humana e acolhedora do ponto de vista urbanístico.

§ 1º São modalidades do Selo de Qualidade Habitacional e Urbana:

I – Selo Ouro: concedido a projetos que atendam a um padrão de excelência em diversos aspectos, beneficiando moradores e o entorno do empreendimento, e atingindo 100% (cem por cento) das isenções tributárias, conforme tabelas de pontuação constante nos Anexos I e II;

II – Selo Prata: concedido a projetos que demonstrem compromisso com melhorias habitacionais e comunitárias, mas não atinjam 100% (cem por cento) das isenções tributárias, conforme tabelas de pontuação constante nos Anexos I e II.

§ 2º O Selo de Qualidade Habitacional e Urbana será individualizado por empreendimento, e corresponderá ao número de pontos obtidos pelo construtor/empreendedor, conforme tabelas constantes nos Anexos I e II, sendo que a não obtenção de pontuação mínima não dará direito ao selo.

§ 3º O Selo de Qualidade Habitacional e Urbana adquirido pelo empreendimento na obtenção das isenções tributárias deverá constar no Alvará de Aprovação de Projeto.

§ 4º Antes da emissão do Habite-se, o Município fiscalizará a implementação dos critérios aprovados para obtenção das reduções tributárias e do Selo de Qualidade Habitacional e Urbana, e caso o empreendedor não atenda aos critérios aprovados, receberá multa no valor de 20 (vinte) Unidades de Referência Municipal – URMs (tributárias) para cada ponto de critério aprovado e não atendido.

Art. 5º Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a criar medidas mitigatórias e compensatórias de impacto regionalizadas no lugar a ser implementada a construção, que sejam indispensáveis à viabilização dos empreendimentos estabelecidos no Programa.

§ 1º Quando da análise da viabilidade para implantação dos empreendimentos, além das questões técnicas de construção e de projeto, avaliar-se-á os impactos da implantação do empreendimento naquela localidade ou região, mediante a verificação da disponibilidade de atendimento a serviços públicos essenciais, tais como, acesso a redes de água e esgoto, acesso a serviços públicos de saúde, educação, transporte, dentre outros, conforme parecer da Comissão Técnica do Plano Diretor – CTPD, vinculada ao órgão de planejamento e gestão territorial, a critério da Administração Pública.

§ 2º O parecer da Comissão Técnica do Plano Diretor – CTPD deverá apresentar as análises técnicas com as respectivas condicionantes para viabilidade de implantação do empreendimento.

§ 3º O Poder Executivo Municipal deverá exigir de todos os empreendedores, para obtenção dos benefícios estabelecidos nesta Lei, que apresentem medidas mitigadoras a serem implementadas na região onde será construído o empreendimento, as quais deverão ser aprovadas pela Comissão Técnica do Plano Diretor – CTPD.

Art. 6º A reserva de área para uso público, prevista em Lei, poderá ter seu percentual reduzido, desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial, a critério da Administração Pública.

Art. 7º Os empreendimentos classificados como conjuntos habitacionais na modalidade multifamiliar, poderão ser implantados em áreas de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e em áreas de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) quando em formato especial, respeitando as diretrizes viárias e a análise da Comissão Técnica do Plano Diretor – CTPD, vinculada ao órgão de planejamento e gestão territorial, a critério da Administração Pública.

§ 1º Para os empreendimentos previstos no caput deste artigo será permitida edificação de até 13,25m (treze metros e vinte e cinco centímetros) sem elevador.

§ 2º Para os empreendimentos previstos no caput deste artigo será permitida edificação de até 15,90m (quinze metros e noventa centímetros) de altura com elevador, sendo que as regras para cálculo dos recuos devem atender o que determina o Plano do Diretor de Pelotas para Conjuntos Habitacionais.

§ 3º Para os empreendimentos previstos no caput deste artigo, “bloco” é definido pelo conjunto de 20 (vinte) apartamentos para edificações de até 13,25m (treze metros e vinte e cinco centímetros) de altura e pelo conjunto de 24 (vinte e quatro) apartamentos para edificações de até 15,90m (quinze metros e noventa centímetros) de altura com elevador.

§ 4º Para implantação em fita será permitido o conjunto formado por até 4 (quatro) blocos.

§ 5º O afastamento entre as fachadas frontais dos blocos deve ter distância igual ou superior a 8,00m (oito metros), de forma a garantir qualidade e conforto ambiental, observados os parâmetros urbanísticos de insolação e ventilação.

§ 6º O afastamento entre as fachadas laterais dos blocos ou conjunto de blocos em fita deve ter distância igual ou superior a 6,00m (seis metros), de forma a garantir qualidade e conforto ambiental, observados os parâmetros urbanísticos de insolação e ventilação.

§ 7º Para as edificações de até 13,25m (treze metros e vinte e cinco centímetros) sem elevador, deverá ser assegurada a reserva de vagas das unidades habitacionais térreas às famílias que tenham mulher como responsável pela unidade familiar, bem como aquelas de que façam parte:

I – pessoas com deficiência, inclusive aquelas com transtorno do espectro autista, devendo o imóvel ser adaptado à deficiência apresentada;

II – pessoas idosas, devendo o imóvel ser adaptado às suas condições físicas;

III – crianças ou adolescentes;

IV – pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa.

§ 8º Para os empreendimentos classificados no caput deste artigo, deverá ser observado o número máximo de 400 (quatrocentos) unidades habitacionais.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal atribuirá prioridade às análises e aprovações de projetos relacionados ao Programa Pelotas Moradia Popular – PPMP, de forma a conferir maior celeridade ao cumprimento de todas as etapas do referido Programa.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a celebrar convênios de cooperação com concessionárias de energia elétrica, telecomunicações, cartórios de registro de imóveis e tabelionatos visando o atendimento das necessidades dos empreendimentos objetos desta Lei.

Art. 10. A fruição indevida dos benefícios de que trata esta Lei sujeitará o infrator à multa infracionária de 200% (duzentos por cento) sobre o tributo devido, sem prejuízo das demais sanções legalmente previstas.

Art. 11. As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 12. A presente Lei trata de Programa Habitacional vinculado ao Plano Diretor, Lei Municipal n.º 5.502, de 11 de setembro de 2008, conforme preceitua o art. 119, caracterizando-se, no que couber, como Projeto Especial.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até 31 de dezembro de 2028.

Gabinete do Prefeito de Pelotas, em 4 de abril de 2025.

FERNANDO MARRONI

Prefeito

Registre-se. Publique-se.

MIRIAM PAZ GARCEZ MARRONI

Secretária de Governo

ANEXO I DA LEI MUNICIPAL N.º 7.382, DE 4 DE ABRIL DE 2025.

ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS

Faixa 01 FGTS – Renda familiar entre R\$ 0,00 (zero) até R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais)

I – Isenção de 80% (oitenta por cento) – sem pontuação de critérios adicionais de melhorias para os moradores. Estes empreendimentos não receberão o Selo de Qualidade Habitacional e Urbana do Município de Pelotas na aprovação de projetos.

II – Isenção de 90% (noventa por cento) – pontuação mínima de 20 (vinte) pontos de critérios adicionais de melhorias para os moradores. Estes empreendimentos receberão o Selo Prata do Município de Pelotas na aprovação de projetos.

III – Isenção de 100% (cem por cento) – pontuação mínima de 30 (trinta) pontos de critérios adicionais de melhorias para os moradores. Estes empreendimentos receberão o Selo Ouro do Município de Pelotas na aprovação de projetos.

TABELA DE PONTOS	
CRITÉRIO	PONTUAÇÃO
Utilização da testada do terreno do empreendimento para a implantação de lotes com usos comerciais e/ou serviços, ou de áreas públicas, transformando-a em fachadas ativas.	10 pontos
Localização em área urbana consolidada.	5 pontos
Acesso a equipamento de saúde básica (Unidade Básica de Saúde – UBS) a uma distância caminhável máxima de 2,5km (dois vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 (trinta) minutos, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	5 pontos
Existência prévia de acesso a pelo menos de 2 (dois) equipamentos públicos de educação: a) acesso à escola pública de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1km (um quilômetro), computada a partir do centro do terreno; b) acesso à escola pública de ensino fundamental (ciclo II/6-10anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5km (um vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno ou do transporte público escolar; c) acesso à escola pública de ensino fundamental (ciclo II/11-15 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5km (um vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 (vinte) minutos, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	5 pontos
Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviços: a) acesso a um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1 km (um quilômetro), computada a partir do centro do terreno;	5 pontos

b) acesso a um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km (um vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 (vinte) minutos, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	
Utilização de janelas verticais nos ambientes de permanência prolongada (sala de estar, sala de jantar, dormitório).	3 pontos
Acesso a ponto de ônibus em uma distância caminhável de até 500m (quinhentos metros) do acesso principal do empreendimento.	3 pontos
Disponibilização de pelo menos 3 (três) bicicletas compartilhadas para cada bloco com 20 (vinte) apartamentos.	3 pontos
Utilização de janelas com persianas ou instalações de persianas nas janelas, exceto nas janelas de banheiros.	3 pontos
Utilização de tijolos adquiridos em olarias locais.	3 pontos
Contribuição em projetos (ou coparticipação), ou elaboração de novos projetos, que busquem a revitalização de praças e avenidas ou a reparação de áreas ambientais degradadas no Município de Pelotas.	3 pontos
Treinamento e oportunidades de emprego para mulheres na construção do empreendimento.	2 pontos
Aumento de 20% (vinte por cento) em relação às áreas de lazer passivo e ativo previstas no Plano Diretor – Lei Municipal n.º 5.502, de 11 de setembro de 2008 (art. 202).	2 pontos

ANEXO II DA LEI MUNICIPAL N.º 7.382, DE 4 DE ABRIL DE 2025.

ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS

Faixa 02 FGTS – Renda familiar entre R\$2.850,01 (dois mil oitocentos e cinquenta reais e um centavo) a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais)

I – Isenção de 70% (setenta por cento) – sem pontuação mínima de critérios adicionais de melhorias para os moradores. Estes empreendimentos não receberão o Selo de Qualidade Habitacional e Urbana do Município de Pelotas na aprovação de projetos.

II – Isenção de 85% (oitenta e cinco por cento) – pontuação mínima de 20 (vinte) pontos de critérios adicionais de melhorias para os moradores e para o território. Estes empreendimentos receberão o Selo Prata do Município de Pelotas na aprovação de projetos.

III – Isenção de 100% (cem por cento) – pontuação mínima de 30 (trinta) pontos de critérios adicionais de melhorias para os moradores e para o território. Estes empreendimentos receberão o Selo Ouro do Município de Pelotas na aprovação de projetos.

TABELA DE PONTOS	
CRITÉRIO	PONTUAÇÃO
Utilização da testada do terreno do empreendimento para implantação de lotes com usos comerciais e/ou serviços, transformando-a em fachadas ativas.	10 pontos
Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) equipamentos públicos de educação: a) acesso à escola pública de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1km (um quilômetro) computado a partir do centro do terreno; b) acesso à escola pública de ensino fundamental (ciclo I/6-10anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5km (um vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno ou do transporte público escolar; c) acesso à escola pública de ensino fundamental (ciclo II/11-15 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5km (um vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 (vinte) minutos, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	5 pontos
Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviços: a) acesso a um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1km (um quilômetro), computada a partir do centro do terreno; b) acesso a um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5km (um vírgula cinco quilômetros), computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 (vinte) minutos, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.	5 pontos
Execução de passeios públicos por uma extensão superior a 150m (cento e cinquenta metros) no território de implantação do empreendimento com largura mínima de faixa livre de 1,80m (um vírgula oitenta metros) – aplicável em áreas fora do alinhamento da testada do terreno.	5 pontos
Disponibilização de pelo menos 1 (uma) bicicleta compartilhada para cada 50 (cinquenta) apartamentos.	3 pontos
Implantação no empreendimento de uma área permeável à água da chuva de 30% (trinta por cento) da área do terreno.	3 pontos
Acesso a ponto de ônibus em uma distância caminhável de até 500m (quinhentos metros) do acesso principal do empreendimento.	3 pontos
Transplante e/ou plantio de árvores adultas na proporção mínima de 2 (duas) unidades por bloco de 20 (vinte) apartamentos.	3 pontos
Oferta de pelo menos 1(um) carro compartilhado.	3 pontos
Utilização de tijolos adquiridos em olarias locais.	3 pontos
Contribuição em projetos (ou coparticipação), ou elaboração de novos projetos, que busquem a revitalização de praças e avenidas ou a reparação de áreas ambientais degradadas no Município de Pelotas.	3 pontos
Aumento de 20% (vinte por cento) em relação às áreas de lazer passivo e ativo previstas no Plano Diretor – Lei Municipal n.º 5.502, de 11 de setembro de 2008 (art. 202).	2 pontos

Publicado por:
Priscila Rossales Vasconcelos
Código Identificador:03F613F3

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Sul no dia 07/04/2025. Edição 4050
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/famurs/>