



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

MENSAGEM Nº 001
PROPONENTE: MESA DIRETORA
TRAMITAÇÃO: REGIME DE URGÊNCIA
FUNDAMENTAÇÃO: LEI ORGÂNICA, ART. 66

Senhor Presidente, Senhores Vereadores e Senhoras Vereadoras,

Encaminho à alta apreciação dessa edilidade o Projeto de Lei que institui o Programa Habitacional de Interesse Social, Casa Fácil Candeias no âmbito do Município de Candeias do Jamari (RO), com a concessão de benefícios fiscais para sua implantação, condição indispensável para que o Município de Candeias tenha acesso aos recursos do Programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida.

Dada a relevância da matéria de indiscutível importância econômica e de elevado interesse social, rogo que o projeto tenha tramitação em regime de urgência, consoante me faculta o artigo 66 da Lei Orgânica do Município.

Diante do exposto acima, renovo a Vossa Excelência e a seus nobres pares minhas manifestações de absoluto respeito e especial consideração.

Candeias do Jamari-RO, em 03 de abril de 2025.

Jucilene Marques Moraes
Presidente



ESTADO DE RONDÔNIA

CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

PROJETO DE LEI Nº 2095, DE 03 DE ABRIL DE 2025

Institui o Programa Habitacional de Interesse Social, Casa Fácil Candeias no âmbito do Município de Candeias do Jamari, Estado de Rondônia, e dispõe sobre a concessão de benefícios fiscais para a sua implementação e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CANDEIAS DO JAMARI**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI** aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1º Fica criado no âmbito do Município de Candeias do Jamari o Programa de Habitação de Interesse Social - **Programa Casa Fácil Candeias**, com a finalidade de promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas e rurais do Município de Candeias do Jamari.

Art. 2º O estímulo fiscal a que se refere no caput desta Lei tem por objetivo conceder incentivos fiscais aos empreendimentos do Programa Habitacional de Interesse Social - **Casa Fácil Candeias**, e criar mecanismos de fomento à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais para famílias residentes em Candeias com renda mensal de até **3,0 (três) salários mínimos**, e constituir-se-á, isolados ou cumulativamente, em:

I – isenção de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) para as empresas e profissionais contratados ou não pelo Município de Candeias do Jamari, incidente sobre os serviços necessários à construção dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias**;

II – isenção do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) incidente na aquisição do imóvel destinado à construção dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias**;

III – isenção do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) incidente na transmissão da propriedade definitiva do imóvel ao mutuário dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias**, de forma que não alcançará as transações posteriores referentes ao mesmo imóvel, ainda que seja o primeiro imóvel adquirido pelo sujeito passivo tributário;

IV – isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) durante a fase de construção dos imóveis adquiridos por meio do **Programa Casa Fácil Candeias**, conforme o prazo estabelecido no contrato de financiamento, para construção das unidades habitacionais, firmado entre as empresas construtoras e a Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil e desde que não ultrapasse o prazo de cinco anos, contado a partir da expedição do alvará de construção.



ESTADO DE RONDÔNIA

CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

§ 1º A isenção prevista nos incisos II e III aplicar-se-á uma única vez no imóvel vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**, de forma que não alcançará as transações posteriores relativas ao mesmo imóvel, ainda que seja o primeiro imóvel adquirido pelo sujeito passivo da obrigação tributária.

§ 2º A isenção prevista no inciso IV aplicar-se-á somente durante a execução de obras vinculadas ao **Programa Casa Fácil Candeias** e desde que não ultrapasse o prazo de cinco anos, contado a partir de expedição do alvará de construção.

Art. 3º Os pedidos de isenção de que trata o art. 2º desta Lei deverão ser requeridos à Secretária Municipal de Economia e Gestão, por meio da instauração de processo administrativo e instruído com todos os documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos para a obtenção da isenção, e poderão ser requeridos concomitantemente com o pedido de Alvará para o empreendimento ou a qualquer tempo.

Art. 4º Será concedido a isenção de IPTU aos imóveis adquiridos por intermédio do **Programa Casa Fácil Candeias** durante a fase de construção, conforme o prazo estabelecido no contrato de financiamento para construção das unidades habitacionais, firmado entre as empresas construtoras e a Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, e desde que não ultrapasse o prazo de cinco anos, contado a partir da expedição do alvará de construção e sejam preenchidos cumulativamente os requisitos abaixo:

a) os empreendimentos pretendidos pelas empresas interessadas em obter a isenção deverão ter destinação específica para comercialização pelo **Programa Casa Fácil Candeias** no Município de Candeias do Jamari;

b) conclusão da construção do empreendimento até o prazo máximo de cinco anos, contado a partir da expedição do alvará de construção;

c) as pessoas jurídicas interessadas em obter a isenção deverão estar regularmente inscritas nos órgãos federais, estaduais e municipais competentes e em regularidade com as obrigações tributárias do Município de Candeias do Jamari;

d) certidão expedida pela Secretaria Municipal de Patrimônio, Habitação e Regularização Fundiária (SEMPH) atestando que o empreendimento habitacional é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**.

§ 1º Os pedidos de isenção deverão ser requeridos à Secretaria Municipal de Economia e Gestão, por meio da instauração de processo administrativo e instruído com todos os documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos para a obtenção da isenção, e sendo deferida a isenção, vigorará a partir da data do deferimento do pleito.

§ 2º O pedido de isenção deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – cópia atualizada da Certidão do Registro Geral de Imóveis do imóvel objeto do pedido de isenção;

II – Certidão Negativa de Tributos Municipais do Imóvel objeto do pedido de isenção ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa;

III – cópia da última alteração contratual da entidade promotora do empreendimento, nos casos de pessoa jurídica;



ESTADO DE RONDÔNIA CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

IV – cópia da Carteira de Identidade e CPF das pessoas físicas e representantes legais das pessoas jurídicas;

V – instrumento de procuração, quando representado por terceiros;

VI – certidão expedida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo atestando que o empreendimento habitacional é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**;

VII – cópia do contrato de financiamento para construção das unidades habitacionais, firmado entre as empresas construtoras e a Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil;

IX – alvará de construção do empreendimento;

X – Certidão Negativa junto aos órgãos previdenciários.

Art. 5º Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) as empresas e profissionais contratados ou não pelo Município de Candeias do Jamari, incidente sobre os serviços necessários à construção dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias**, e preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I – os serviços necessários à construção dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias** deverão ter destinação específica para comercialização por este no Município de Candeias do Jamari;

II – conclusão das obras até o prazo máximo de cinco anos, contado a partir da expedição do alvará de construção do empreendimento vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**;

III – as pessoas jurídicas interessadas em obter a isenção deverão estar regularmente inscritas nos órgãos federais, estaduais e municipais competentes e em regularidade com as obrigações tributárias do Município de Candeias do Jamari;

IV – certidão expedida pela SEMPLH atestando que o empreendimento habitacional é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**.

§ 1º O pedido de isenção previsto neste artigo deve ser instruído com os seguintes documentos:

I – Certidão Negativa de Tributos Municipais ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa (mobiliária e imobiliária);

II – cópia da Certidão do Registro Geral de Imóveis atualizada do imóvel;

III – cópia da última alteração contratual da entidade promotora do empreendimento, nos casos de pessoa jurídica;

IV – cópia da Carteira de Identidade e CPF das pessoas físicas e representantes legais das pessoas jurídicas;

V – instrumento de procuração, quando representado por terceiros;

VI – certidão expedida pela SEMPLH atestando que o empreendimento habitacional é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**;



ESTADO DE RONDÔNIA

CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

VII - cópia do contrato de financiamento, para construção das unidades habitacionais, firmado entre as empresas construtoras e a Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil;

IX – Certidão Negativa junto aos órgãos previdenciários;

X – cópia do pedido de alvará de construção do empreendimento vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**.

§ 2º A concessão da isenção do ISSQN não dispensa o sujeito passivo da obrigação tributária do cumprimento das obrigações acessórias dependentes da obrigação principal cujo crédito seja excluído ou dela consequente, especialmente a emissão e escrituração de documentos fiscais e demais declarações exigíveis.

§ 3º A decisão que concede a isenção de que trata este artigo somente será proferida após a juntada nos autos do processo administrativo de todos os documentos relacionados no Art. 5º desta Lei.

§ 4º Após a decisão que conceder a isenção do ISSQN a Secretaria Municipal de Economia e Gestão incluirá no Sistema de Arrecadação Municipal a informação acerca da concessão da isenção, suspendendo-se a emissão de guias do imposto incidente sobre os serviços necessários à construção dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias**.

§ 5º As empresas e os profissionais, após contemplados com a isenção do ISSQN, deverão registrar no corpo da nota fiscal de serviços relacionados ao empreendimento a expressão “Isento de ISSQN”, conforme esta Lei Municipal.

Art. 6º Será concedida a isenção do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) para:

I – a aquisição de imóvel destinado à construção dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias** e desde que sejam preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:

a) os empreendimentos pretendidos pelas empresas interessadas em obter a isenção deverão ter destinação específica para comercialização pelo **Programa Casa Fácil Candeias** no Município de Candeias do Jamari;

b) conclusão das obras até o prazo máximo de cinco anos, contado a partir da expedição do alvará de construção do empreendimento;

c) as pessoas jurídicas interessadas em obter a isenção deverão estar regularmente inscritas nos órgãos federais, estaduais e municipais competentes e em regularidade com as obrigações tributárias do Município de Candeias do Jamari;

d) certidão expedida pela SEMPH atestando que o empreendimento habitacional é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**;

II – a transmissão da propriedade definitiva do imóvel ao mutuário dos empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias**, não alcançando as transações posteriores referentes ao mesmo imóvel, ainda que seja o primeiro imóvel adquirido pelo sujeito passivo tributário e desde que preenchidos cumulativamente os seguintes requisitos:



ESTADO DE RONDÔNIA

CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

- a) aquisição do imóvel por intermédio do **Programa Casa Fácil Candeias**;
- b) certidão expedida pela SEMPLH atestando que o empreendimento habitacional em que está localizado o imóvel objeto do pedido de isenção é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**.

§ 1º O pedido de isenção do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter Vivos (ITBI) poderá ser requerido a qualquer tempo.

§ 2º Os pedidos de isenção previstos no caput desta Lei devem ser instruídos com os seguintes documentos:

- I – minuta da escritura de compra e venda;
- II – Certidão Negativa de Tributos Municipais ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa incidentes sobre o imóvel objeto do pedido de isenção;
- III – cópia da Certidão do Registro Geral de Imóveis atualizada do imóvel objeto do pedido de isenção;
- IV – cópia da última alteração contratual da entidade promotora do empreendimento, nos casos de pessoa jurídica;
- V – cópia da Carteira de Identidade e CPF das pessoas físicas e representantes legais da pessoa jurídica;
- VI – instrumento de procuração, quando a pessoa física ou jurídica for representada por terceiros;
- VII – certidão comprobatória da adequação do empreendimento ao **Programa Casa Fácil Candeias**, nos casos de pessoas jurídicas;
- VIII – certidão expedida pela SEMPLH atestando que o empreendimento habitacional é de interesse social e vinculado ao **Programa Casa Fácil Candeias**;
- IX – cópia do contrato de financiamento, para construção das unidades habitacionais, firmado entre as empresas construtoras e a Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, nos casos de pessoas jurídicas.

Art. 7º Comprovada a utilização da concessão das isenções a que se refere esta Lei em finalidade diversa daquela prevista pelo **Programa Casa Fácil Candeias**, o Poder Público Municipal exigirá a imediata reposição dos valores correspondentes às isenções concedidas, sem prejuízo das penalidades específicas.

Art. 8º O Poder Executivo fica autorizado a doar, por meio de lei específica, à Caixa Econômica Federal ou ao Banco do Brasil, responsáveis pela operacionalização de Programas Federais de Habitação de Interesse Social, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial, instituído pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, áreas de terra de sua propriedade para a construção de habitações para a execução de empreendimentos vinculados ao **Programa Casa Fácil Candeias** em Candeias do Jamari.

Art. 9º O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei Complementar, no que couber.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

Art. 11 Revogam-se as disposições em contrário.

Candeias do Jamari/RO, 03 de abril de 2025.

Jucilene Marques Moraes
Presidente

Luciana de Souza Saraiva Saldanha
Vice Presidente

Roberto Oliveira Franceschetto
1º Secretário

Marcos Almeida da Hora
2º Secretário



ESTADO DE RONDÔNIA CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

JUSTIFICATIVAS

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossa Excelência e seus Ilustres Edis, tomamos a liberdade de submeter à análise dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores o Projeto de Lei que institui o **Programa Habitacional de Interesse Social – Casa Fácil Candeias** no âmbito do Município de Candeias do Jamari.

O Governo Federal tem criado ao longo da história vários Programas Habitacionais de Interesse Social, destacando o Programa Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela, com objetivo de facilitar a aquisição de casas para famílias de baixa renda, com taxas de juros mais baixas ao longo do financiamento imobiliário e aproveitamento de subsídios provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

O Município de Candeias do Jamari sofre com uma grave demanda reprimida de habitações de interesse social, especialmente decorrente do seu crescimento populacional na última década, bem como da existência de assentamentos populares em áreas de risco e de preservação permanente.

Essa pressão só tende a aumentar com o desenvolvimento do Município e a implantação de novas empresas.

Também a proximidade da Capital tem ocasionado uma migração de trabalhadores que encontram em Candeias do Jamari um local mais seguro e barato para criar sua família.

Como a solução habitacional envolve recursos expressivos que fogem ao alcance das receitas municipais, a única solução é aderir aos programas federais de habitação de interesse social, que dispõem de meios para viabilizar essas unidades habitacionais de que tanto Candeias do Jamari precisa.

Entretanto, a adesão da Prefeitura está condicionada à apresentação de mecanismos de incentivos fiscais que assegurem a isenção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência dessas moradias, construídas no âmbito de programas de habitação de interesse social.

Esses incentivos fiscais têm como principais objetivos:

1. atender as famílias necessitadas, que deverão ser removidas das áreas de risco e degradadas ou consideradas inadequadas para habitação;
2. reduzir o déficit habitacional da população de baixa renda; e



ESTADO DE RONDÔNIA
CÂMARA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI

3. fomentar a participação da iniciativa privada na execução de projetos destinados à solução dos problemas habitacionais no Município de Candeias do Jamari.

Por essa razão há a necessidade do Município de Candeias do Jamari criar mecanismo que possa aderir aos programas federais de habitação de interesse social e assim garantir os benefícios fiscais tanto ao empreendedor ou à empresa executora do empreendimento quanto ao beneficiário.

Portanto, a presente Lei é de interesse social, pois visa propiciar moradia digna à população de mais baixa renda de Candeias do Jamari, incentivando também o setor da construção civil, vital para o desenvolvimento de nossa cidade, trazendo geração de emprego e renda aos seus moradores.

Candeias do Jamari/RO, 03 de abril de 2025.

Jucilene Marques Moraes
Presidente