



Pedro Kaique F. Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

Estado de Sergipe
Município de Estância

Via de Autógrafo do Projeto de Lei nº 148/2025, de autoria do Poder Executivo, aprovado pela Câmara Municipal na Sessão Extraordinária no dia 17/12/2025.

Estância, 19 de dezembro de 2025.

LEI Nº 2.529

DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025.

INSTITUI O PROGRAMA HABITA
ESTÂNCIA NO MUNICÍPIO DE
ESTÂNCIA/SE, AUTORIZA
CONTRAPARTIDAS, INCENTIVOS
FISCAIS E URBANÍSTICOS,
DOAÇÃO/ALIENAÇÃO DE ÁREAS
PÚBLICAS E EXECUÇÃO DE
INFRAESTRUTURA PARA
EMPREENDIMENTOS
HABITACIONAIS DE INTERESSE
SOCIAL, ESTABELECE CRITÉRIOS
DE HABILITAÇÃO E SELEÇÃO DE
BENEFICIÁRIOS, DISCIPLINA
CHAMAMENTO PÚBLICO,
FISCALIZAÇÃO, CONTROLE E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA, ESTADO DE SERGIPE,
ANDRÉ GRAÇA SANTOS,** no uso de suas atribuições legais e na conformidade do
artigo 80, inciso II, da Lei Orgânica Municipal de Estância/SE

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:



Pedro Kaique Freire Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

Estado de Sergipe
Município de Estância

Art. 1º. Fica instituído, no âmbito do Município de Estância/SE, o Programa HABITA ESTÂNCIA, destinado a ampliar o acesso à moradia a famílias residentes no Município, mediante:

- I – Concessão de contrapartidas municipais;
- II – Incentivos fiscais e urbanísticos para reduzir custos e preços finais das unidades;
- III – Doação/alienação de áreas públicas destinadas a empreendimentos habitacionais de interesse social;
- IV – Execução de infraestrutura urbana essencial;
- V – Integração com Programas Habitacionais do Governo Federal e com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, observadas as normas do Conselho Curador do FGTS – CCFGTS.

§ 1º A execução do Programa poderá ocorrer de forma integrada aos Programas Habitacionais Federais, inclusive aos financiados com recursos do FGTS e operados por instituições financeiras habilitadas.

§ 2º Os limites de renda, os valores máximos de avaliação das unidades e demais parâmetros operacionais observarão a legislação federal vigente aplicável aos Programas Habitacionais de Interesse Social, dispensada a alteração desta Lei sempre que houver atualização normativa federal.

§ 3º É vedada a transferência direta de recursos públicos ao beneficiário final, exceto quando autorizada por legislação federal específica.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar contrapartida, visando ampliar o acesso à moradia por iniciativas promovidas no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplado por Programas Federais, de forma a facilitar a obtenção de crédito habitacional junto ao Agente Financeiro, nas condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS – CCFGTS.

§ 1º A contrapartida visa facilitar ao mutuário a obtenção de crédito habitacional junto ao Agente Financeiro quando do financiamento de Empreendimentos Habitacionais Urbanos estruturados pela iniciativa privada, para famílias com renda bruta familiar





Estado de Sergipe
Município de Estância

Pedro Kaique Peire Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

mensal equivalente ao limite de renda vigente para os programas habitacionais, de que trata a Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, em complemento aos descontos concedidos pelo FGTS.

I – Os subsídios do FGTS serão concedidos de acordo com a legislação dos recursos do FGTS e Programas Habitacionais do Governo Federal, observada a disponibilidade orçamentária dos programas.

II – É permitida a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS com financiamento, desde que atendidas as regras de utilização constantes no Manual de Moradia do FGTS vigente.

§ 2º As **contrapartidas poderão** ocorrer por:

- a) aporte financeiro no ato da contratação;
- b) execução de infraestrutura incidente ao empreendimento;
- c) doação/alienação de terreno/área pública destinada ao empreendimento.

§ 3º As contrapartidas **poderão** ser compostas por recursos orçamentários da União, por meio de emendas parlamentares ou não, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de financiamento.

I – Os limites de contrapartida observarão o disposto no Art. 5º da Portaria MCID nº 1.295, de 5 de outubro de 2023, do Ministério das Cidades - MCID, ou outras que vierem a substituí-la.

II – Havendo formalização de contratação com o Agente Financeiro, os recursos de contrapartida financeira do Município serão aportados para cada empreendimento conforme cronograma apresentado pelo Agente Financeiro e nos prazos estabelecidos pelo Programa.

III – A contrapartida municipal ficará condicionada à disponibilidade financeira do Município e à efetiva contratação da operação pelo Agente Financeiro.

§ 4º O Município realizará seleção pública de Empreendimentos Habitacionais Urbanos estruturados pela iniciativa privada, financiados na modalidade Apoio à Produção com



Estado de Sergipe
Município de Estância

Pedro Kaique Fátima Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

recursos do FGTS, destinados à aquisição de unidades a produzir ou em produção, desde que a venda e o financiamento da unidade sejam contratados de forma definitiva junto ao Agente Financeiro, voltados a famílias no limite de renda da Lei Federal nº 14.620/2023.

§ 5º É vedada a incorporação, direta ou indireta, dos valores das contrapartidas municipais ao preço final da unidade destinada ao beneficiário.

Art. 3º. A contrapartida municipal de que trata o art. 2º desta Lei será concedida ao beneficiário do Programa Habita Estância no ato da contratação da unidade habitacional junto ao Agente Financeiro, observadas as condições previstas no respectivo contrato e a disponibilidade financeira do Município.

§ 1º A contrapartida será deferida uma única vez por família beneficiária, vedada a repetição para o mesmo núcleo familiar em quaisquer modalidades do Programa.

§ 2º A contrapartida poderá ser cumulada com subsídios ou descontos concedidos por programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, desde que observadas as normas específicas de cada programa e a legislação vigente.

Art. 4º. Para empreendimentos habitacionais de interesse social enquadrados em Programas Federais e habilitados no Programa Habita Estância, poderão ser concedidos os seguintes incentivos fiscais:

a) ISSQN

I – Isenção temporária do ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - incidente sobre serviços de construção civil destinados a famílias com renda bruta familiar mensal equivalente ao limite de renda vigente para os programas habitacionais, de que trata o art. 5º I e II da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra que vier substituí-la;

b) ITBI - primeira transmissão ao mutuário

I – Isenção de ITBI para imóveis destinados a famílias com renda bruta familiar mensal



Pedro Kaique Figueiredo Menezes
Presidente da Câmara
Municipal

Estado de Sergipe
Município de Estância

equivalente ao limite de renda vigente para os programas habitacionais, de que trata o art 5º I e II da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra que vier substituí-la;

c) IPTU

I – Isenção de IPTU para os imóveis destinados aos empreendimentos abrangidos pelo art. 5º I e II da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra que vier a substituí-la, exclusivamente na fase de aprovação e construção.

§ 1º Na hipótese de alteração da destinação do imóvel, o interessado perderá a isenção concedida e deverá recolher a totalidade dos tributos, com os acréscimos legais devidos no período, desde a concessão.

§ 2º O valor do ISSQN objeto de isenção não poderá ser incluído no custo final da obra a ser financiado ao mutuário.

Art. 5º. A construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, assim definidos na legislação municipal e nos Programas Federais, será tributada nos termos desta Lei.

Art. 6º. Os empreendimentos beneficiados por contrapartida e/ou incentivos previstos nesta Lei deverão ser concluídos no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, contado da assinatura do contrato com a instituição financeira.

Parágrafo único. Esgotado o prazo sem a entrega das unidades, o contribuinte perderá os benefícios previstos nesta Lei e recolherá os impostos devidos na forma do Código Tributário Municipal, ficando constituído de pleno direito o crédito tributário.

Art. 7º. Os benefícios concedidos por esta Lei se estendem aos Programas Habitacionais do Governo Federal que vierem a suceder ou substituir os programas federais de habitação de interesse social então vigentes.

Art. 8º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar ou doar, em favor da empresa vencedora do Chamamento Público a ser realizado, mediante processo na forma



Pedro Kaique Farias Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

Estado de Sergipe
Município de Estância

da dispensa de licitação prevista na legislação aplicável, áreas em perímetro urbano e/ou zona de expansão, a serem desmembradas em lotes ou lotes urbanizados, devidamente registradas, destinadas à construção de unidades habitacionais de interesse social vinculadas a Programas Federais, ou outro que vier a substituí-los, em projeto a ser aprovado pelo Município.

§ 1º O empreendimento poderá ser edificado no âmbito do Programa Habitacional Associativo Imóvel na Planta ou Apoio à Produção, ou outro que vier a substituí-los, operacionalizado pela Caixa Econômica Federal.

§ 2º Os compradores dos imóveis a serem construídos deverão se enquadrar nos limites dos Programas Habitacionais de Interesse Social do Governo Federal e poderão utilizar crédito do FGTS, conforme resoluções do respectivo Conselho Curador, ou em outros programas do SFH.

Art. 9º. Fica ressalvada a hipótese de hipoteca ou alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, agente financeiro que opera com os Programas Habitacionais Federais e com o SFH, como garantia exigida para a efetivação do Programa.

Art. 10. O Poder Executivo Municipal poderá realizar obras de infraestrutura incidentes ou aporte financeiro, como forma de contrapartida e fomento à construção das moradias populares financiadas pelos Programas Federais referidos no § 1º do art. 11, nas áreas ou lotes urbanizados destinados às unidades habitacionais, vedada a inclusão desses custos no preço final da unidade financiada ao mutuário.

Parágrafo único. As contrapartidas referidas no caput serão realizadas por meio de licitação pública ou por dispensa/inexigibilidade de licitação, conforme a legislação aplicável.

Art. 11. O Chamamento Público para seleção de empreendimentos conterà, no mínimo: número de unidades destinadas ao Programa Habita Estância, prazos de execução, responsabilidades do empreendedor, garantias de entrega, contrapartidas municipais, e hipóteses de perda de benefícios e reversão em caso de descumprimento.



Pedro Kaique Freire Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

Estado de Sergipe
Município de Estância

Art. 12. A alienação ou doação realizada em favor da vencedora do Chamamento Público será automaticamente revogada, com reversão da posse e da propriedade do imóvel ao Município, nas seguintes hipóteses:

- I** – uso do imóvel para finalidade diversa da prevista nesta Lei;
- II** – não iniciar a construção das unidades habitacionais no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da alienação/doação.

Art. 13. Poderão ser beneficiárias do Programa Habita Estância as famílias residentes no Município de Estância/SE que, cumulativamente:

- I** – possuam renda bruta familiar nos limites estabelecidos pela legislação federal vigente para programas habitacionais;
- II** – residam no Município por mínimo de 02 (dois) anos, comprovadamente, na data do cadastramento;
- III** – não sejam proprietárias, promitentes compradoras, usufrutuárias ou titulares de direito de aquisição, uso ou gozo de imóvel residencial urbano ou rural em qualquer parte do território nacional;
- IV** – não tenham recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefício habitacional semelhante oriundo de subvenção econômica ou contrapartida pública;
- V** – atendam às exigências documentais e cadastrais do Programa e, quando couber, às exigências do Agente Financeiro.

§ 1º As exigências previstas nos incisos III e IV aplicam-se também ao cônjuge ou companheiro(a) do pretendente.

§ 2º Será admitida apenas 01 (uma) unidade por núcleo familiar.

§ 3º É vedada a participação de moradores de outros municípios, ainda que prestem serviços em Estância/SE.





Estado de Sergipe
Município de Estância

Pedro Kaique Espire Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

§ 4º O regulamento poderá estabelecer prioridades em situações de vulnerabilidade social extrema, calamidade pública, reassentamento de áreas de risco ou remoções de interesse público, sem prejuízo da verificação cadastral e documental.

Art. 14. O atendimento dependerá de inscrição em Cadastro Habitacional Municipal, preferencialmente eletrônico. A seleção dos beneficiários observará edital, critérios objetivos e será realizada por sorteio público auditado, sem exclusão dos critérios exigidos pela Caixa Econômica Federal e pelos programas do SFH.

Art. 15. A Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação responsável pela política habitacional atuará como gestor do Programa Habita Estância, competindo-lhe, entre outras atribuições:

- I – administrar o Cadastro Habitacional, realizar inscrições, habilitações e seleções;
- II – expedir comunicados, instruções, editais e demais atos administrativos;
- III – articular-se com Agente Financeiro, instituições parceiras e demais órgãos públicos envolvidos;
- IV – fiscalizar o cumprimento dos critérios de elegibilidade, realizar auditorias e verificações cadastrais;
- V – assegurar transparência e publicidade das etapas do Programa, inclusive por divulgação eletrônica de atos, listagens, resultados e relatórios;
- VI – elaborar e encaminhar relatórios periódicos de acompanhamento da execução física e financeira do Programa.

Art. 16. O Município manterá, em meio eletrônico de acesso público:

- I – a relação dos empreendimentos habilitados;
- II – o número de unidades destinadas ao Programa Habita Estância;
- III – os valores das contrapartidas e incentivos concedidos;
- IV – o cronograma e o estágio de execução das obras;



Pedro Kaique Freire Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

Estado de Sergipe
Município de Estância

V – relatório anual de fiscalização e auditoria..

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta Lei por Decreto, disciplinando procedimentos (inscrição, habilitação, chamamento público, fiscalização, sorteio, auditoria e demais normas complementares). É vedada a alteração, por decreto, de valores, percentuais, faixas de renda, limites de avaliação ou quaisquer parâmetros materiais fixados nesta Lei.

Art. 18. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário.

Art. 19. Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nº 2.320, de 17 de julho de 2023 e n.º 2.350, de 09 de fevereiro de 2024.

§ 1º Ficam ratificados e convalidados todos os atos administrativos praticados no âmbito do Programa habitacional anteriormente instituído, inclusive aqueles relativos a chamamento público, inscrições, cadastros, procedimentos, contratos, instrumentos congêneres, incentivos e contrapartidas já homologados.

§ 2º Os atos convalidados produzirão efeitos jurídicos plenos, desde que praticados de boa-fé e em conformidade com a legislação vigente à época.

§ 3º Eventuais situações pendentes poderão ser adequadas às disposições desta Lei, respeitados os direitos adquiridos e as etapas já concluídas.

Art. 20. O subsídio concedido através deste programa da presente Lei consiste no fornecimento gratuito de alevinos e larvas, conforme a demanda de cada produtor da agricultura familiar, devidamente recomendado e orientado por técnico da Secretaria Municipal da Agricultura, Pesca e Aquicultura.

Art. 21. A aquisição da matéria-prima para atender o presente programa será efetuada pela municipalidade, obedecidos os trâmites legais e pertinentes.





Pedro Kaique F. Menezes
Presidente da Câmara
Municipal de Estância

Estado de Sergipe
Município de Estância

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 23. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Estância/SE, 19 de dezembro de 2025.



ANDRÉ GRAÇA SANTOS
Prefeito do Município de Estância/SE