



Indicação

Nº do Protocolo: 2025080928000190

Nº SAPL: 1473/2025

Registrado por RENÊ AUGUSTO GONDIM FREIRE NETO em 6 de agosto de 2025 às 06:25

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1754483276237_4ddef28a-c6a0-4881-82c1-69c79c06b92e

Autores:

RENÊ AUGUSTO GONDIM FREIRE NETO



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

INDICAÇÃO Nº _____/2025

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL PAPEL DA CASA E INSTITUI INCENTIVOS FISCAIS PARA A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS FINANCIADOS JUNTO À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO CEARÁ – COHAB-CE “EM LIQUIDAÇÃO” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

O Vereador René Pessoa, abaixo signatário, no uso de suas atribuições legais, conforme previsão do art. 138 do Regimento Interno, vem submeter à apreciação desta Augusta Casa Legislativa Municipal, o projeto de indicação que **DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL PAPEL DA CASA E INSTITUI INCENTIVOS FISCAIS PARA A REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS FINANCIADOS JUNTO À COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO CEARÁ – COHAB-CE “EM LIQUIDAÇÃO” E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS** o qual depois de aprovado será enviado ao Excelentíssimo Sr. Prefeito a fim de que retorne a esta Casa em forma de mensagem.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Em _____ de _____ de 2025.

RENÉ PESSOA - VEREADOR

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA: Avenida Thompson Bulcão, 830 - Gabinete 22 - Patriolino
Ribeiro CEP: 60020-180 - Fortaleza/Ceará - Fone: (85) 3444.8359



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

UNIÃO BRASIL

A INDICAÇÃO Nº

PROJETO DE LEI Nº

**DISPÕE SOBRE O PROGRAMA
MUNICIPAL PAPEL DA CASA E INSTITUI
INCENTIVOS FISCAIS PARA A
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS
FINANCIADOS JUNTO À COMPANHIA DE
HABITAÇÃO DO CEARÁ – COHAB-CE “EM
LIQUIDAÇÃO” E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS**

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

TÍTULO I

DO PROGRAMA PAPEL DA CASA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Poder Executivo, o programa de Regularização Fundiária Papel da Casa que tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à regularização fundiária dos imóveis integrantes de conjuntos habitacionais de interesse social:

I - financiados junto à Companhia de Habitação do Ceará – COHAB-CE “Em Liquidação”;

II - construídos e financiados junto a Cooperativa Habitacional de Fortaleza – COHAFOR;

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA: Avenida Thompson Bulcão, 830 - Gabinete 22 - Patriolino
Ribeiro CEP: 60020-180 - Fortaleza/Ceará - Fone: (85) 3444.8359



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

III - financiados por intermédio do Programa de Arrendamento Residencial – PAR;

IV - construídos em regime de mutirão através de iniciativas, articulação e incentivos do poder público;

V – dos imóveis adquiridos por meio de programas habitacionais de interesse social;

Art. 2º O Programa Papel da Casa terá como beneficiário todo e qualquer adquirente dos imóveis descritos nos incisos I a V do artigo 1º desta Lei.

Art. 3º Será considerado adquirente:

I – o mutuário indicado no Contrato de Compra e Venda originário;

II – o terceiro possuidor de boa-fé que efetuou a compra do imóvel, mediante contrato particular de compra e venda com o mutuário;

III – o terceiro possuidor de boa-fé que efetuou a compra do imóvel mediante contrato particular de compra e venda, desde que comprovada a sucessão da posse entre o mutuário e o terceiro de possuidor de boa-fé; e,

IV – o ocupante, assim considerado aquele que mantém poder de fato (posse) sobre as unidades habitacionais integrantes de mutirão e/ou conjuntos habitacionais de interesse social construídos pelo poder público,

Art. 4º O Programa Papel da Casa será executado pela Secretaria do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – HABITAFOR e pela Secretaria Municipal de Finanças de Fortaleza – SEFIN.

Parágrafo Único. Fica o município de Fortaleza autorizado a celebrar parcerias e acordos de cooperação com Governo do Estado do Ceará, Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e outros órgão e instituições para assegurar a execução do Programa Papel da Casa.

CAPÍTULO II

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA: Avenida Thompson Bulcão, 830 - Gabinete 22 - Patriolino
Ribeiro CEP: 60020-180 - Fortaleza/Ceará - Fone: (85) 3444.8359



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

DA REMISSÃO E DESCONTOS DE MULTA E JUROS DOS
CRÉDITOS FISCAIS DE IPTU

Seção I

Da Remissão do IPTU

Art. 5º - Para execução do Programa Papel da Casa será concedido aos adquirentes dos imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei que aderirem ao Programa a remissão dos créditos fiscais referente ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), nos termos 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 IPTU de todos os exercícios anteriores até 31 de dezembro de 2024, incidente 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 Fortaleza-Ceará.

§1º A remissão a que se refere o caput deste artigo não enseja qualquer direito à repetição ou à restituição de qualquer valor que tenha sido pago a título de IPTU até a data da adesão ao Programa Papel da Casa.

§2º No caso de créditos objeto de parcelamento em curso, a remissão a que se refere o caput deste artigo alcança exclusivamente o saldo remanescente do parcelamento, não ensejando qualquer direito à repetição ou à restituição das parcelas já pagas até a data da adesão ao Programa Papel da Casa.

§3º No caso de créditos já objeto de execução fiscal ajuizada, as eventuais custas processuais e demais encargos referentes aos processos ficarão a cargo do executado.

Seção II



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

Dos Descontos de Juros e Multa do IPTU

Art. 7º - Para execução do Programa Papel da Casa 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) 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, referentes ao IPTU do exercício do ano de 2025.

§1º O desconto a que se refere o caput deste artigo não enseja qualquer direito à repetição ou à restituição de qualquer valor que tenha sido pago a título de IPTU, multa e juros de mora até a data da adesão ao Programa Papel da Casa.

§2º No caso de créditos objeto de parcelamento em curso, o desconto a que se refere o caput deste artigo alcança exclusivamente o saldo remanescente do parcelamento, não ensejando qualquer direito à repetição ou à restituição das parcelas já pagas até a data da adesão ao Programa Papel da Casa.

§3º No caso de créditos já objeto de execução fiscal ajuizada, as custas processuais e demais despesas processuais referentes aos processos ficarão a cargo do executado, inclusive os honorários advocatícios fixados pela autoridade judicial.

Art. 8º - Somente farão jus à remissão e aos descontos de multa e juros dos créditos fiscais referentes ao IPTU do exercício do ano de 2025, os imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei, desde que o adquirente realize adesão ao Programa Papel da Casa.

Art. 9º - A remissão e os descontos de multa e juros dos créditos fiscais de IPTU a que se referem os artigos 5º a 7º desta Lei somente poderão ser concedidos a um único imóvel de um mesmo adquirente.

CAPÍTULO III

DA ISENÇÃO DO ITBI



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

Art. 10 - Ficam isentas do pagamento de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI as seguintes transações no âmbito do Programa Papel da Casa:

I – a transmissão de imóveis financiados junto COHAB-CE “Em Liquidação” aos seus mutuários e/ou adquirentes;

II – a transmissão de imóveis adquiridos através de programas habitacionais de interesse social aos seus mutuários e/ou adquirentes;

III – a transmissão de imóveis financiados por intermédio do Programa de Arrendamento Residencial – PAR aos seus mutuários e/ou adquirentes; e,

IV – a transmissão de imóveis integrantes de programas habitacionais de interesse social construídos com recursos de orçamento geral da união, em regime de mutirão, em parceria ou convênio com o Governo Estadual ou Federal, em parceria com a COHAB e através do PROURB.

Art. 11 - A isenção a que se refere o artigo 10 desta Lei será concedida a um único imóvel de um mesmo adquirente.

CAPÍTULO IV

DAS OBRIGAÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 12 - Os beneficiários do Programa Papel da Casa de que trata os imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei deverão aderir ao Programa e atender aos requisitos estabelecidos.

Art. 13 - Os beneficiários do Programa Papel da Casa de que trata os imóveis descritos nos incisos I ao V do artigo 1º desta Lei providenciarão o registro da Escritura Pública para aquisição dos direitos reais de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 14 - A remissão e isenção a que se refere esta Lei não enseja qualquer direito à repetição ou à restituição de qualquer valor que tenha sido pago a



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

título de IPTU ou ITBI até a data da publicação desta Lei ou adesão ao Programa Papel da Casa.

Art. 15 - Os valores referentes a regularização dos imóveis de que trata os incisos I a V do artigo 1º desta Lei para pagamento de emolumentos, parcelas do FERMOJU, selo de autenticidade de atos necessários ao registro dos imóveis e demais pagamentos de taxas e serviços ocorrerão, exclusivamente, por conta do adquirente do imóvel.

Art. 16 - 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 31/12/2028, podendo ser prorrogado por decreto a critério do Chefe do Poder Executivo.

Art. 17 - A remissão e isenção a que se refere esta Lei será concedida a um único imóvel de um mesmo adquirente.

Art. 18 - A isenção do ITBI a que se refere o artigo 11 desta Lei será concedido durante a vigência do Programa.

Art. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Em _____ de _____ de 2025.

RENÉ PESSOA – VEREADOR
UNIÃO BRASIL

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA: Avenida Thompson Bulcão, 830 - Gabinete 22 - Patriolino
Ribeiro CEP: 60020-180 - Fortaleza/Ceará - Fone: (85) 3444.8359



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Indicação, ao instituir o "Programa Municipal Papel da Casa" e incentivos fiscais para a regularização de imóveis financiados no âmbito de programas habitacionais de interesse social, visa endereçar uma questão social e urbana de grande relevância para o município de Fortaleza: a precariedade da posse e a informalidade fundiária que afetam milhares de famílias de baixa renda.

Historicamente, diversos programas habitacionais de interesse social para redução do déficit habitacional de famílias baixa renda, como os da extinta Companhia de Habitação do Ceará (COHAB-CE "Em Liquidação"), COHAFOR, Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV/Faixa01 e construções em regime de mutirão, proporcionaram o acesso à moradia para a população mais vulnerável. Contudo, muitas dessas iniciativas resultaram em imóveis cujos moradores, por diversas razões – desde dificuldades burocráticas e financeiras até a falta de informação –, não conseguiram efetivar a titularidade plena de suas propriedades. Esta situação de informalidade gera insegurança jurídica, impede o acesso a serviços básicos que exigem a propriedade formal e limita a capacidade dessas famílias de exercerem plenamente o direito à moradia digna e à cidadania.

Só de conjuntos habitacionais financiados pelo Cohab no município de Fortaleza são aproximadamente 40 nas diversas regionais, especialmente nas regiões periféricas, com mais de 50 mil famílias, entre os quais estima-se que 60 ainda não estejam transferidos aos seus mutuários/adquirentes.

A ausência do "papel da casa", ou seja, do registro formal do imóvel, transforma os adquirentes em meros possuidores, dificultando a valorização de seu patrimônio, o acesso a linhas de crédito, a participação em políticas públicas de melhoria urbana e até mesmo a simples transmissão do bem por herança. Além disso, muitos desses imóveis acumulam débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), multas e juros, agravando a situação financeira de famílias já em vulnerabilidade.

Nesse contexto, o "Programa Municipal Papel da Casa" surge como uma ferramenta essencial para reverter esse cenário. Ao propor a remissão de créditos fiscais de IPTU para exercícios anteriores a 2025 e conceder desconto de 100% de multa e juros de mora para o IPTU do exercício de 2025, o projeto oferece um alívio financeiro crucial. Essa medida não apenas facilita a adesão ao programa por parte dos beneficiários, mas também remove um dos principais entraves para a regularização.

A isenção do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para as transações decorrentes da regularização de imóveis de programas habitacionais de interesse social é igualmente fundamental. O ITBI representa um custo significativo na cadeia de formalização, e sua isenção elimina uma barreira financeira para que as famílias possam, de fato, efetivar a transferência de propriedade em cartório.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
Gabinete do Vereador René Pessoa

O projeto demonstra uma abrangência importante ao considerar como beneficiários não apenas os mutuários originais, mas também os terceiros possuidores de boa-fé (com contrato particular de compra e venda) e os ocupantes que detêm a posse de fato. Essa inclusão reconhece a realidade das diversas formas de aquisição e ocupação que ocorrem em áreas de interesse social ao longo do tempo.

Ao determinar que a execução do programa será realizada pela Secretaria do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR) e pela Secretaria Municipal de Finanças de Fortaleza (SEFIN), e autorizar a celebração de parcerias com outras esferas de governo e instituições, o projeto estabelece um arcabouço institucional robusto e colaborativo, essencial para a efetividade de uma política pública tão complexa.

Em suma, a aprovação deste Projeto de Indicação representa um avanço significativo na promoção da justiça social, garantindo a milhares de famílias o pleno direito à moradia e à propriedade. Ao formalizar a situação desses imóveis, o município não apenas melhora a qualidade de vida de seus cidadãos, mas também organiza sua base cadastral, fomenta a inclusão social e contribui para um planejamento urbano mais eficiente e equitativo. É um investimento no futuro dessas famílias e no desenvolvimento sustentável de Fortaleza.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Em _____ de _____ de 2025.

RENÉ PESSOA - VEREADOR
UNIÃO BRASIL



Assinaturas Digitais

Documento registrado em 6 de agosto de 2025 às 09:25

Para conferir o documento assinado digitalmente, acesse o endereço eletrônico abaixo:

https://cmfor360.fortaleza.ce.leg.br/documento/1754483276237_4ddef28a-c6a0-4881-82c1-69c79c06b92e



Documento assinado por
RENÊ AUGUSTO GONDIM FREIRE NETO