

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS

Ofício Nº 41/2025 - PMA/GAB/GEDEC/NUPGM

Em 01 de setembro de 2025.

A SUA EXCELÊNCIA A SENHORA  
**VEREADORA ANDREIA REZENDE DE FARIA PARALOVO**  
**PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS**  
NESTA

Senhora Presidente,  
Dignos Vereadores,

Encaminhamos anexo o Projeto de Lei Complementar que *AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DOAR FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO DE SUA PROPRIEDADE ÀS FAMÍLIAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:**

Encaminho a Vossas Excelências, a fim de ser submetido ao exame e deliberação desta Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar, cuja finalidade é autorizar, no âmbito do Município de Anápolis, a doação de frações ideais de terreno públicos, declarando-os como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, resultantes da instituição de condomínio efetivada após a execução das obras de habitação coletiva, às famílias desta municipalidade que se enquadrem nos requisitos para tanto, a fim de viabilizar o programa habitacional denominado “Pra ter Onde Morar”.

Quanto à constitucionalidade formal da proposta, é válido dizer, como consabido, que o Texto Constitucional dispõe, em seu artigo 30, incisos I e II, sobre a competência dos Municípios para legislar sobre seus assuntos de interesse local, e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, nos seguintes termos:

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;*

Acerca do tema, vale pontuar que o objetivo primário da lei é solucionar, com esteio no dever da Administração Pública de promover melhores condições de vida para a sociedade, uma celeuma histórica do Município de Anápolis, a saber, o notório déficit habitacional.

A meta é garantir, através de parceria firmada com o Governo Estadual, a entrega de unidades habitacionais para famílias com renda de até 01 (um) salário mínimo, conforme critérios do Programa “Pra Ter Onde Morar – modalidade Construção”. Esta iniciativa representa um marco fundamental na política habitacional do Município, buscando enfrentar o déficit habitacional e

garantir o direito constitucional à moradia digna.

Pois bem.

Na última constituinte, diversos movimentos se reorganizaram, com intensa luta travada pela afirmação dos direitos sociais, o que ensejou o surgimento de uma nova ordem jurídica, que definiu o Brasil como Estado Democrático de Direito, proclamando como direito de todos a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, bem como a assistência aos desamparados (v. art. 6º, CF/88).

O Texto da Lei Maior, em seu art. 23, inciso IX, descreve como comum a competência da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, bem como combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização (inciso X), vejamos:

*Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:*

*[...]*

***IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;***

***X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos; (grifo nosso)***

Na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, o direito à moradia é enunciado no parágrafo 1 do artigo 25:

*“Artigo 25*

*1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.”*

A Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República <sup>[1]</sup> faz os seguintes apontamentos:

*“[...] o ser humano não é só corpo físico. Aliás, o que o diferencia dos outros seres é exatamente a sua mente, a sua intelectualidade, a sua consciência, que também necessita de abrigo, necessita de lugar. Precisa de um local onde possa pensar sem interrupções, interagir com outros seres com privacidade e amar sem que seja observada, conservar suas memórias, expressar sua individualidade, viver sem máscaras, repousar depois de um longo dia”. (Brasil, 2013, p. 9)*

Nesse diapasão, é possível afirmar que o direito à moradia, intimamente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana, é uma forma de extensão da individualidade de cada cidadão. O lar é um ambiente onde a pessoa manifesta a sua intimidade, de modo que o Poder Público, enquanto garantidor dos interesses de toda a coletividade, deve instituir políticas públicas para viabilizar o acesso aos direitos sociais garantidos na Carta Magna.

A efetividade das normas, aliás, não depende somente da produção infraconstitucional ou do estabelecimento de regras densas no ordenamento jurídico. Requer, na verdade, uma atuação incessante do Estado, de forma ativa e diligente, nos processos e modelos econômicos, para criar mecanismos de diminuição das diferenças e desigualdades sociais - *como é feito através dos programas habitacionais.*

Por essa ótica, o programa que se busca implementar com a presente iniciativa consiste em uma parceria com o Estado de Goiás, através da Agência Goiana de Habitação –

AGEHAB, que oferecerá, segundo informado pelo site institucional da Agência <sup>[2]</sup>, habitações totalmente gratuitas para famílias em situação de vulnerabilidade social e com renda familiar de até 01 (um) salário mínimo. O objetivo é atender pessoas que não têm condições de financiar um imóvel.

Podem se inscrever no programa aqueles que atendem aos seguintes requisitos: renda familiar de até 01 (um) salário mínimo; não proprietário, cessionário ou comprador de imóvel de qualquer natureza; não tenha recebido nenhum benefício habitacional do Estado de Goiás; tenha mais de 18 (dezoito) anos ou emancipado; mora no município da inscrição há pelo menos o tempo exigido no edital local; tenha o Cadastro Único (CadÚnico) atualizado no município da inscrição.

O Município de Anápolis fará a doação das frações ideais de terreno às pessoas selecionadas e sorteadas, onde serão construídas as habitações de interesse social (coletiva). A lei prevê, inicialmente, a doação de frações ideais dos loteamentos Residencial Jardim dos Ipês e Residencial Flor do Cerrado, resultantes da instituição de condomínio efetivada após a execução das obras de habitação coletiva. Serão concedidos ainda incentivos fiscais para a construção das unidades, contribuindo para a diminuição do custo total dos empreendimentos de interesse social.

Tal redução de custos torna os projetos mais atrativos para investidores e construtoras, incentivando a sua participação e o aumento da oferta de moradias populares. Além do mais, cria um ambiente favorável para a produção habitacional de interesse social, estimulando a iniciativa privada a investir nesse setor. Ao reduzir a carga tributária, os incentivos aumentam a rentabilidade dos projetos, tornando-os mais competitivos e viáveis economicamente, permitindo que unidades habitacionais sejam oferecidas a preços mais acessíveis para a população de baixa renda.

Políticas públicas como esta, além do interesse social envolvido, fazem valer o Princípio da Eficiência Administrativa, que designa a capacidade do Poder Público de ser efetivamente assertivo e eficaz em suas ações. A literata Maria Sylvia Zanella Di Pietro <sup>[3]</sup> apregoa que o princípio:

*“apresenta-se sob dois aspectos, podendo tanto ser considerado em relação à forma de atuação do agente público, do qual se espera o melhor desempenho possível de suas atuações e atribuições, para lograr os melhores resultados, como também em relação ao modo racional de se organizar, estruturar, disciplinar a administração pública, e também com o intuito de alcance de resultados na prestação do serviço público”.*

Em conclusão, é de suma importância a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, conforme expendido nas linhas volvidas, pelo que o encaminhamento à Vossa Excelência e dignos pares, para deliberação.

Atenciosamente,

**MÁRCIO AURÉLIO CORRÊA**  
PREFEITO MUNICIPAL

---

<sup>[1]</sup> Brasil. (2013). *Direito à Moradia Adequada*. Brasília, DF: Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República.

[2] <https://goias.gov.br/agehab/perguntas-e-respostas-frequentes-sobre-moradias/>

[3] DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. São Paulo: Atlas, 2002.

---



Documento assinado eletronicamente por **Márcio Aurélio Corrêa, Prefeito**, em 01/09/2025, às 17:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1862402** e o código CRC **68FEB32C**.

---

01120.00002350/2025-09

1862402v3

Centro 200 Sede da Prefeitura - Bairro CENTRO - CEP 75075-210 - Anápolis - GO , Sede da Prefeitura -  
- [www.anapolis.go.gov.br](http://www.anapolis.go.gov.br)

## LEGISLAÇÃO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 016, DE 2025

*AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DOAR FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO DE SUA PROPRIEDADE ÀS FAMÍLIAS DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

O **PREFEITO MUNICIPAL** de Anápolis, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** Objetivando promover a construção de moradias destinadas à população do município, com renda de 0 (zero) a 1 (um) salário mínimo, conforme critérios do Programa Pra Ter Onde Morar – modalidade Construção, o Poder Executivo Municipal fica autorizado a DOAR às pessoas selecionadas e sorteadas frações ideais dos terrenos situados na Área Pública 11 do Residencial Jardim dos Ipês, Matrícula n.º 55.259, e na Área Pública 02 do Residencial Flor do Cerrado, Matrícula n.º 61.844, resultantes da instituição de condomínio efetivada após a execução das obras de habitação coletiva.

**§ 1º.** Os terrenos, por serem destinados às famílias carentes e as que se enquadram em programas habitacionais subsidiados, são considerados Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

**§ 2º.** A doação autorizada por esta lei somente poderá ocorrer após a conclusão da obra e seleção dos beneficiários, conforme previsto nesta Lei.

**Art. 2º.** As pessoas beneficiárias da doação dos lotes constantes do artigo 1º desta Lei serão selecionadas de acordo com os seguintes critérios:

**I** - Possuir renda mensal familiar de até 1 (um) salário mínimo;

**II** - Não ser proprietárias, cessionárias ou promitente compradoras de imóvel de qualquer natureza;

**III** - Não ter recebido do Estado de Goiás nenhum benefício referente a casa, a apartamento ou a recursos para construção

**IV** - Ser maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;

**V** - Comprovar vínculo mínimo de 03 (três) anos, com o Município de Anápolis;

**VI** - Ter inscrição ativa no Cadastro Único – CadÚnico no Município de Anápolis; e,

**VII** - Residir no Município de Anápolis.

**Art. 3º.** Os referidos lotes objeto de doação do Poder Executivo Municipal serão utilizados em caráter exclusivo para a construção de unidades habitacionais de interesse social.

**Art. 4º.** O início do processo de abertura das inscrições para seleção das famílias a serem

beneficiadas se dará com a autorização da AGEHAB, em momento oportuno considerando o andamento da obra.

**Art. 5º.** O Edital de Seleção tem como objetivo tornar público a forma e os critérios para seleção de candidatos ao benefício de doação de unidades habitacionais a custo zero, devendo, para tanto, preencherem os critérios da Lei Estadual n.º 21.219, de 29 de dezembro de 2021.

**Parágrafo Único.** O sorteio é etapa obrigatória do procedimento de seleção de beneficiários, conforme §2º do artigo 4º da Lei Estadual n.º 21.219/2021, e acontecerá em data constante no cronograma que integrará o Edital de Seleção.

**Art. 6º.** Na distribuição de unidades habitacionais, observar-se-á a seguinte reserva de cotas por imposição legal:

**I** - 3% (três por cento) destinados à inscritos titulares/cônjuges idosos, que são aqueles com idade igual ou superior a 60 anos, conforme o inciso I, do art. 38 da Lei n.º 10.741, de 1º de outubro de 2003, do Estatuto do Idoso;

**II** - 3% (três por cento) destinados às pessoas com deficiência, conforme disposto no inciso I, do art. 32, da Lei n.º 13.146, de 6 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência) ou famílias de que façam parte pessoas com deficiência; e,

**III** - 5% (cinco por cento) destinadas a mulheres vítimas de violência doméstica – MVVD, que são aquelas que se enquadram nas hipóteses elencadas na Lei federal n.º 11.340, de 7 de agosto de 2006, nos termos constantes da Lei Estadual n.º 21.525/2022.

**§ 1º.** Caso a aplicação dos percentuais previstos nos incisos I, II e III do caput do artigo 6º resulte em número fracionado, este deverá ser elevado até o primeiro número inteiro subsequente.

**§ 2º.** O sorteio dos candidatos de reservas de cotas por imposição legal precede o sorteio do Grupo Geral.

**Art. 7º.** Os imóveis, objetos da doação, ficarão isentos de recolhimento dos seguintes tributos e taxas:

**I** - ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, quando da transferência do imóvel, objeto da doação;

**II** - IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, durante todo o período de construção (carência);

**III** - TAXAS de ALVARÁ de Construção e posterior HABITE-SE ao término do empreendimento residencial.

**Art. 8º.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**MÁRCIO AURÉLIO CORRÊA**  
PREFEITO MUNICIPAL



Documento assinado eletronicamente por **Márcio Aurélio Corrêa, Prefeito**, em 02/09/2025, às 10:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site  
[https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1863589** e  
o código CRC **94819789**.

---

SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA

Despacho Nº 253/2025 - SEMEC/GAB

Em 01 de setembro de 2025.

## **RELATÓRIO DE IMPACTO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

### **I. IDENTIFICAÇÃO**

O presente Relatório de Impacto Econômico-Financeiro refere-se ao Projeto de Lei Complementar constante dos autos SEI n.º 01120.00002350/2025-09, que autoriza o Poder Executivo Municipal a doar áreas de terras de sua propriedade às famílias do Município de Anápolis, no âmbito do Programa "Pra Ter Onde Morar – modalidade Construção", e adota outras providências.

Especificamente, o relatório analisa o impacto das isenções tributárias e de taxas previstas no art. 7º do referido Projeto, que dispõe:

“Art. 7º. Os imóveis, objetos da doação, ficarão isentos de recolhimento dos seguintes tributos e taxas:

- I - ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, quando da transferência do imóvel, objeto da doação;
- II - IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, durante todo o período de construção (carência);
- III - TAXAS de ALVARÁ de Construção e posterior HABITE-SE ao término do empreendimento residencial.”

Referidas isenções configuram renúncia de receita, nos termos do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), razão pela qual se faz necessária a estimativa de seu impacto orçamentário-financeiro e a demonstração de compatibilidade com as metas fiscais estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA).

### **II. ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO**

Os imóveis objeto da doação são de propriedade do Município de Anápolis. Por se tratar de bens públicos municipais, os mesmos são imunes à tributação municipal, conforme o art. 150, VI, "a", da Constituição Federal de 1988, que veda a instituição de impostos sobre patrimônio, renda ou serviços entre entes da Federação.

Conseqüentemente:

Não há incidência de IPTU sobre esses imóveis enquanto de propriedade do Município.

Não há cobrança de ITBI em transferências internas ou gratuitas envolvendo o ente público, salvo em casos específicos de alienação onerosa.

As taxas de alvará de construção e habite-se não se aplicam enquanto os imóveis não forem transferidos e construídos por terceiros.

Ademais, não há previsão de arrecadação de quaisquer tributos ou taxas relacionadas a esses imóveis no exercício fiscal em curso (2025), conforme o planejamento orçamentário vigente. A doação dos lotes visa exclusivamente à implementação de programa habitacional de interesse social, sem perspectiva de geração de receita prévia.

Considerando o exposto, a renúncia de receita decorrente das isenções previstas no art. 7º do Projeto de Lei Complementar não impacta o orçamento para o exercício de 2025 e anos subsequentes imediatos, pelos seguintes motivos:

**ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis):** A transferência dos lotes ocorre por doação gratuita a famílias de baixa renda, no âmbito de programa social. A base de cálculo para o ITBI é o valor da transação, como os imóveis são de propriedade municipal, e serão doados de forma gratuita aos beneficiados pelo programa, não há base de cálculo para ITBI, e nenhuma arrecadação estava prevista. O impacto da isenção é nulo, pois não representa perda de receita esperada.

**IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano):** Os imóveis, enquanto públicos, são imunes ao IPTU. A isenção se aplica, apenas, durante o período de construção (carência), pós-doação. Após a conclusão das obras, o IPTU poderá ser cobrado normalmente dos beneficiários, conforme legislação municipal. Como não havia previsão de arrecadação para 2025 (imóveis vazios e públicos), a isenção temporária não gera renúncia efetiva de receita, portanto, nulo o impacto, pois não representa perda de receita estimada para o exercício.

**Taxas de Alvará de Construção e Habite-se:** Dado o caráter social do programa e a ausência de previsão orçamentária no exercício corrente para tais obras, o impacto da isenção é nulo, não afetando o equilíbrio fiscal.

ISENÇÃO	RENÚNCIA 2025	RENÚNCIA 2026	RENÚNCIA 2027	JUSTIFICATIVA
ITBI	0,00	0,00	0,00	Transferência gratuita de imóvel público; sem previsão orçamentária.
IPTU	0,00	0,00	0,00	Imunidade pré-doação; isenção temporária pós-doação; sem previsão de receita.
Taxas (Alvará e Habite-se)	0,00	0,00	0,00	Ausência de previsão orçamentária; caráter social do programa.
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	Impacto nulo.

Embora o impacto na previsão das receitas municipais seja nulo, não causando desequilíbrio fiscal às contas do município, o programa contribui, indiretamente, para benefícios econômicos e sociais:

Redução de custos para as famílias beneficiadas;

Estímulo à economia local via obras de construção, geração de empregos e inclusão social.

Cumprimento de metas constitucionais de combate à pobreza e promoção de moradia digna (arts. 6º, 23, IX e X, CF/88), sem comprometer a sustentabilidade fiscal.

### III. MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO

Nos termos do art. 14, § 1º, da LRF, a renúncia de receita deve ser compensada por aumento de receita ou redução de despesa. Contudo, como a estimativa de impacto é zero (ausência de previsão de arrecadação), não se faz necessária medida compensatória específica.

A proposta está em consonância com a LDO e a LOA de 2025, que priorizam investimentos em habitação e assistência social, sem alteração nas metas de resultado primário ou nominal, atendendo aos princípios da responsabilidade fiscal, promovendo o interesse social sem prejuízo ao erário municipal.

## MARCELO OLÍMPIO CARNEIRO TAVARES

Secretário Municipal de Economia



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Olimpio Carneiro Tavares, Secretario(a)**, em 01/09/2025, às 18:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.anapolis.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1862580** e o código CRC **5F3DA3E5**.