



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

Câmara Municipal de
Santana da Vargem
PROTOCOLADO
26 NOV 2025
Horas: 15.11
Ass: [Assinatura]

Mensagem ao PLC nº 020/2025

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar

Serviço: Gabinete do Prefeito

Data: 26/11/2025

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Municipal, Nobres Vereadores,

Cumprimento-os cordialmente, e venho por meio desta, encaminhar-lhes o Projeto de Lei Complementar nº 020, de 26 de novembro de 2025, que *"Dispõe sobre a Criação do Programa Habitacional 'Realizando Sonhos', mediante a Doação de lotes urbanos de propriedade do Município de Santana da Vargem para fins de moradia."*

A proposição encontra fundamento constitucional no art. 6º, CR/88, que consagra a moradia como direito social fundamental, outrossim, previsão no art. 182, que estabelece a função social da propriedade urbana e atribui aos Municípios, papel central na política de desenvolvimento urbano.

Do mesmo modo, a iniciativa encontra pleno respaldo na Lei Orgânica Municipal, que atribui ao Poder Público local a competência para organizar e prestar serviços públicos de interesse local, promover políticas habitacionais e dispor sobre o ordenamento territorial, conforme art. 7º, incisos I, II, III e VI.

Ainda, a administração, concessão, alienação e destinação dos bens imóveis do Município devem observar os princípios e requisitos definidos no art. 8º, LOM, que amparam juridicamente a doação dos lotes para fins sociais, desde que haja lei autorizativa específica, como ora se propõe

A iniciativa legislativa também observa o art. 83, inciso II, LOM, que atribui competência privativa ao Prefeito para propor projetos de lei que disponham sobre programas e ações governamentais no âmbito da Administração Pública local.

A revisão da lei vigente decorre de estudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação, conforme Ofício nº 152/2025, que identificou a necessidade de aprimoramento das normas que regem a seleção de beneficiários e o acompanhamento das obrigações relativas aos lotes doados, garantindo maior lisura, transparência, eficiência e justiça social no processo.

As principais alterações introduzidas pelo Projeto de Lei Complementar são:

a) Atualização dos requisitos de elegibilidade, incluindo:

- I - inexistência de outro imóvel residencial em nome do beneficiário;
- II - comprovação de residência no Município;
- III - manutenção atualizada do CadÚnico;
- IV - inscrição no Cadastro Municipal de Habitação;
- V - análise técnica e aprovação pelo Conselho Municipal de Habitação.

b) Estabelecimento de obrigações claras dos beneficiários, assegurando que o lote seja utilizado exclusivamente para a construção de unidade habitacional própria, vedada a alienação ou destinação para fins diversos até o cumprimento das condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

legais.

c) Regulamentação da sucessão do benefício, garantindo que os herdeiros assumam integralmente as obrigações previstas na legislação e no Termo de Entrega.

Destaco, que o Capítulo VII do Projeto de Lei Complementar *preserva o direito adquirido dos beneficiários já contemplados pela Lei Municipal nº 1.504/2019.*

Os atuais donatários terão prazo para comprovar o atendimento aos novos requisitos, assegurando-se-lhes o tratamento prioritário e respeitoso que a Administração deve conferir àqueles que já participam do programa.

A previsão de direito adquirido, com prazo específico para regularização e possibilidade de reversão do lote apenas em caso de descumprimento, confere segurança jurídica, evita litígios e respeita os princípios constitucionais do ato jurídico perfeito e da proteção da confiança.

Embora tecnicamente a regra recomende que lei ordinária revogue lei ordinária, a opção pela edição de Lei Complementar justifica-se pela sensibilidade social, pelo impacto sobre patrimônio público e pela necessidade de quórum qualificado para assegurar maior estabilidade normativa.

Nos termos do art. 92, LOM, as leis complementares exigem maioria absoluta para sua aprovação, garantindo maior consenso legislativo e impedindo mudanças casuísticas ou intempestivas em matéria de relevante interesse social.

A revogação da Lei nº 1.504/2019 por meio de lei de hierarquia superior é juridicamente possível, conforme dispõe o art. 95, LOM, que permite a revogação por norma posterior, independentemente da espécie normativa, desde que respeitada a competência do ente e os requisitos formais.

Desta forma, a adoção de lei complementar reforça a segurança jurídica, a estabilidade da política habitacional e a proteção dos beneficiários, além de elevar o grau de legitimidade do novo marco normativo.

A atualização legislativa ora proposta reafirma o compromisso do Município com a promoção do direito fundamental à moradia e com a efetivação da função social da propriedade urbana, conforme determinado pelo art. 182, CR/88.

Ao estabelecer critérios mais precisos de elegibilidade, reforçar as obrigações dos beneficiários e aprimorar os mecanismos de acompanhamento e fiscalização, o Projeto de Lei Complementar contribui de maneira significativa para o aperfeiçoamento da política habitacional local, tornando-a mais justa, eficiente e alinhada às necessidades reais da população em situação de vulnerabilidade.

Em paralelo, a medida fortalece a gestão responsável do patrimônio público municipal, assegurando que os lotes destinados ao programa habitacional sejam utilizados exclusivamente para o fim previsto em lei e evitando desvios de finalidade que possam comprometer o interesse coletivo.

Essa diretriz é essencial para impedir que imóveis públicos destinados à moradia social se transformem em objeto de especulação imobiliária ou de uso indevido, práticas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

que contrariam os princípios da moralidade, da impessoalidade e da supremacia do interesse público.

Portanto, a proposta legislativa consolida uma política habitacional mais transparente, segura e orientada pelo interesse público primário, garantindo que os benefícios atinjam efetivamente as famílias que mais necessitam e que o patrimônio público seja administrado com responsabilidade, justiça e respeito à sua função social.

Diante da relevância social e administrativa da matéria, REQUEIRO que o presente Projeto de Lei Complementar **tramite em regime de urgência**, com fundamento no art. 37 da Lei Orgânica Municipal, que autoriza tal procedimento quando a proposição apresentar caráter de interesse público imediato.

A urgência justifica-se pela necessidade de conclusão do processo legislativo ainda no exercício de 2025, de modo a viabilizar a plena implementação do Programa Habitacional “Realizando Sonhos” já a partir de janeiro do próximo ano, permitindo a abertura dos novos processos de seleção, a regularização dos atuais donatários e a assinatura dos Termos de Entrega logo no início do exercício.

Tais etapas demandam planejamento administrativo prévio, publicação de atos complementares e adequações orçamentárias, que apenas poderão ser efetivamente executadas se a lei estiver vigente antes do encerramento do ano corrente.

Portanto, solicita-se que a deliberação ocorra, se necessário, em sessão extraordinária, na forma do art. 137, inciso I, do Regimento Interno da Câmara Municipal (Resolução nº 010/2008), garantindo o cumprimento do cronograma municipal e assegurando que as famílias em situação de vulnerabilidade possam ser beneficiadas sem atraso injustificado.

Ao ensejo, aproveito da oportunidade para externar os votos de estima e consideração a todos os membros do Poder Legislativo contando que do crivo da meditação de Vossas Excelências desaguará da imediata aprovação desta proposição a bem do desenvolvimento do Município de Santana da Vargem.

Atenciosamente.

ARGEMIRO RODRIGUES
GALVAO:72110414804

Assinado de forma digital por
ARGEMIRO RODRIGUES
GALVAO:72110414804
Dados: 2025.11.26 14:56:38 -03'00'

Argemiro Rodrigues Galvão
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre a Criação do Programa Habitacional “Realizando Sonhos”, mediante a Doação de lotes urbanos de propriedade do Município de Santana da Vargem para fins de moradia.

O povo de Santana da Vargem, por meio de seus representantes, aprovou, e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
Disposições Iniciais

Art. 1º Fica instituído no Município de Santana da Vargem o Programa Habitacional “Realizando Sonhos”, destinado à doação de lotes urbanos a famílias em situação de vulnerabilidade social, com a finalidade exclusiva de assegurar moradia digna e sustentável.

Art. 2º O Município de Santana da Vargem fica autorizado a doar os seguintes lotes urbanos de sua propriedade:

I - localizados no Loteamento Nova Santana: terreno nº 05, quadra H, matrícula nº 35.017; terreno nº 06, quadra H, matrícula nº 35.018; terreno nº 07, quadra H, matrícula nº 35.019; terreno nº 08, quadra H, matrícula nº 35.020; terreno nº 09, quadra H, matrícula nº 35.021; terreno nº 10, quadra H, nº 35.022; terreno nº 11, quadra H, matrícula nº 35.023; terreno nº 12, quadra H, matrícula nº 35.024; terreno nº 13, quadra H, matrícula nº 35.025; terreno nº 14, quadra H, matrícula nº 35.026; terreno nº 15, quadra H, matrícula nº 35.027; terreno nº 01, quadra I, matrícula nº 35.028; terreno nº 02, quadra I, matrícula nº 35.029; terreno nº 03, quadra I, matrícula nº 35.030; terreno nº 04, quadra I, matrícula nº 35.031; terreno nº 05, quadra I, matrícula nº 35.032; terreno nº 06, quadra I, matrícula 35.033; terreno nº 07, quadra I, matrícula nº 35.034; terreno nº 08, quadra I, matrícula nº 35.035; terreno nº 09, quadra I, matrícula nº 35.036; terreno nº 10, quadra I, matrícula nº 35.037; terreno nº 11, quadra I, matrícula nº 35.038; terreno nº 012 terreno nº 13, quadra I, matrícula nº 35.040; terreno nº 14, quadra I, matrícula nº 35.041; terreno nº 15, quadra I, matrícula nº 35.042; terreno nº 16, quadra I, matrícula nº 35.043; terreno nº 17, quadra I, matrícula nº 35.044; terreno nº 07, quadra J, matrícula nº 35.051; terreno nº 08, quadra J, matrícula nº 35.052; terreno nº 09, quadra J, matrícula nº 35.053; terreno nº 10, quadra J, matrícula nº 35.054;

II – localizados no Loteamento Santana V: terreno nº 01, quadra H, matrícula nº 25.926; terreno nº 03, quadra H, matrícula nº 25.927; terreno matrícula nº 25.910; terreno nº 03, quadra G, matrícula nº 25.911; terreno nº 04, quadra G, matrícula nº 25.912; terreno nº 05, quadra G, matrícula nº 25.913; terreno nº 06, quadra G, matrícula nº 25.914; terreno nº 07, quadra G, matrícula nº 25.915; terreno nº 08, quadra G, matrícula nº 25.916; terreno nº 09, quadra G, matrícula nº 25.917; terreno nº 10, quadra G, matrícula nº 25.918; terreno nº 11, quadra G, matrícula nº 25.919; terreno nº 12, quadra G, matrícula nº 25.920; terreno nº 13, quadra G, matrícula nº 25.921; terreno nº 14, quadra G, matrícula nº 25.922; terreno nº 15, quadra G, matrícula nº 25.923; terreno nº 16, quadra G, matrícula nº 25.924.

§1º As doações referidas no *caput* somente poderão ser realizadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

observados os requisitos, critérios e prazos estabelecidos nesta Lei e no respectivo Termo de Entrega.

§2º As características, medidas, confrontações e matrículas dos lotes descritos no *caput* deste artigo constam de croquis e de laudos de avaliação, que são partes integrantes desta Lei.

§3º Fica dispensada a realização de licitação na modalidade de leilão, nos termos do art. 76, inciso I, alínea "f", da Lei Federal nº 14.133/2025.

Capítulo II **Objetivos, Princípios e Diretrizes**

Art. 3º São objetivos do Programa:

- I - viabilizar o acesso à terra urbanizada e à moradia à população em situação de vulnerabilidade;
- II - promover a inclusão social e a redução do *deficit* habitacional;
- III - assegurar a função social da propriedade urbana e coibir a especulação imobiliária.

Art. 4º Serão adotados os seguintes princípios para execução do Programa Habitacional "Realizando Sonhos":

- I - compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano e inclusão social;
- II - moradia digna como direito social fundamental, nos termos do art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil;
- III - democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;
- IV - função social da propriedade urbana visando garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

Art. 5º São diretrizes do Programa:

- I - prioridade para o programa habitacional à população de menor renda;
- II - utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- III - sustentabilidade econômica, financeira e social do programa implementado;
- IV - incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia.

Capítulo III **Das Condições de Elegibilidade**

Art. 6º A outorga da doação do lote urbano para fins de moradia somente será efetuada a beneficiário que, cumulativa e previamente, comprove e cumpra os seguintes requisitos:

- I – estar em vulnerabilidade social, com renda familiar de até 03 (três) salários-mínimos mensais ou renda *per capita* máxima de meio salário-mínimo;
- II - não possuir, em seu nome, qualquer outro imóvel residencial ou terreno.
- III - comprovar residência no Município de Santana da Vargem;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

III - possuir e manter atualizado o Cadastro Único - CadÚnico para fins participação em Programas Sociais do Governo Federal.

IV – possuir inscrição no Cadastro Municipal de Habitação, sob pena de suspensão ou revogação do benefício.

V - ter a documentação e os dados cadastrais analisados e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.

§1º A comprovação dos requisitos do *caput* deste artigo será formalizada mediante processo administrativo realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação, com acompanhamento pelo Conselho Municipal de Habitação.

§2º Após a aprovação prevista no inciso V, será obrigatória a assinatura do Termo de Entrega, instrumento que consignará as condições, prazos, obrigações, cláusulas de reversão e demais encargos impostas ao donatário.

Capítulo IV

Das prioridades, inscrição e seleção dos beneficiários

Art. 7º Terão prioridade ao recebimento da doação dos lotes urbanos as pessoas que atendam aos seguintes requisitos:

I - sejam principal responsável financeiro da família;

II - mulheres chefe de família;

III - família com crianças e adolescentes;

IV – família com pessoa com deficiência, beneficiária do Benefício de Prestação Continuada - BPC/LOAS;

V - com idosos sob seus cuidados;

VI - critérios nacionais, conforme a Lei Federal nº 11.977/2009 e suas alterações e regulamentações.

§1º A ordem de prioridade entre os beneficiários observará a seguinte sequência:

I – famílias com maior número de crianças e adolescentes;

II – famílias com pessoa com deficiência beneficiária do Benefício de Prestação Continuada – BPC/LOAS;

III – mulheres chefe de família com crianças ou adolescentes sob sua responsabilidade;

IV – famílias com idoso sob seus cuidados;

V – mulheres chefe de família;

VI – casais em início de constituição de núcleo familiar.

§2º A análise das prioridades será realizada pelo profissional do Serviço Social, com base em critérios objetivos e na documentação apresentada, devendo ser registrado parecer técnico no processo administrativo.

§ 3º Em caso de empate dos critérios relacionados às prioridades que serão adotadas, utilizar-se-á o critério de menor renda *per capita* familiar como desempate.

§4º A escolha da localização dos lotes a serem doados não é de escolha pelo beneficiário, sendo definida pelo Conselho Municipal de Habitação, observadas normas urbanísticas e critérios impessoais e objetivos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

Capítulo V

Das Obrigações do Beneficiário, Prazos e Reversão

Art. 8º O beneficiário obriga-se a:

- I - destinar o lote exclusivamente à construção de moradia, em conformidade com as normas urbanísticas e técnicas;
- II - iniciar as obras no prazo estabelecido no art. 9º desta Lei;
- III - manter atualizado o cadastro junto à Administração Municipal;
- IV - não alienar, ceder, locar ou destinar o imóvel a fim diverso antes do cumprimento das condições impostas no Termo de Entrega, ressalvadas as hipóteses autorizadas em lei;
- V - firmar o Termo de Entrega e cumprir suas cláusulas.

Art. 9º O prazo para início e conclusão das obras será o constante do Termo de Entrega e, subsidiariamente, de 05 (cinco) anos para início da execução, prorrogável por igual período mediante justificativa e análise administrativa.

§1º Na hipótese de não cumprimento do prazo descrito no *caput* deste artigo, o imóvel será revertido ao patrimônio do Município.

§2º A escritura pública de doação conterá, além do Termo de Entrega, cláusula resolutiva expressa que assegure a reversão do bem ao patrimônio público no caso de descumprimento das obrigações.

Art. 10. Constatada, por avaliação técnica realizada pelo Município, a inexistência de condições materiais, urbanísticas, ambientais ou estruturais que viabilizem a edificação da moradia no lote concedido, poderá o beneficiário, de forma voluntária, expressa e irrevogável, formalizar termo de renúncia ao benefício, sem que isso implique penalidade ou impedimento para futura participação em outros programas habitacionais de interesse social.

§1º A renúncia prevista no *caput* somente produzirá efeitos após homologação administrativa, mediante processo próprio que comprove a impossibilidade de construção e a manifestação inequívoca do beneficiário.

§2º Homologada a renúncia, o lote será revertido ao patrimônio municipal, aplicando-se a cláusula resolutiva prevista nesta Lei e no Termo de Entrega.

§3º O beneficiário que formalizar a renúncia poderá pleitear sua inclusão em outro programa habitacional municipal, desde que atenda aos requisitos legais e regulamentares, não podendo ser prejudicado pelo desfazimento motivado pela inviabilidade técnica do lote originalmente concedido.

§4º A desistência não eximirá o beneficiário de eventuais responsabilidades administrativas ou civis decorrentes de danos causados ao imóvel ou ao patrimônio público durante o período de detenção do lote.

CAPÍTULO VI

Da alienação e Garantia

Art. 11. O beneficiário da doação de terreno não poderá dispor do imóvel pelo prazo de 10 (dez) anos e não será mais beneficiário de outras doações decorrentes de programas de habitação de interesse social.

§1º O Município de Santana da Vargem somente transferirá a propriedade do lote urbano ao beneficiário após a construção da residência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

§2º Os terrenos são destinados à população de baixa renda, para fins de moradia própria.

Art. 12. Fica expressamente autorizada, como exceção à regra prevista no *caput* do art. 11 desta Lei, a constituição de garantia real sobre o imóvel doado tais como a hipoteca ou alienação fiduciária em garantia, desde que:

I - a operação de crédito destine-se exclusivamente à construção da moradia no próprio lote urbano;

II - o contrato de financiamento contenha cláusula que restrinja o uso dos recursos ao fim declarado e preserve os direitos de natureza pública previstos nesta Lei;

III - seja promovido o registro do ônus na matrícula do imóvel, com menção expressa à finalidade, qual seja, a construção da moradia;

§1º A autorização referida neste artigo será concedida mediante análise documental do projeto de construção e do contrato de financiamento, e dependerá de despacho motivado da autoridade administrativa competente.

§2º A alienação onerosa do imóvel a terceiro antes do decurso do prazo legal de 10 (dez) anos, dependerá de prévia autorização expressa do Município, que somente poderá ser concedida se comprovado o cumprimento integral das obrigações previstas no Termo de Entrega.

Capítulo VIII

Da Sucessão e Responsabilidades

Art. 13 Em caso de falecimento do donatário, os sucessores legais ficam vinculados ao cumprimento integral do Termo de Entrega e desta Lei, respondendo pelo prosseguimento das obras e demais obrigações.

Capítulo IX

Do Registro, Despesas e Vigência

Art. 14. O inteiro teor desta Lei e os atos de doação deverão ser averbados nas matrículas dos imóveis doados, bem como acompanhar croquis e laudos que integrem o ato.

Art. 15. As despesas com matrícula, escrituração, registro, tributos e demais encargos correrão por conta do donatário.

Capítulo VII

Do Direito Adquirido dos Atuais Beneficiários

Art. 16. Fica reconhecido o direito adquirido aos beneficiários já contemplados com a outorga de lotes nos termos da Lei nº 1.504/2019, desde que comprovem, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei, o atendimento cumulativo aos requisitos de elegibilidade previstos no art. 6º desta Lei.

§1º A comprovação será feita mediante processo administrativo próprio, instruído com documentos que demonstrem o atendimento aos requisitos, e submetido à análise do Conselho Municipal de Habitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000

Fone (035) 3858-1200 – CNPJ 18.245.183/0001-70

§2º Decorrido o prazo sem a devida comprovação, o Município poderá revogar a doação e adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis para a reversão e posterior destinação do lote a outro interessado que atenda aos critérios legais.

Art. 17. O Poder Executivo, regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 18. Fica revogada a Lei Municipal nº 1.504/2019 que “Dispõe sobre a criação do Programa Habitacional Realizando Sonhos, autoriza a doação de terrenos do Município de Santana da Vargem para fins de moradia, define os Critérios pertinentes e dá outras providências”.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Santana da Vargem – MG, 26 de novembro de 2025.

ARGEMIRO RODRIGUES
GALVAO:72110414804

Assinado de forma digital por

ARGEMIRO RODRIGUES

GALVAO:72110414804

Dados: 2025.11.26 14:56:05 -03'00'

Argemiro Rodrigues Galvão
Prefeito Municipal

NEANDER

OLIVEIRA:08512118
601

Assinado de forma digital por

NEANDER

OLIVEIRA:08512118601

Dados: 2025.11.26 13:24:44

-03'00'

Neander Oliveira
Procurador-Geral

VERA LUCIA RIBEIRO

GALVAO:21376055899

Assinado de forma digital por VERA

LUCIA RIBEIRO GALVAO:21376055899

Dados: 2025.11.26 13:30:32 -03'00'

Vera Lúcia Ribeiro Galvão
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1126 - CNPJ 18.245.183/0001-70
Email: acaosocial@santanadavargem.mg.gov.br

Ofício nº: 152/2025

Assunto: Solicitação de alteração de lei municipal

Serviço: Gabinete da Secretária

Data: Santana da Vargem, 10 de setembro de 2025

Ilmo. Sr.
Neander Oliveira
Procurador Geral do Município
Santana da Vargem/MG

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, em atenção à necessidade de regulamentação da Lei Municipal nº 1504/2019, que trata do Programa Habitacional "Realizando Sonhos", e com o objetivo de garantir a lisura e equidade no processo de outorga dos lotes, apresentamos sugestões de condições para tal.

As sugestões abaixo visam aprimorar a lei, assegurando que o programa atenda de forma equânime aos munícipes beneficiários e àqueles que aguardam por uma oportunidade. Acreditamos que a regulamentação é essencial para o interesse social e para o sucesso do programa.

Seguem as devidas considerações e sugestões para a sua apreciação:

1- Das Condições de Elegibilidade para a Outorga do Lote

O beneficiário, para ter direito à outorga do lote urbano destinado à edificação de sua moradia, deverá cumprir, cumulativamente, os seguintes requisitos, a serem verificados em ato prévio à assinatura de um "termo de entrega":

- I. Inexistência de Propriedade Imobiliária: Não possuir, em seu nome, propriedade de qualquer outro imóvel residencial ou terreno.
- II. Comprovação de Residência: Atestar a continuidade de sua residência no município. Em caso de mudança para outro município, o beneficiário deverá justificar tal alteração como sendo exclusivamente para fins laborais ou de saúde, mediante a apresentação de documentos comprobatórios.
- III. Atualização Cadastral: Manter o Cadastro Único (CadÚnico) devidamente atualizado, conforme as normas vigentes.
- IV. Manutenção do Cadastro habitacional: Promover a atualização anual de seu cadastro habitacional, sob pena de suspensão ou revogação do benefício.
- V. Análise e Aprovação Prévia: Ter a documentação e os dados levantados em sua atualização cadastral analisados e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.

Finanda



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1126 - CNPJ 18.245.183/0001-70
Email: acaosocial@santanadavargem.mg.gov.br

a- Após análise e aprovação pelo conselho será imprescindível a assinatura do referido termo entre o beneficiário e administração municipal, por meio do qual será dada a ciência da necessidade de cumprimento do art 8º da lei municipal 1504/2019.

2- Das Obrigações do Beneficiário

Ao aceitar o lote, o beneficiário compromete-se a:

- I. Destinação Exclusiva: Utilizar o terreno exclusivamente para a construção de sua moradia, em conformidade com as diretrizes e normas técnicas estabelecidas pelo programa habitacional.
- II. Opção de Desistência: No caso de ausência de condições para a edificação da moradia no lote concedido, o beneficiário poderá, de forma voluntária e expressa, renunciar ao presente benefício, a fim de pleitear a participação em outro programa habitacional que melhor se adapte às suas circunstâncias.

3- Da Sucessão do Benefício

Em observância ao disposto no artigo 9º, parágrafo primeiro da Lei Municipal nº 1504/2019, quaisquer sucessores legais do beneficiário original estarão vinculados, de forma integral, ao cumprimento de todas as obrigações e critérios estabelecidos no referido "termo de entrega".

Sem mais para o momento, reiteramos nossos votos de estima e consideração e nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Vera Lúcia Ribeiro Galvão
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social e Habitação

Jorgelane Talma Caires Miranda
Subsecretária Municipal de Habitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

LEI Nº 1.504, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2019 (*)

“DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO PROGRAMA HABITACIONAL REALIZANDO SONHOS, AUTORIZA A DOAÇÃO DE TERRENOS DO MUNICÍPIO DE SANTANA DA VARGEM PARA FINS DE MORADIA, DEFINE OS CRITÉRIOS PERTINENTES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Povo de Santana da Vargem, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a criação do programa habitacional Realizando Sonhos.

Parágrafo único. Fica autorizada a doação de terrenos, para fins de moradia, de acordo com os critérios e prazos para edificações estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º - O Poder Executivo fica autorizado a doar os seguintes terrenos: localizados no Loteamento Nova Santana:

- terreno nº 05, quadra H, matrícula nº 35.017; terreno nº 06, quadra H, matrícula nº 35.018; terreno nº 07, quadra H, matrícula nº 35.019; terreno nº 08, quadra H, matrícula nº 35.020; terreno nº 09, quadra H, matrícula nº 35.021; terreno nº 10, quadra H, matrícula nº 35.022; terreno nº 11, quadra H, matrícula nº 35.023; terreno nº 12, quadra H, matrícula nº 35.024; terreno nº 13, quadra H, matrícula nº 35.025; terreno nº 14, quadra H, matrícula nº 35.026; terreno nº 15, quadra H, matrícula nº 35.027;
- terreno nº 01, quadra I, matrícula nº 35.028; terreno nº 02, quadra I, matrícula nº 35.029; terreno nº 03, quadra I, matrícula nº 35.030;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

terreno nº 04, quadra I, matrícula nº 35.031; terreno nº 05, quadra I, matrícula nº 35.032; terreno nº 06, quadra I, matrícula nº 35.033; terreno nº 07, quadra I, matrícula nº 35.034; terreno nº 08, quadra I, matrícula nº 35.035; terreno nº 09, quadra I, matrícula nº 35.036; terreno nº 10, quadra I, matrícula nº 35.037; terreno nº 11, quadra I, matrícula nº 35.038; terreno nº 12, quadra I, matrícula nº 35.039; terreno nº 13, quadra I, matrícula nº 35.040; terreno nº 14, quadra I, matrícula nº 35.041; terreno nº 15, quadra I, matrícula nº 35.042; terreno nº 16, quadra I, matrícula nº 35.043; terreno nº 17, quadra I, matrícula nº 35.044;

- terreno nº 07, quadra J, matrícula nº 35.051; terreno nº 08, quadra J, matrícula nº 35.052; terreno nº 09, quadra J, matrícula nº 35.053; terreno nº 10, quadra J, matrícula nº 35.054

localizados no Loteamento Santana V:

- terreno nº 01, quadra H, matrícula nº 25.925; terreno nº 02, quadra H, matrícula nº 25.926; terreno nº 03, quadra H, matrícula nº 25.927;
- terreno nº 01, quadra G, matrícula 25.909; terreno nº 02, quadra G, matrícula nº 25.910; terreno nº 03, quadra G, matrícula nº 25.911; terreno nº 04, quadra G, matrícula nº 25.912; terreno nº 05, quadra G, matrícula nº 25.913; terreno nº 06, quadra G, matrícula nº 25.914; terreno nº 07, quadra G, matrícula nº 25.915; terreno nº 08, quadra G, matrícula nº 25.916; terreno nº 09, quadra G, matrícula nº 25.917; terreno nº 10, quadra G, matrícula nº 25.918; terreno nº 11, quadra G, matrícula nº 25.919; terreno nº 12, quadra G, matrícula nº 25.920; terreno nº 13, quadra G, matrícula nº 25.921; terreno nº 14, quadra G, matrícula nº 25.922; terreno nº 15, quadra G, matrícula nº 25.923; terreno nº 16, quadra G, matrícula nº 25.924.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

§1º - Fica contemplada a população em vulnerabilidade social, com renda familiar de até 03 (três) salários mínimos mensais ou renda *per capita* máxima de meio salário mínimo, com finalidade de assegurar o acesso à moradia digna e sustentável.

§2º - As características, medidas, confrontações e matrículas dos lotes descritos no *caput* deste artigo constam de croquis e de laudos de avaliação, que são partes integrantes desta Lei.

§3º - Fica dispensada a licitação prevista no art. 17, da Lei Federal nº. 8.666/93 ante o caráter social da presente Lei e por se tratar de alienação gratuita destinada ao atendimento de programas habitacionais desenvolvidos pela Administração Pública.

Art. 3º - Qualquer encargo civil, administrativo, trabalhista e tributário que incidir sobre o imóvel doado pela municipalidade ficará a cargo do donatário.

Art. 4º - São objetivos desta Lei:

I - viabilizar à população em vulnerabilidade social acesso à terra urbanizada e à moradia digna e sustentável;

II - promover e viabilizar o acesso a habitação à população de menor renda.

Art. 5º - Serão adotados os seguintes princípios:

I - compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano e inclusão social;

II - moradia digna como direito social fundamental, nos termos do artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil;

III - democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;

IV - função social da propriedade urbana visando garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

Art. 6ª - São diretrizes adotadas por esta Lei:

- I** - prioridade para o programa habitacional à população de menor renda;
- II** - utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- III** - sustentabilidade econômica, financeira e social do programa implementado;
- IV** - incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;

Art. 7º - As doações dos terrenos especificados nesta lei somente poderão ser realizadas se atendidos os seguintes requisitos:

- I** – o beneficiário ser de baixa renda, assim aferida por profissional de Serviço Social;
- II** - termo de compromisso assinado com as obrigações assumidas e de construção em prazo determinado, ficando a Secretaria Municipal de Administração autorizada a assinar pelo Município;
- ~~**III** - beneficiário do programa tem que ter comprovação de residência no município, através de informações e documentos oficiais de, no mínimo, 05 (cinco) anos. (Alterado pela Emenda Aditiva nº 01/2019)~~
- III** - beneficiário do programa tem que ter comprovação de residência no município, através de informações e documentos oficiais de, no mínimo, 05 (cinco) anos e não possuir outro imóvel em seu nome.
- IV** - beneficiário já contemplado em outros programas habitacionais não poderá ser contemplado novamente.

Parágrafo único. São meios aptos à comprovação de renda:

- I** - Carteira de Trabalho;
- II** - Folha de pagamento;
- III** - Declaração do beneficiário, sob as penas da lei, somada à avaliação por profissional do serviço social;
- IV** - Contratos;
- V** - Certidões ou atestados de pessoa idônea ou empresa; e,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

VI - Certidão do INSS;

VII - Outros meios admitidos em direito, como Folha Resumo do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal.

Art. 8º - O prazo para construção concedido ao beneficiário da doação dos terrenos pelo município será de 05 (cinco) anos, prorrogável pelo mesmo período, caso comprovado que o atraso não se deu por culpa do beneficiário.

Parágrafo único. O prazo estabelecido no *caput* deste artigo terá início a partir da finalização das obras de infraestrutura de cada loteamento.

Art. 9º - O beneficiário que não promover a construção no prazo estabelecido por esta Lei, terá o imóvel revertido ao patrimônio público do município, sem direito à indenização de eventuais investimentos no imóvel, cláusula que obrigatoriamente constará na escritura.

§1º - Em caso de falecimento do donatário antes de iniciada a construção, e mediante a impossibilidade de fazê-la por seus sucessores, o imóvel reverterá ao município, sem nenhum direito de indenização ou compensação aos sucessores.

§2º - Em caso de falecimento do donatário após o início da construção, havendo a impossibilidade de continuidade das obras por seus sucessores, o imóvel reverterá ao município, com o pagamento de justa indenização e compensação dos gastos correspondentes aos seus sucessores, mediante avaliação prévia.

§3º - O pagamento da indenização/compensação correrá por conta de dotação orçamentária já prevista no orçamento vigente.

Art. 10º - O beneficiário da doação de terreno não poderá dispor do imóvel pelo prazo de 10 (dez) anos e não será mais beneficiário de outras doações de corrente de programas de habitação de interesse social, devendo esta regra constar no Termo de Compromisso formalizado juntamente com o beneficiário.

§1º - O município somente transferirá a propriedade do terreno ao beneficiário, após a construção da residência.

§2º - Os terrenos destinam-se, exclusivamente, à construção de casas populares a fim de moradia própria aos beneficiários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

Art. 11 - Terão prioridade ao recebimento da doação de terreno as pessoas que atendam aos seguintes requisitos:

- I - sejam arrimo de família;
- II - mulheres chefe de família;
- III - família com crianças e adolescentes;
- IV – família com pessoa com deficiência, beneficiária do Benefício de Prestação Continuada (BPC/LOAS);
- V - com idosos sob seus cuidados;
- VI - critérios nacionais, conforme a Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009 e suas alterações e regulamentações.

§1º - O profissional do serviço social identificará a família com maior número de crianças e adolescentes, havendo possibilidade de outras doações, seguirá com prioridade família com pessoa com deficiência, beneficiária do BPC/LOAS; em seguida, a mulher chefe de família e com crianças sob seus cuidados; posteriormente, a prioridade à pessoa com idoso sob seus cuidados; à mulher chefe de família; sendo, por fim, contemplados os casais que estiverem iniciando a vida familiar.

§2º - Em caso de empate dos critérios relacionados às prioridades que serão adotadas, utilizar-se-á o critério de menor renda *per capita* familiar como desempate.

Art. 12 - As localizações dos terrenos a serem doados não serão de escolha do beneficiário e serão definidas pelo Conselho Municipal de Habitação, sendo autorizado ao Poder Executivo estabelecer outros critérios, desde que impessoais e objetivos e não sejam ofensivos à moralidade e aos demais princípios regentes da Administração Pública.

Art. 13 - O interessado em ser atendido pelo que trata esta Lei deverá se inscrever no Cadastro Municipal de Habitação e mantê-lo atualizado, bem como possuir Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal atualizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DA VARGEM

Praça Padre João Maciel Neiva, 15 – 37.195-000
Fone (035) 3858-1200 - CNPJ 18.245.183/0001-70
juridico@santanadavargem.mg.gov.br

Art. 14 - O inteiro teor desta Lei deverá ser averbado em cada uma das matrículas correspondentes às escrituras de doação autorizada pela presente Lei.

Art. 15 - As despesas decorrentes da matrícula, escrituração, registro, impostos e outras do gênero, ocorrerão por conta do beneficiado.

Art. 16 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Santana da Vargem/MG, 19 de novembro de 2019.

Renato Teodoro da Silva
Prefeito Municipal

(*) Republicação da Lei em sua íntegra, por ter constatado incorreção quanto ao original quanto ao erro material do Art.9º.

