MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 039/2025, DE 29 DE OUTUBRO 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 039/2025 que autoriza o Poder Executivo a proceder a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU à Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste, bem como dispõe sobre a concessão de remissão, anistia e isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e da Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos - TMRS incidentes sobre imóvel objeto da referida concessão de direito real de uso, e dá outras providências.

O presente projeto visa formular e executar políticas públicas habitacionais fomentando a ampliação da oferta de moradia destinadas à população de baixa renda, criando ou melhorando as condições habitacionais dos envolvidos, além de reconhecer e consolidar o caráter eminentemente social da destinação conferida ao referido imóvel, com o objetivo de viabilizar ações voltadas à promoção da moradia digna para os segmentos mais vulneráveis da população.

A Constituição Federal estabelece que a moradia é um direito assegurado a todos e, neste ato, possibilitando a realização de concessão de uso de lotes urbanizados às pessoas socioeconomicamente prejudicadas e sem moradia própria, vem garantir preceitos fundamentais da Carta Magna, viabilizando ao público alvo meios para construção de seus lares, prestando-lhes segurança habitacional e, consequentemente, social.

Dados recentes apontam que o déficit habitacional no Brasil ultrapassa os 5,8

milhões de domicílios, sendo a Região Nordeste responsável por cerca de 28% desse total. Em Santa Cruz do Capibaribe, embora não haja levantamento oficial atualizado, é notório o crescimento das demandas por políticas públicas voltadas à habitação popular, especialmente em áreas periféricas e em comunidades em situação de risco social.

A finalidade deste projeto de lei é, portanto, diminuir o déficit habitacional, além de proporcionar local para moradia digna de famílias de baixa renda, visando melhorar a qualidade de vida de cidadãos santa-cruzenses.

Nesse contexto, destaca-se o papel da Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste, entidade reconhecida por sua atuação junto a famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo iniciativas de organização comunitária, acesso à moradia e inclusão social. A concessão do imóvel público e a desoneração tributária ora proposta representam instrumentos concretos de apoio institucional à continuidade e ampliação dessas ações.

A concessão de direito real de uso foi anteriormente formalizada através das Leis Municipais nºs. 2.461/2015, 2.760/2017 e 3.694/2023, encontrando-se o imóvel concedido registrado na Serventia Registral de Santa Cruz do Capibaribe/PE sob a Matrícula nº 27.975 (CNM sob o nº 130559.2.027975-60).

A remissão e anistia dos débitos tributários pretéritos, bem como a concessão de isenção futura do IPTU e da TMRS, configuram medidas de justiça fiscal e de incentivo à concretização de políticas públicas inclusivas, especialmente quando se trata de imóveis destinados ao atendimento de necessidades habitacionais básicas. Tais medidas não apenas aliviam o ônus financeiro da entidade beneficiária, como também reforçam o papel do Poder Público na promoção de direitos sociais.

Importa destacar que a isenção ora proposta está condicionada à efetiva utilização do imóvel para os fins sociais que motivaram a concessão do direito real de uso, conforme previsto na legislação municipal vigente. Trata-se, portanto, de benefício tributário vinculado à finalidade pública e ao interesse coletivo. Em anexo,

a estimativa de impacto orçamentário-financeiro, para fins de cumprimento do disposto no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Diante do exposto, solicito ainda, que seja tramitado em **REGIME DE URGÊNCIA**, conforme §1º do artigo 32 da Lei Orgânica Municipal, certo de que sua aprovação significará mais um avanço na política habitacional de Santa Cruz do Capibaribe, assegurando às famílias sem teto o direito a um lar digno e a oportunidade de construir uma nova história.

Na certeza do pronto atendimento, renovo os votos de estima, apreço e consideração.

Gabinete do Prefeito, 29 de outubro de 2025.

HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416
Assinado de forma digital por HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE

PROJETO DE LEI Nº 039/2025, DE 29 DE OUTUBRO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo a proceder a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU à Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste, bem como dispõe sobre a concessão de remissão, anistia e isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e da Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos - TMRS incidentes sobre imóvel objeto da referida concessão de direito real de uso, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pela Constituição Federal, pela Constituição do Estado de Pernambuco e pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação da Câmara de Vereadores, o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Município de Santa Cruz do Capibaribe, através do Poder Executivo Municipal, autorizado a proceder à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) à Associação de Apoio aos Sem Teto da Região Nordeste, Associação Privada sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº 05.859.096/0001-61, área pertencente ao patrimônio público disponível, denominada Área Pública 02, situada no Loteamento Dona Arlinda II, em caráter gratuito e por prazo indeterminado, de terreno medindo 42,00 (quarenta e dois) metros na parte da frente, 42,00 (quarenta e dois) metros na parte de trás e 162 (cento e sessenta e dois) metros de ambos os lados, perfazendo um total de 6.804,00 (seis mil oitocentos e quadro) metros quadrados; limitando-se no leito da frente com a rua Projetada 01, na parte de trás com o leito da rua Projetada 03, do lado direito com o leito da rua Projetada 10 e do lado

esquerdo com o leito da rua Projetada 09, conforme descrição encontrada na Certidão de propriedade expedida pelo Cartório Geral de Imóveis deste Município.

§ 1º A Concessão de Direito Real de Uso abrange o direito do concessionário utilizar o solo, subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, atendida a legislação urbanística e ambiental.

§ 2º O Direito de que trata este artigo dar-se-á em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, Plano Diretor do Município e com as disposições da presente lei.

Art. 2º A aplicação do instrumento jurídico da Concessão de Direito Real de Uso de áreas pertencentes ao município, como direito real resolúvel, nos termos definidos na presente lei, visa a construção de casas populares de interesse social, em local apropriado e com toda estrutura necessária para abrigar as famílias que não possuem condições para adquirir um imóvel.

§ 1º A responsabilidade pelo custo da construção será da concessionária e seus beneficiários.

§ 2º O direito à concessão de que trata esta Lei não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

Art. 3º O título de concessão de Direito Real de Uso será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da administração pública municipal.

§ 1º O título conferido pela via administrativa servirá para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Desde o registro de concessão de Direito Real de Uso, o concessionário e seus beneficiários responderão por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 4º O Direito à Concessão de Direito Real de Uso extingue-se nos casos de:

I – se o concessionário no prazo de até 02 (dois) anos, a partir da publicação desta Lei, não iniciar a construção conforme disposto no art. 2º desta Lei;

II – se o concessionário ou seu beneficiário der ao imóvel destinação diversa, ou desviar de sua finalidade.

III – der em locação, total ou parcial, o imóvel objeto daquela contratação;

IV - transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município concedente.

Art. 5º A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Municipal concedente.

Art. 6º Finda a concessão, ou no caso de extinção ou resolução, não caberá ao concessionário ou seu beneficiário o direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões.

Art. 7º As concessões de Direito Real de Uso para construção de habitação terão por objeto área nunca superior a 150 (cento e cinquenta) metros quadrados.

Parágrafo único. Não poderá ser beneficiário aquele que possuir ou for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 8º O município revisará, a cada 02 (dois) anos, após a construção das habitações, todas as concessões objeto da presente lei, revogando aquelas que não estiverem cumprindo suas funções contratuais.

Parágrafo único. A competência para fiscalização dos requisitos existentes na presente lei, ficará a cargo do Conselho de Desenvolvimento Urbano do município, encarregada de fazer o relatório e encaminhar à autoridade competente para tomada das medidas necessárias.

Art. 9º Ficam concedidas remissão e anistia de todos os débitos tributários referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos - TMRS, inclusive os inscritos em dívida ativa, incidentes sobre o imóvel objeto da Concessão de Direito Real de Uso outorgada à Associação de Apoio

aos Sem Teto da Região Nordeste, nos termos desta Lei e das Leis Municipais nºs 2.461/2015, 2.760/2017 e 3.694/2023, com Matrícula nº 27.975 (CNM sob o nº 130559.2.027975-60) da Serventia Registral de Santa Cruz do Capibaribe: "Área Pública de n° 02" situada na Rua Francisco Ferreira do Nascimento (antiga Rua Projetada 01) no Loteamento Dona Arlinda Il - Bairro Santo Agostinho, nesta Cidade, atualmente tem as seguinte medidas e limites, 42,00m na parte da frente (V-01 a V-02 Latitude 7°55'33.2677" e Longitude 36° 11'45,3365") com o leito da Rua Francisco Ferreira do Nascimento (antiga Rua Projetada 01), 42,00m na parte de trás, (V-03 a V-04 Latitude 7°55'32.0768" e longitude 36° 11'50,6374") com o leito da Avenida Joana Vieira dos Santos (antiga Rua Projetada 03), 162,00m do lado direito (V-02 a V-03 Latitude 7°55'33.4427" e Longitude 36°11'50, 6187") com o leito da Rua Mônica da Silva Lima (antiga Rua Projetada 10), e 162,00m do lado esquerdo (V-04 a V-01 Latitude 7°55'31.9017" e Longitude 36°11'45, 3553") com o leito da Rua Projetada 09, área total de 6.804,00m^2.

§ 1º A remissão abrange os créditos tributários vencidos e não pagos até a data da publicação desta Lei.

§ 2º A anistia abrange as penalidades pecuniárias decorrentes da inadimplência dos referidos créditos tributários.

Art. 10. Fica concedida isenção do IPTU e da TMRS incidentes sobre o imóvel descrito no art. 1º a partir do exercício de 2026, enquanto perdurar a concessão de direito real de uso e desde que o imóvel esteja sendo efetivamente utilizado para os fins sociais previstos.

§ 1º A comprovação da destinação social será realizada mediante relatório técnico emitido pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município, nos termos do art. 8º, parágrafo único, desta Lei.

§ 2º A isenção será automaticamente revogada caso seja constatada a destinação diversa ou o descumprimento das condições estabelecidas na concessão.

Art. 11. A isenção de que trata o artigo anterior é extensiva às habitações populares edificadas no terreno descrito no art. 1º e entregues às famílias a que se refere o art. 2º da Lei Municipal nº 3.694, de 23 de junho de 2023.

Parágrafo único. As habitações populares de que trata o caput e os correspondentes beneficiários deverão observar os requisitos estabelecidos nesta Lei, especialmente, as condições descritas no seu art. 7º.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 29 de outubro de 2025.

HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416
Assinado de forma digital por HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE

DEMONSTRATIVO DA ESTIMATIVA E DA COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA

ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA (LRF, art. 14°, § 2°)			
PROGRAMA	INCENTIVOS FISCAIS À ENTIDADE DE APOIO À MORADIA DIGNA		
TRIBUTO(S)	IPTU e TMRS		
MODALIDADE	O Projeto de Lei propõe a concessão de remissão, anistia e isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e da Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos - TMRS incidentes sobre imóvel objeto de concessão de direito real de uso em favor da Associação de Apoio aos Sem-teto da Região Nordeste, com o objetivo de viabilizar ações voltadas à promoção da moradia digna para os segmentos mais vulneráveis da população.		
SETORES / PROGRAMAS / BENEFICIÁRIO	Contribuinte Pessoa Jurídica.		
RENÚNCIA DE RECEITA	**2025**	**2026**	**2027**
PREVISTA (R$ 1,00) - PROJEÇÃO DE INCENTIVOS FISCAIS	**R$ 50.444,18**	**R$ 3.542,88[1]**	**R$ 3.715,38[2]**

[1] Estimativa de renúncia baseada no valor do IPTU +TMRS de 2025 (R$ 3.378,36) atualizado pelo mesmo percentual de reajuste aplicado em 2025 (4,87%).
[2] Estimativa de renúncia baseada no valor do IPTU +TMRS projetado para 2026 (R$ 3.542,88), nos termos da nota anterior, atualizado pelo mesmo percentual de reajuste aplicado em 2025 (4,87%).

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 Imobiliário 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 de Receita Municipal – 03/10/2025.

Gabinete do Prefeito, em 29 de outubro de 2025.

HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416
Assinado de forma digital por HELIO LIMA ARAGAO FILHO:04999292416

HÉLIO LIMA ARAGÃO FILHO

PREFEITO DO MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE/PE