



Prefeitura de
Maracanaú

MENSAGEM Nº 093, DE 23 DE SETEMBRO DE 2025.

Ao
Exmº Sr.
Vereador RAPHAEL PESSOA MOTA
Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú
NESTA

Assunto: PROJETO DE LEI Nº 093/2025.



Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei que “ALTERA A LEI Nº 3.204, DE 08 DE JUNHO DE 2022, QUE DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DENOMINADO MINHA CASA É LEGAL; INSTITUI INCENTIVOS FISCAIS PARA A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS FINANCIADOS JUNTO À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO CEARÁ – COHAB-CE “EM LIQUIDAÇÃO”, DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS POR MEIO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, DOS IMÓVEIS FINANCIADOS POR INTERMÉDIO DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL – SFH/SFI OU DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR, DOS IMÓVEIS ALIENADOS À EMPRESA GESTORA DE ATIVOS DA CAIXA – EMGEA, ASSIM COMO DA COOPERATIVA HABITACIONAL DE FORTALEZA – COHAFOR; REGULAMENTA A EXECUÇÃO DAS AÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL DOS PROGRAMAS DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ.”

A presente proposta de alteração legislativa visa instituir isenção e remissão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis classificados como de baixa renda. A medida fundamenta-se em princípios constitucionais, nas competências legais do Município e na necessidade de adotar uma política fiscal mais justa e socialmente responsável.

No que tange a competência constitucional do Município (art. 156, CF/88), este atribui aos Municípios a competência para instituir e disciplinar o IPTU. Isso inclui a prerrogativa de conceder isenções e remissões mediante lei aprovada pela Câmara Municipal. Assim, o Município age dentro de sua autonomia ao propor critérios específicos para beneficiar famílias de baixa renda.

A concessão de isenção e remissão para imóveis de baixa renda busca respeitar o princípio da justiça fiscal, previsto no art. 150 da Constituição. Esse princípio orienta que a tributação deve ser proporcional à capacidade contributiva do cidadão. Famílias com renda limitada muitas vezes enfrentam dificuldades para arcar com o IPTU sem comprometer suas necessidades básicas. A proposta visa, portanto, impedir que a carga tributária se torne um fator de exclusão social.


PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





Prefeitura de Maracanaú

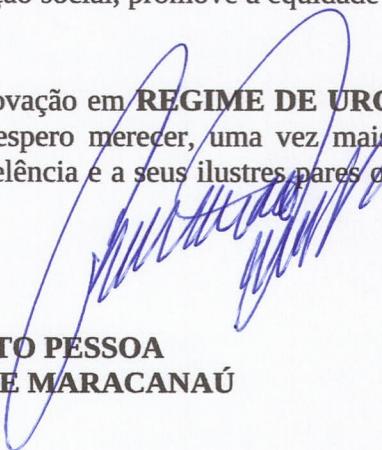
A proposta também encontra respaldo no princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII e Art. 182, CF/88). Ao reconhecer o papel da moradia como um direito social e ao proteger a permanência das famílias em seus lares, o Município contribui para o uso adequado do solo urbano, a estabilidade das comunidades e a prevenção de situações de vulnerabilidade e despejo por inadimplência tributária.

Nesse sentido, a isenção e a remissão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis de baixa renda atendem ao interesse público ao proteger populações vulneráveis, promover inclusão social e colaborar com políticas públicas de habitação. Trata-se de um instrumento legítimo de justiça social, que alia gestão tributária eficiente com responsabilidade social.

Diane do exposto, a proposta de alteração legislativa está amparada na Constituição Federal e representa uma medida justa e necessária. Ao beneficiar famílias de baixa renda com a isenção ou remissão do IPTU, o Município reforça sua função social, promove a equidade tributária e contribui para uma cidade mais humana e igualitária.

Por fim, solicito a sua apreciação e aprovação em **REGIME DE URGÊNCIA** nos termos do art. 42 da Lei Orgânica do Município, e espero merecer, uma vez mais, o apoio do Poder Legislativo Municipal, renovando a Vossa Excelência e a seus ilustres pares o testemunho do meu mais distinguido apreço.

Atenciosamente,


ROBERTO PESSOA
PREFEITO DE MARACANAÚ

PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





Prefeitura de
Maracanaú

PROJETO DE LEI N° 093, DE 23 DE SETEMBRO DE 2025.

ALTERA A LEI N° 3.204, DE 08 DE JUNHO DE 2022, QUE DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DENOMINADO MINHA CASA É LEGAL; INSTITUI INCENTIVOS FISCAIS PARA A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS FINANCIADOS JUNTO À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO CEARÁ – COHAB-CE “EM LIQUIDAÇÃO”, DOS IMÓVEIS ADQUIRIDOS POR MEIO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, DOS IMÓVEIS FINANCIADOS POR INTERMÉDIO DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL – SFH/SFI OU DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR, DOS IMÓVEIS ALIENADOS À EMPRESA GESTORA DE ATIVOS DA CAIXA – EMGEA, ASSIM COMO DA COOPERATIVA HABITACIONAL DE FORTALEZA – COHAFOR; REGULAMENTA A EXECUÇÃO DAS AÇÕES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL DOS PROGRAMAS DE INTERESSE SOCIAL, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ	
RECEBIDO	
24 SET 2025	11:38hs
Nº Protocolo	12892 24/09/25
Hélia	
Rubrica Protocolista	

**O PREFEITO DE MARACANAÚ, ROBERTO SOARES PESSOA:
Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:**

Art. 1º. A Lei nº 3.204, de 08 de junho de 2022, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 4º

.....
§2º Compete a Diretoria de Tributação e Arrecadação da Secretaria de Finanças – SEFIN, o processamento dos dados e análise para a concessão dos incentivos fiscais dos beneficiários do Programa Minha Casa É Legal nos procedimentos que trata o Título I desta Lei.

.....
Art. 6º Ficam remidos os créditos fiscais, constituídos ou não, parcelados ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa, mesmo em fase de execução fiscal já ajuizada, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de todos os exercícios até 31 de dezembro de 2024, observada a prescrição, incidentes sobre os imóveis de que trata os incisos I ao V do artigo 1º desta Lei e ainda estejam pendentes de transferência de propriedade plena e dos direitos reais para o adquirente junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maracanaú/CE.

PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





Prefeitura de Maracanaú

Art. 8º Para execução do Programa Minha Casa é Legal será concedido aos adquirentes dos imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei que aderirem ao Programa, desconto de 100% (cem por cento) no IPTU vigente, bem como de multa e juros de mora nos créditos fiscais, constituídos ou não, parcelados ou não, inscritos ou não em Dívida Ativa, mesmo em fase de execução fiscal já ajuizada.

Art. 9º Somente farão jus à remissão e aos descontos de multa e juros dos créditos fiscais referentes ao IPTU de todos os exercícios até 31 de dezembro de 2024, observada a prescrição, os imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei, desde que o adquirente realize adesão ao Programa Minha Casa é Legal.

.....
Art. 12. A isenção do (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI a que se refere o artigo 11 desta Lei será concedido durante a vigência do Programa Minha Casa é Legal.

.....
Art. 14. Os beneficiários do Programa Minha Casa é Legal de que trata os imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei deverão requerer a adesão de forma presencial ou remota, conforme informações disponíveis no endereço eletrônico oficial da Prefeitura de Maracanaú (www.maracanau.ce.gov.br), para posteriormente ser direcionado à Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF. apresentando os seguintes documentos:

.....
Art. 24.

Parágrafo único. A escolha do instrumento a ser utilizado para regularização fundiária em cada núcleo urbano informal fica a critério da equipe de multiprofissionais constituída por profissionais das áreas jurídicas, ambiental, urbanística e social da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, mediante aprovação da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico (CMRF), nos casos em que for instaurada a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de ofício ou pelos legitimados, quando requerido ao Município.

.....
Art. 40. O protocolo do Requerimento de Regularização Fundiária deverá ser efetuado junto a Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano, de forma presencial ou remota, conforme informações disponíveis no endereço eletrônico oficial da Prefeitura de Maracanaú (www.maracanau.ce.gov.br), para posteriormente ser direcionado a Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico.

.....
Art. 46. Os procedimentos administrativos da REURB serão analisados e processados pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, bem como pela Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e Específico – CMRF, obedecendo às fases estabelecidas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017.

.....
Art. 75.

VI – Depositar o valor do retorno do financiamento a título de garantia, na forma e prazo firmados contratualmente, excetuados os casos previstos no art. 85 desta Lei.

St
PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





**Prefeitura de
Maracanaú**

Art. 90. Fica o Poder Executivo autorizado, por meio de Decreto, a transpor, remanejar, transferir ou utilizar, total ou parcialmente, as dotações aprovadas na Lei Orçamentária Anual (LOA), bem como a criar novas ações orçamentárias de forma a adequar a estrutura programática vigente para a consecução dos fins desta Lei.

.....

Art. 98. O prazo de concessão da remissão do crédito fiscal de IPTU definidos nos artigos 5º e 6º desta Lei e o desconto de multa e juros de IPTU do artigo 8º desta Lei, vigorará até o dia 31 de dezembro de 2026, podendo ser prorrogado por decreto a critério do Chefe do Poder Executivo.” (NR)

Art. 2º. Esta lei entra em vigor a partir de 1º de outubro de 2025.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 23 DE SETEMBRO DE 2025.

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú

PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200

