



**PORTEIRAS**  
PREFEITURA



Porteiras(CE), 18 de junho de 2025.

**Mensagem nº 375/2025**

Senhor Presidente,

Senhoras e Senhores Vereadores,

Na oportunidade em que saudamos os Eminentíssimos Membros dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores, tomamos a iniciativa de apresentar Projeto de Lei Complementar, que autoriza o Poder Executivo a fazer a regulamentação fundiária de imóveis públicos mediante alienação, na modalidade doação, e dá outras providências.

É de suma importância o acesso a moradia digna através da implementação de políticas e programas de habitacionais, promovendo e viabilizando seu acesso à população de menor renda.

Para atender referida necessidade, o Município de Porteiras, em gestões anteriores, firmou parcerias para construir imóveis populares e proporcionar melhores condições de vida aos porteirenses, oportunidade em que se outorgou apenas a posse aos beneficiários, mesmo com a finalidade de transferência definitiva da propriedade.

Após acurada análise, constatou-se existirem, atualmente, vários imóveis de programas habitacionais construídos em propriedades públicas, tendo em vista a não transferências do domínio destes para os beneficiários na época da execução dos projetos.

Nesse desiderato, a regularização fundiária proposta no presente projeto de lei complementar tem a finalidade de outorgar aos beneficiários desses programas habitacionais a propriedade definitiva do imóvel, de modo que estes possam usar, gozar e dispor como bem lhe aprouver.

O projeto de lei também contempla pessoas que tinham residências em áreas de riscos e precisaram ser remanejadas para outro local seguro, bem como àqueles que perderam seus imóveis em decorrência de desastre ambiental, como verificado no ano próximo passado com as enchentes derivadas das fortes chuvas caídas no município de Porteiras.

A atual gestão pública, sensibilizado com a situação e após detido estudo, entendeu que a regularização fundiária proposta vai além da transferência de propriedade. Ela representa um gesto de solidariedade e engajamento com a causa da moradia, um direito fundamental para uma vida digna de todo e qualquer cidadão.

Conforme dispõe o art. 30, inciso I, da Constituição Federal, "**Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local,**" bem como o inciso VIII do mesmo artigo, confere ao Município competência para, em atenção ao interesse local, promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo urbano.

Verifica-se, então, que dentre as formas de **alienação de bens públicos está a doação**, a qual segundo conceito definido no art. 538 do Código Civil (CC) é o "contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra". Nos termos da Lei de licitações (Lei nº 14.133/2021), a doação de imóveis deverá sempre ser precedida de a) autorização por lei, b) comprovada existência de interesse público e de c) licitação na modalidade leilão, só sendo essa dispensada quando o donatário for a) outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo; b) quando o imóvel for destinado para programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública; ou ainda c) tratar-se de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária.

O objetivo do projeto de lei é justamente regularizar a situação dos imóveis construídos por meio de programas de habitação popular, objetivando regularizar a situação

CNPJ:07.654.114/0001/02 CGC: 06.920.279-06

Rua Mestre Zuca, 16, Centro – CEP 63 270-000

FONE: (88) 3557- 1253/1254

E-mail: [gapre@porteiras.ce.gov.br](mailto:gapre@porteiras.ce.gov.br)

ALBOINO MIRANDA

TAVARES

NETO:00624279383

Assinado de forma digital por

ALBOINO MIRANDA TAVARES

NETO:00624279383

Dados: 2025.07.02 09:54:33 -03'00'

18 Junho 2025  
004/18-06-2025  
11 07 2025





## **PORTEIRAS** PREFEITURA

das famílias que já ocupam esses imóveis, e/ou em razão de permutas por outros situados em áreas de riscos e/ou destruídos com desastres ambientais, enquadrando-se a situação no regramento previsto no art. 76, inciso I, letra 'f', da Lei Federal nº 14.133/2021.

A doação de imóveis de construídos por meio de programas habitacionais desponta como uma ferramenta importante para a regularização fundiária urbana, permitindo que famílias que ocupam esses imóveis há anos tenham a posse legal da propriedade.

Essa regularização atende ao interesse social coletivo previsto no art. 6º, da Constituição Federal, assegurando o direito à moradia digna à população porteirense, com a titulação dos ocupantes dos imóveis construídos em programas habitacionais ou em decorrência de substituição por imóvel construído em áreas de risco ou destruídos por desastres ambientais.

O instrumento legítimo para a regularização dos imóveis tratados no projeto de lei é a alienação por meio de doação, que será feita para alcançar esses interesses sociais, visto tratar-se de ocupações já consolidadas, não havendo indícios de especulação imobiliária, situação que preservará o interesse público e social na medida em que assegurará o direito constitucional à moradia à família de baixa renda, direito este cuja garantia é de competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Município, conforme disposto no art. 23, inciso IX da Constituição Federal.

Também se alcança o interesse social toda e qualquer doação de imóvel público, construído ou não, que busque atender famílias que tiveram de sair de seus imóveis construídos em áreas de riscos ou que foram vítimas de desastres ambientais, como ocorrido no município de Porteiras no ano próximo passado.

Creemos nós ser do conhecimento dos Ilustres Vereadores que compõem esta Casa do Povo a existência de inúmeras casas construídas pela edilidade municipal por meio de programas habitacionais ou para atender necessidades específicas e demonstradas, como o caso da substituição de imóveis construídos em áreas de riscos ou destruídos com desastres ambientais, e, em razão de pesquisas realizadas nos arquivos do município, constatou-se que inúmeras destes imóveis não se submeteram a regularização fundiária urbana, mediante a transferência da propriedade para os beneficiários.

Nesse desiderato, submeto a apreciação desta Casa do Povo, o Projeto de Lei Complementar em anexo que objetiva regularizar a situação fundiária dos imóveis públicos urbanos utilizados por famílias porteirenses sem o título de domínio, ao tempo em que solicitamos a urgência na apreciação e deliberação.

Atenciosamente,

ALBOINO MIRANDA TAVARES Assinado de forma digital por ALBOINO  
NETO:00624279383 MIRANDA TAVARES NETO:00624279383  
Dados: 2025.07.02 09:50:28 -03'00'

**Alboino Miranda Tavares Neto**  
**Prefeito Municipal**

**Exmo. Sr.**  
**DD/Presidente da Câmara**  
**MARCONDES GOMES DE LIMA**  
**Porteiras - Ceará**

CNPJ:07.654.114/0001/02 CGC: 06.920.279-06  
Rua Mestre Zuca, 16, Centro – CEP 63 270-000  
FONE: (88) 3557- 1253/1254  
E-mail: [gapre@porteiras.ce.gov.br](mailto:gapre@porteiras.ce.gov.br)



## **PORTEIRAS** PREFEITURA

**Projeto de Lei Complementar nº 030, de 18 de junho de 2025.**

**EMENTA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS OCUPAÇÕES DE IMÓVEIS DE DOMÍNIO OU POSSE DO MUNICÍPIO DE PORTEIRAS e adota outras providências.**

O Prefeito Municipal de Porteiras, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, art. 76, inciso I, letra 'f', da Lei Federal nº 14.133/2021, e na Lei Orgânica do Município, apresenta ao Plenário desta Casa do Povo o seguinte projeto de lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a proceder à regularização fundiária das ocupações de imóveis (urbanos e rurais) de domínio ou posse do Município de Porteiras.

Art. 2º - A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de ocupações em imóveis urbanos de domínio ou posse do Município de Porteiras e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único - É vedado beneficiar, nos termos desta Lei, pessoa natural ou jurídica com a regularização de mais de uma área ocupada.

Art. 3º - Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I - regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

a) de conjuntos habitacionais ou assentamentos de famílias carentes implementados pelo Município de Porteiras, sem que tenha havido o respectivo registro no competente ofício imobiliário;

b) de áreas declaradas de interesse público para a implantação de projetos de regularização;

c) de áreas declaradas de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação;

d) de áreas definidas em plano diretor como de especial interesse social.

II - demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Poder Público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

CNPJ:07.654.114/0001/02 CGC: 06.920.279-06

Rua Mestre Zuca, 16, Centro – CEP 63 270-000

FONE: (88) 3557- 1253/1254

E-mail: [gapre@porteiras.ce.gov.br](mailto:gapre@porteiras.ce.gov.br)

ALBOINO MIRANDA TAVARES Assinado de forma digital por ALBOINO  
NETO:00624279383 MIRANDA TAVARES NETO:00624279383  
Dados: 2025.07.02 09:50:48 -03'00'



III - população de baixa renda: aquela com renda mensal per capita observados os limites fixados em instrumentos legais federais vigentes;

IV - entidade familiar: núcleo composto por um ou mais indivíduos em que um, alguns ou todos contribuam para o seu sustento ou tenham suas despesas por ela suportadas;

V - imóvel de uso residencial: aquele utilizado exclusivamente para moradia pelos membros da entidade familiar;

VI - uso misto: aquele utilizado, simultaneamente, para fins de moradia, com predominância deste, e também para fins de comércio ou serviços, cuja atividade econômica seja desempenhada por qualquer dos membros da entidade familiar;

VII - imóvel comercial de âmbito local: aquele explorado exclusivamente para fins comerciais ou de serviços no âmbito de programa ou projeto habitacional implementado pelo Poder Público.

Art. 4º - A regularização de que trata esta Lei se dará em terrenos urbanos situados em áreas de interesse social, objetivando regularizar a situação das famílias que já ocupam estes imóveis, construídos através de empreendimentos ou programas habitacionais executados pelo município de Porteiras, com recursos próprios ou originários de convênios com outros entes federados.

§ 1º - Os imóveis tratados no *caput* deste artigo foram construídos pelo município ou por meio de programas habitacionais específicos destinados a famílias em condições de vulnerabilidade social.

§ 2º - As doações também deverão contemplar imóveis construídos pelo poder público em permuta de bens imóveis (construídos ou não) situados em áreas de riscos e/ou danificados por desastres ambientais.

§ 3º - Os imóveis tratados no *caput* são por esta lei desafetados de sua natureza de bem público e passa a integrar categoria de bens dominiais.

Art. 5º - Os beneficiários são todas as famílias que detenham posse de imóvel construído através de empreendimento ou programa habitacional social pelo município de Porteiras, com recursos próprios, originários de convênios ou de algum programa social.

Parágrafo Único – Também serão contempladas com doação de imóvel público as pessoas jurídicas de direito privado, associações, sociedades, fundações, organizações religiosas, partidos políticos e empresas individuais de responsabilidade limitada que sofreram danos em propriedade imobiliária decorrente de desastres ambientais.

Art. 6º - O imóvel doado ficará isento do recolhimento dos seguintes tributos municipais:



**PORTEIRAS**  
PREFEITURA



I - ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis):

a) quando da transferência da propriedade do imóvel construído em unidades habitacionais do Município para a Donatária, na efetivação da doação;

b) quando da transferência da propriedade do imóvel, construído ou não, para o Donatário em decorrência de desastre ambiental ou em substituição a imóvel construído em área de risco.

Art. 7º - A regularização fundiária far-se-á por doação somente quando preenchidos, cumulativamente, os requisitos a seguir:

I - o imóvel, com área fixada no programa ou empreendimento habitacional social da época da implantação e construção;

II - tratar-se de imóvel utilizado para finalidade residencial;

III - o ocupante atual deverá comprovar a condição de beneficiário de programa habitacional por meio do qual se deu a ocupação, independentemente de comprovação de renda;

IV - o beneficiário ou qualquer membro de sua entidade familiar não for proprietário ou, a qualquer título, possuidor, detentor ou ocupante de outro imóvel urbano ou rural, nem houver sido beneficiário deste ou de outro programa habitacional de qualquer ente federativo.

Parágrafo único - Os documentos aptos a comprovar a condição de beneficiário de programa habitacional serão regulamentados em decreto.

Art. 8º - O título de domínio do imóvel doado em regularização fundiária deverá observar os seguintes requisitos:

I – casados (qualquer regime) – título de domínio em nome de ambos os cônjuges;

II – união estável com filhos – título de domínio exclusivamente em nome da mulher;

III – união estável sem filhos – título de domínio em nome de ambos os consortes;

III – relação homoafetiva – título de domínio em nome de ambos os consortes.

Art. 9º - As pessoas que se enquadrem nas regras contidas nesta Lei deverão formular requerimento junto a edilidade municipal fazendo prova da posse exercida sobre imóvel construído através de programa ou empreendimento habitacional pela edilidade municipal ou em substituição a imóvel destruído por desastres naturais ou construídos em áreas de riscos.



## **PORTEIRAS** PREFEITURA

Art. 10 - Esta Lei será regulamentada por Decreto da lavra do Chefe do Poder Executivo municipal, que deverá contemplar:

I - as matrículas dos imóveis públicos que serão doados, por desmembramento;

II - dados do imóvel desmembrado, identificado por georreferenciamento;

III - requisitos para a concessão da doação;

IV - identificação do programa habitacional que financiou a construção dos imóveis a serem doados.

Art. 11 - O Chefe do Poder Executivo municipal deverá regulamentar a presente lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação.

Art. 12 - Esta Lei entrará em vigor na data da publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Porteiras, Estado do Ceará, aos dezoito (18) dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco (2025).

ALBOINO MIRANDA TAVARES Assinado de forma digital por ALBOINO  
NETO:00624279383 MIRANDA TAVARES NETO:00624279383  
Dados: 2025.07.02 09:50:03 -03'00'

**Alboino Miranda Tavares Neto**  
**Prefeito Municipal**