PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025.

Institui o Programa Municipal de Subsídio à Habitação de Interesse Social no Município de Acari/RN e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ACARI/RN, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica instituído, no âmbito do Município de Acari/RN, o Programa Municipal de Subsídio à Habitação de Interesse Social, com a finalidade de ampliar o acesso à moradia adequada a famílias de baixa renda, reduzir o déficit habitacional e viabilizar a produção de novas unidades habitacionais de interesse social, inclusive por meio de cooperação com programas habitacionais federais, em especial o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

Art. 2º. Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se:

I — unidades habitacionais de interesse social: aquelas destinadas prioritariamente a famílias de baixa renda, nos termos desta Lei e da legislação federal aplicável;

II — novas unidades habitacionais: as edificações residenciais construídas a partir desta Lei, inexistentes à data de sua publicação;

III — grupo familiar: a unidade socioeconômica composta pelo requerente e demais pessoas que com ele residam e contribuam para o sustento comum;

IV — baixa renda: a condição do grupo familiar com renda bruta mensal de até 2 (dois) salários mínimos, observado o enquadramento e as faixas admitidas nos programas habitacionais federais vigentes;

V — salário mínimo: o valor do salário mínimo nacional vigente à época do enquadramento e da concessão dos benefícios.

Parágrafo único. Outros conceitos previstos em normativas do MCMV e de seus fundos operacionais (a exemplo do FAR e do FDS), no que couber, aplicam-se subsidiariamente a esta Lei Complementar.

Art. 3º. O Programa observará os princípios da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade, da inclusão social, da sustentabilidade urbana, da transparência e da impessoalidade na seleção dos beneficiários.

CAPÍTULO II
DAS MODALIDADES DO PROGRAMA

Art. 4º. O Programa será executado nas seguintes modalidades:

I — Moradia Social: produção subsidiada de novas unidades habitacionais de interesse social em áreas urbanas do Município, preferencialmente por meio de empreendimentos vinculados ao MCMV (FAR), com contrapartidas municipais nos termos desta Lei;

II — Entidades: produção subsidiada de novas unidades habitacionais de interesse social em áreas urbanas do Município por meio de empreendimentos vinculados a programas federais executados por entidades organizadoras (a exemplo do MCMV/FDS), com contrapartidas municipais nos termos desta Lei.

Art. 5º. Para viabilizar as modalidades de que trata o art. 4º, o Município poderá conceder, observado o interesse público e a disponibilidade orçamentária e financeira:

I — subsídio financeiro direto, devidamente justificado e limitado por ato do Poder Executivo;

II — doação de imóveis públicos municipais, observada a legislação patrimonial e a destinação específica à moradia social;

III — aquisição de imóveis pertencentes a outros entes públicos, com destinação à moradia social;

IV — elaboração e fornecimento de estudos e pareceres técnicos necessários à aprovação e execução dos empreendimentos;

V — custeio de soluções técnicas indispensáveis à execução das obras (ex.: fundações profundas), quando imprescindíveis e economicamente justificadas;

VI — apoio à gestão condominial social, inclusive com ações de mobilização, educação urbanística e patrimonial;

VII — pagamento, total ou parcial, de participação financeira dos beneficiários, quando previsto nas regras do programa habitacional.

§ 1º Os benefícios previstos neste artigo serão definidos em ato do Poder Executivo, com critérios, limites, contrapartidas e priorizações.

§ 2º A fruição de benefícios fica condicionada à comprovação do enquadramento do empreendimento nas faixas de renda e demais requisitos do programa habitacional federal vigente.

Art. 6º. São beneficiários do Programa os grupos familiares:

I — em situação de vulnerabilidade social;

II — desalojados ou desabrigados por emergência, calamidade pública ou obras públicas;

III — residentes em áreas de risco, insalubres ou de proteção ambiental com necessidade de desocupação;

IV — sem moradia própria ou em moradia inadequada.

Art. 7º. Na seleção, serão observados, entre outros, os seguintes critérios de priorização:

I — residência no Município por, no mínimo, 5 (cinco) anos;

II — inscrição e atualização no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal — CadÚnico;

III — inexistência de propriedade imobiliária residencial em nome de membros do grupo familiar;

IV — residência em áreas de risco ou em condições habitacionais precárias;

V — presença de pessoa com deficiência e/ou de pessoa idosa no grupo familiar;

VI — família monoparental chefiada por mulher;

VII — existência de crianças ou adolescentes em idade escolar.

§ 1º Os critérios serão detalhados e ponderados em ato do Poder Executivo, resguardada a observância das regras do programa federal.

§ 2º Terão prioridade os grupos familiares enquadrados nos incisos I a III do art. 6º, quando cumulativamente atenderem aos critérios deste artigo.

Seção I
Do Cadastro Habitacional Municipal

Art. 8º Fica instituído o Cadastro Habitacional Municipal, destinado à inscrição, atualização, classificação e seleção de grupos familiares para os empreendimentos de moradia de interesse social.

Art. 9º A inscrição no Cadastro Habitacional Municipal observará, no mínimo:

I — idade mínima de 18 (dezoito) anos do requerente;

II — residência no Município por, no mínimo, 5 (cinco) anos;

III — nacionalidade brasileira, ou estrangeiro com residência regular no País;

IV — inscrição e atualização no CadÚnico, quando exigida pelas regras do programa federal.

Art. 10. Para a inscrição, deverão ser apresentados os seguintes documentos, na forma de ato normativo do Poder Executivo:

I — documentos de identificação e CPF dos membros do grupo familiar;

II — certidão de nascimento, casamento, união estável ou divórcio, conforme o caso;

III — título de eleitor;

IV — comprovante de residência;

V — comprovantes de renda de todos os membros com renda ativa;

VI — Número de Identificação Social — NIS;

VII — CAF/DAP ou documento equivalente para moradores da zona rural, quando aplicável;

VIII — documentos comprobatórios de deficiência e/ou de idade, quando houver, para

fins de prioridade;

IX — certidões e declarações exigidas pelo programa federal;

X — demais documentos definidos em ato do Poder Executivo.

Parágrafo único. A Administração poderá realizar diligências para verificação das informações prestadas, inclusive por meio de visita técnica e cruzamento de dados.

Art. 11. Para fins de enquadramento e priorização local, os grupos familiares serão classificados, em caráter instrumental, nas seguintes faixas de renda:

I — Grupo 01: renda familiar bruta mensal de 0 (zero) a 1 (um) salário mínimo, com inscrição no CadÚnico;

II — Grupo 02: renda familiar bruta mensal acima de 1 (um) até 2 (dois) salários mínimos;

III — Grupo 03: renda familiar bruta mensal acima de 2 (dois) até 6 (seis) salários mínimos, passível de financiamento, condicionada à análise de crédito, quando admitida pelo programa federal.

Parágrafo único. O enquadramento final e as condições de subsídio seguirão, obrigatoriamente, as faixas e regras do programa habitacional federal.

Art. 12. A inscrição no Cadastro Habitacional Municipal terá validade de 2 (dois) anos, devendo ser revalidada e atualizada pelo interessado no prazo e forma estabelecidos em regulamento.

Parágrafo único. A inscrição não gera direito adquirido à seleção, classificação ou atendimento, que dependerão do cumprimento das regras do empreendimento e da disponibilidade de recursos.

Art. 13. O Cadastro Habitacional Municipal será mantido em plataforma digital, com segurança da informação, sigilo de dados pessoais e observância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais — LGPD.

Art. 14. A classificação e a seleção de beneficiários observarão edital específico de cada empreendimento, com cronograma, critérios, documentação, prazos e formas de recurso administrativo.

Art. 15. O resultado preliminar e o resultado final da seleção serão publicizados em meios oficiais e no sítio eletrônico do Município.

Parágrafo único. Caberá recurso administrativo, nos prazos definidos em edital.

Art. 16. O Município poderá celebrar convênios, termos de colaboração, acordos de

cooperação e instrumentos congêneres com entes públicos e privados para execução do Programa.

Parágrafo único. A celebração dos instrumentos observará a legislação aplicável e as diretrizes desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 17. Ficam autorizadas, nos termos desta Lei Complementar, isenções e incentivos fiscais aos empreendimentos habitacionais de interesse social enquadrados no MCMV executados no Município de Acari/RN, observado o interesse público e a legislação tributária municipal.

Art. 18. Ficam isentos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza — ISS os serviços diretamente vinculados à construção das unidades habitacionais de empreendimentos de moradia de interesse social do MCMV, destinados a famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos, conforme faixas do programa federal.

§ 1º Ato do Poder Executivo regulamentará os CNAEs, documentos e requisitos para fruição da isenção.

§ 2º A isenção não alcança serviços estranhos à construção das unidades habitacionais e cessa em caso de descumprimento das condições.

§ 3º O benefício não confere, por si, direito a restituição de tributos já recolhidos.

Art. 19. Ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, pelo prazo e condições definidos em regulamento, os imóveis destinados à implantação e à construção de empreendimentos do MCMV no Município, enquanto perdurar a obra e até a emissão do habite-se, desde que vinculados a famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, conforme regras do programa federal.

§ 1º Ato do Poder Executivo definirá prazos, hipóteses de suspensão e cessação da isenção.

§ 2º Ocorrendo desvio de finalidade, o benefício ficará automaticamente revogado, com cobrança do tributo devido e acréscimos legais.

§ 3º A isenção não se aplica a áreas não utilizadas no empreendimento.

Art. 20. Ficam isentas as taxas de licenciamento, aprovação de projetos e alvarás de construção diretamente relacionados aos empreendimentos habitacionais do MCMV destinados a famílias nas faixas de renda definidas nos arts. 18 e 19.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo identificará as taxas abrangidas, a documentação comprobatória e os procedimentos para reconhecimento do benefício.

Art. 21. Fica isento o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos — ITIV (ou ITBI, conforme denominação local vigente) nas transmissões de imóveis para implantação de empreendimentos do MCMV, quando a aquisição ocorrer pelo Município ou pelo ente executor público, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. O benefício não alcança transmissões entre particulares ou desvinculadas do objetivo de implantação do empreendimento.

Art. 22. Os benefícios fiscais previstos neste Capítulo não são cumulativos com outros benefícios municipais da mesma natureza, aplicando-se o mais favorável ao interesse público, conforme regulamentação.

Art. 23. A concessão de benefícios fiscais dependerá de requerimento formal instruído com comprovação do enquadramento do empreendimento e da faixa de renda dos beneficiários, observado o regulamento.

Art. 24. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, podendo o Poder Executivo promover ajustes no PPA e na LOA, bem como abrir créditos adicionais, nos termos da legislação.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 25. Fica reconhecida a possibilidade de aplicação subsidiária das normas do MCMV aos empreendimentos habitacionais de interesse social não diretamente enquadrados no programa federal, quando compatíveis com o interesse público e mediante ato do Poder Executivo.

Art. 26. Para o empreendimento “Vila Mariana Galvão de Vasconcelos”, onde as unidades habitacionais serão doadas, a título transitório e específico, a seleção observará a seguinte distribuição de unidades:

I — sorteio público e aberto entre famílias inscritas que preencham os critérios do edital: 10 (dez) unidades habitacionais;

II — sorteio público restrito às famílias inscritas com, pelo menos, 1 (uma) pessoa com deficiência: 5 (cinco) unidades habitacionais;

III — sorteio público restrito às famílias inscritas com, pelo menos, 1 (uma) pessoa idosa: 5 (cinco) unidades habitacionais.

§1º. Cada representante da família a formular a inscrição fará a opção por um dos lotes a ser publicamente sorteado, concorrendo somente uma única vez no segmento escolhido.

§2º. O edital específico sobre o empreendimento “Vila Mariana Galvão de Vasconcelos”, por meio de Decreto, definirá o cronograma, os documentos já mencionados

na presente lei que serão analisados, os procedimentos de sorteio em parceria com a Caixa Econômica Federal, transparência, fiscalização, garantida a publicidade de todos os atos.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. O número de famílias a serem atendidas pelo Programa fica condicionado à disponibilidade orçamentária e financeira, às regras dos editais e à capacidade de execução.

Art. 28. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar no prazo de até 90 (noventa) dias, podendo dispor sobre fluxos, sistemas, integração de cadastros, governança, controle e monitoramento dos resultados.

Parágrafo único. A regulamentação poderá instituir comitê gestor com participação de órgãos afins da Administração Municipal.

Art. 29. O Município poderá instituir instrumentos de acompanhamento pós-ocupação, com enfoque na sustentabilidade da gestão condominial social e na manutenção das áreas e equipamentos comuns.

Art. 30. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Acari/RN, 11 de dezembro de 2025.

FERNANDO ANTONIO BEZERRA
Prefeito Municipal de Acari

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

Excelentíssimos:
Senhora Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 11/2025, que institui o Programa Municipal de Subsídio à Habitação de Interesse Social no âmbito do Município de Acari, autorizando o Poder Executivo a promover ações destinadas à ampliação do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, bem como a conceder benefícios fiscais para empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Neste sentido, submetemos à elevada apreciação desta Casa o Projeto de Lei Complementar nº 11/2025 voltado a reduzir o déficit habitacional, ampliar o acesso à moradia adequada para famílias de baixa renda e habilitar o Município de Acari/RN a participar, de modo célere e seguro, dos modelos de financiamento e execução do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e congêneres.

Relevância social e segurança jurídica:
— O texto organiza critérios de priorização, procedimentos de cadastro, seleção transparente de beneficiários e instrumentos de apoio financeiro, fiscal e institucional, conferindo segurança jurídica e eficiência administrativa.
— A redação observa a Lei Complementar nº 95/1998 (técnica legislativa), harmoniza-se às diretrizes do MCMV (FAR/FDS) e promove adequada cooperação federativa.

Foco em quem mais precisa:
— A proposta prioriza famílias em vulnerabilidade, desalojadas, residentes em áreas de risco e sem moradia adequada, com critérios objetivos (CadÚnico, tempo de residência, inexistência de imóvel, presença de pessoa com deficiência, idoso, famílias monoparentais e crianças).
— Prevê modalidades de execução (Moradia Social e Entidades), viabilizadas por subsídios, contrapartidas técnicas e incentivos fiscais calibrados para reduzir o custo de produção.

Incentivos fiscais e viabilidade:
— Isenções de ISS, IPTU, taxas de licenciamento e ITIV/ITBI, condicionadas às faixas do MCMV, auxiliam a fechar a lacuna de viabilidade e a acelerar cronogramas, com regramento de concessão, transparência e responsabilização em caso de desvio de finalidade.
— Os benefícios vinculam-se ao efetivo enquadramento social e à destinação específica, preservando o interesse público e a responsabilidade fiscal.

Experiências municipais no Rio Grande do Norte

A experiência potiguar indica que marcos municipais claros — com isenções focalizadas, cadastro habitacional integrado, editais transparentes e governança intersetorial — aumentam a capacidade de atração de empreendimentos e a velocidade de contratação/execução de unidades do MCMV.

Alinhamento estratégico local:

— A proposição disciplina o planejamento municipal no que se refere ao empreendimento Vila Mariana Galvão de Vasconcelos, com regras transitórias de seleção transparentes (sorteios abertos e segmentados), que asseguram justiça distributiva e controle social.

— O Programa cria base estável para a política habitacional, com governança, monitoramento e atenção à gestão condominial social e à manutenção dos equipamentos comuns.

Diante do exposto, considerando a magnitude social da matéria e seu caráter estruturante para o desenvolvimento urbano e a inclusão social em Acari, contamos com a aprovação desta Lei Complementar.

Atenciosamente,

Gabinete do Prefeito de Acari/RN, 11 de dezembro de 2025.

FERNANDO ANTONIO BEZERRA:78517923472

Assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO BEZERRA:78517923472
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=38038006000120, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A3, CN=FERNANDO ANTONIO BEZERRA:78517923472
Razão: Eu atesto a precisão e a integridade deste documento
Localização:
Data: 2025.12.11 08:01:35-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1

Fernando Antonio Bezerra
Prefeito Municipal de Acari