

**TERMO DE CONCESSÃO DE
INCENTIVOS FISCAIS Nº 01/2026**

TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE** e a **RESIDENCIAL SANTA CRUZ SPE LTDA.**, visando o estabelecimento das condições para a concessão dos incentivos fiscais previstos na Lei Municipal nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais a programas habitacionais de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida e de outros que venham a eventualmente sucedê-lo, e dá outras providências.

O **MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 10.091.569/0001-63, com sede à Av. Padre Zuzinha, 244/248, Centro, Santa Cruz do Capibaribe/PE, CEP: 55.192-000, E-mail: gabinete@santacruzdocapibaribe.pe.gov.br, neste ato representado pela sua Secretária da Receita Municipal, JANAINA MARQUES RAMOS, brasileira, casada, contadora, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.006.834-12, portadora da Cédula de Identidade nº 5.052.528-SSP/PE, domiciliada na Rua Prefeito Augustinho Rufino de Melo, 22, Nova Santa Cruz, Santa Cruz do Capibaribe/PE, aqui denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, e do outro lado a sociedade empresária **RESIDENCIAL SANTA CRUZ SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 64.955.896/0001-45, com sede na Avenida Agamenon Magalhães, 444, Sala 823, Sala A, Maurício de Nassau, Caruaru/PE - CEP 55.012-290, neste ato representada por seu sócio-administrador, BRUNO EDUARDO ALVES, brasileiro, nascido em 14/07/1984, solteiro, empresário, CPF nº 058.873.414-40, RG nº 2.871.297-SSP/PB, domiciliado na sede da sociedade que ora representa, doravante denominada simplesmente **EMPRESA**, pactuam o presente **TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS**, sujeitando-se os participantes aos dispositivos legais aplicáveis à espécie, consoante as condições adiante estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente **TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS** a definição de diretrizes em comum, por meio do estabelecimento de compromissos entre o **MUNICÍPIO** e a **EMPRESA**, para fins de concessão das isenções tributárias e demais incentivos fiscais previstos na Lei Municipal nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, cujo objetivo é incentivar a construção do empreendimento habitacional especificado no requerimento de concessão de incentivos fiscais formulado pela **EMPRESA**, objeto do Processo Administrativo de Pedido de Incentivos Fiscais - Programa Minha Casa Minha Vida nº Protocolo: **20260084217**, parte integrante do presente instrumento independente de transcrição, destinado aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1, como

forma de reduzir o déficit habitacional existente no Município e garantir uma moradia digna para os segmentos mais vulneráveis da população, além de fomentar o desenvolvimento econômico e a geração de emprego e renda no território do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS é de 03 (três) anos e 06 (seis) meses, contados da data da expedição da licença de construção do empreendimento de que trata a cláusula primeira.

§ 1º A EMPRESA deverá observar os seguintes prazos, contados da data da licença de construção:

I - 06 (seis) meses para iniciar as obras de construção das unidades habitacionais;

II - 24 (vinte e quatro) meses para concluir as obras de construção das unidades habitacionais;

III - 12 (doze) meses, após a expedição do habite-se, para comercializar as unidades residenciais com as pessoas naturais beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, comprovando a venda através da apresentação à Administração Municipal, mediante protocolo, de cópia autenticada dos contratos de financiamento com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida de cada uma das unidades habitacionais do empreendimento objeto dos incentivos.

§ 2º O descumprimento dos prazos de que trata o § 1º, incisos I e II, desta cláusula, implicará na rescisão do presente ajuste e no consequente cancelamento das isenções e demais benefícios concedidos com efeitos retroativos, sem prejuízo das penalidades legais e da cobrança dos tributos devidos.

§ 3º O descumprimento do prazo previsto no inciso III do § 1º, desta cláusula, implicará na aplicação do disposto no § 2º, desta cláusula, em relação às unidades não comercializadas dentro do referido prazo para os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO concede à EMPRESA as isenções a seguir relacionadas, com efeitos a contar da data do protocolo do pedido (à exceção da isenção a que se refere a letra “b” abaixo, cujos efeitos dar-se-ão a contar da data de publicação da Lei Municipal nº 4.202/2025), as quais ficam condicionadas ao cumprimento, pela EMPRESA, das obrigações especificadas no presente Termo de Concessão de Incentivos Fiscais, na Lei Municipal nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023 e nos seus regulamentos (Decreto nº 015, de 01 de fevereiro de 2024 e Portaria nº 001/2024-SEREM):

a) isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, pelo prazo de até 5 (cinco) anos. A isenção expirará no dia 31 de dezembro do ano em que se registrar a conclusão das obras de construção civil, objeto dos benefícios fiscais, com a concessão do “alvará de habite-se”, ou quando completados cinco anos da data de publicação da Lei Complementar Municipal nº 3.775/2023, o que ocorrer primeiro;

b) isenção da taxa de licença para aprovação de loteamento, desmembramento ou unificação do solo.

Parágrafo único. O presente instrumento é o documento adequado e suficiente para que seja dispensada, pelos órgãos municipais competentes, a cobrança dos tributos relacionados nesta cláusula, sem prejuízo da expedição de certidões específicas de isenção, caso haja necessidade.

CLÁUSULA QUARTA - DOS COMPROMISSOS DA EMPRESA

A EMPRESA fica obrigada a cumprir os seguintes compromissos:

I - observar os prazos estabelecidos na cláusula segunda para o início da execução e para a conclusão das obras e para a comercialização das unidades habitacionais;

II - destinar as unidades habitacionais resultantes do empreendimento de que trata a cláusula primeira para os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1;

III - renunciar aos benefícios fiscais de que seja eventualmente beneficiário, previstos em outros programas do Município de Santa Cruz do Capibaribe que concedam isenções tributárias de mesma natureza;

IV - apresentar o projeto de construção das moradias populares à Prefeitura, contendo, inclusive, os apontamentos de áreas de lazer e áreas institucionais, bem como obter o alvará de construção, tudo em conformidade com a legislação urbanística municipal;

V - dar preferência aos trabalhadores residentes no Município de Santa Cruz do Capibaribe na contratação da mão-de-obra necessária à execução do empreendimento objeto deste Termo;

VI - dar ao empreendimento objeto deste Termo destinação específica para comercialização pelo PMCMV no Município de Santa Cruz do Capibaribe;

VII - cumprir as obrigações acessórias previstas na legislação tributária;

VII - cumprir os atos, procedimentos e demais obrigações referentes ao licenciamento/permissão/autorização do empreendimento objeto deste Termo;

IX - apresentar relatório semestral de suas atividades, com demonstrativo do atendimento aos compromissos assumidos;

X - manter livro de registro próprio, onde deverá consignar:

a) nome da(s) empresa(s) prestadora(s) de serviços de construção civil contratada(s) para execução das obras e serviços de engenharia nos imóveis alcançados pelos benefícios fiscais;

b) número(s) e cópia(s) do(s) documento(s) fiscal(is) emitido(s) pela(s) prestadora(s) de serviços a que se refere a letra “a” deste inciso, fazendo constar nele(s) o local da obra;

c) outros documentos, quando exigidos pelo Fisco Municipal ou pela Comissão de Análise dos Incentivos Fiscais.

XI - não obstar o acesso às suas dependências dos servidores públicos incumbidos de fiscalizar o cumprimento das obrigações consignadas no presente Termo, na Lei Municipal nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, e nos seus regulamentos (Decreto nº 015, de 01 de

fevereiro de 2024 e Portaria nº 001/2024-SEREM);

XII - comprovar, por meio de documentação hábil, o cumprimento das condições que o habilitaram ao recebimento dos incentivos e que permitam sua continuidade, na forma da Lei Municipal nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, e dos seus regulamentos (Decreto nº 015, de 01 de fevereiro de 2024 e Portaria nº 001/2024-SEREM), quando notificado para tanto pela Comissão de Análise dos Incentivos Fiscais;

XIII - cumprir as demais obrigações previstas na Lei Municipal nº 3.775, de 29 de dezembro de 2023, e nos seus regulamentos (Decreto nº 015, de 01 de fevereiro de 2024 e Portaria nº 001/2024-SEREM).

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO

O presente Termo de Concessão de Incentivos Fiscais será rescindido no caso de descumprimento, pela EMPRESA, das obrigações consignadas na cláusula quarta, após processo administrativo em que lhe sejam assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo único. O presente Termo também será rescindido caso fique comprovada a ocorrência de dolo, fraude ou simulação, caso em que a EMPRESA, além da rescisão, estará sujeita às penalidades previstas na legislação tributária municipal, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

CLÁUSULA SEXTA - DO ACOMPANHAMENTO DAS AÇÕES

O gerenciamento, acompanhamento e a avaliação da implementação das ações de que trata o presente TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS ficarão a cargo da Secretaria da Receita Municipal, como também do responsável legal da EMPRESA ou de pessoa por ele indicada.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO

O foro competente para dirimir dúvidas ou litígios decorrentes do presente TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS e atos supervenientes é o da Comarca de Santa Cruz do Capibaribe, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam o presente TERMO DE CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Santa Cruz do Capibaribe, em 28 de julho de 2026.

MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO CAPIBARIBE
Secretário(a) da Receita Municipal

RESIDENCIAL SANTA CRUZ SPE LTDA.

Sócio(a)-Administrador(a)