



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

---

### PROJETO DE LEI Nº 040 / 2025

*Autoriza o Poder Executivo a desenvolver ações e adotar contrapartida para implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, modalidade Terrenos.*

O Município de São Sebastião do Oeste, Estado de Minas Gerais, por seu Poder Executivo, apresenta o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a aderir e desenvolver todas as ações necessárias para a execução de quaisquer das modalidades do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.124, de 13 de julho de 2005, incluindo as modalidades urbanas, rurais, entidades, contratadas, emendas, regularização fundiária e melhorias habitacionais, com outras formas que vierem a ser criadas ou regulamentadas pelo Ministério das Cidades.

Art. 2º Fica autorizada a doação de lotes aos beneficiários finais do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, selecionados pelo Município, após regular processo de seleção, lotes os quais serão servidos de infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas necessárias ao empreendimento.

§ 1º Serão considerados beneficiários/donatários aptos para o programa referido no caput deste artigo, contemplados com a doação dos lotes, as famílias que se enquadrem integralmente no disposto no Art. 6º desta lei, observadas outras legislações e outros critérios a serem, a tempo e modo, definidos.

§ 2º A doação do imóvel, a ser realizada, será condicionada à aprovação do beneficiário no PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida e seu cadastro aprovado junto



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

### ESTADO DE MINAS GERAIS

---

à Caixa Econômica Federal, além da assinatura do contrato de financiamento para construção da unidade residencial, de tal forma que o não cumprimento destas condições acarretará a rescisão da transmissão, passando para o próximo colocado da lista de beneficiários/donatários.

§ 3º O terreno objeto da doação ficará livre de ônus ou cláusula de inalienabilidade, uma vez que será objeto de garantia junto à Caixa Econômica Federal do financiamento para construção da unidade.

Art. 3º Para a instituição do Programa fica desafetado de sua destinação pública, para fins de doação, o loteamento de interesse social, aprovado pelo Município.

Parágrafo único. A descrição individualizada dos imóveis públicos a serem desafetados e doados nos termos desta Lei deverá ser objeto de Decreto específico, que conterá a identificação precisa de cada bem, mediante indicação da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente, sua localização e demais características necessárias.

Art. 4º Os lotes doados serão utilizados exclusivamente para construção de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do PMCMV, e destinados às famílias/beneficiários selecionados pelo Município de São Sebastião do Oeste/MG.

Parágrafo único. A construção dos imóveis também será objeto de financiamento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal, por meio da Caixa Econômica Federal. O contrato de financiamento habitacional concretiza o ato de doação do lote ao beneficiário.

Art. 5º O Município de São Sebastião do Oeste/MG, por os mesmos fins, está autorizado a firmar contratos de contrapartida com a Empresa construtora objeto do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, especialmente para repasse dos recursos financeiros para execução de obras de infraestrutura, mediante prévio repasse ao Município pelo Governo Federal, por meio da Caixa Econômica Federal, nos limites do programa.

Parágrafo único. Serão obedecidos, para todos os efeitos, os critérios e prioridades adotados pela Municipalidade para os beneficiários finais/donatários



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

---

contemplados, aprovados através do processo admissional realizado com estrita observância aos requisitos do Art. 6º desta Lei.

Art. 6º Constituem requisitos essenciais, cumulativos e impreteríveis para a habilitação do interessado e de sua família à participação no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, no âmbito do Município de São Sebastião do Oeste/MG:

I – Comprovar situação de encargo familiar;

II – Residir no Município de São Sebastião do Oeste/MG há, no mínimo, 5 (cinco) anos.

III – Não ser proprietário, cessionário de direitos, promitente comprador ou possuidor, a qualquer título, de outro bem imóvel urbano ou rural, em qualquer Unidade da Federação, tampouco ser permissionário de uso de bens imóveis públicos ou privados no Município de São Sebastião do Oeste/MG;

IV – Não ter sido beneficiado anteriormente por programas habitacionais de interesse social, de natureza municipal, estadual ou federal;

V – Não aferir renda familiar bruta mensal superior ao limite estabelecido para as faixas de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme regulamentação federal vigente à data da inscrição e da contratação, sob pena de desclassificação sumária.

§ 1.º A priorização das famílias observará critérios federais, podendo incluir:

I – mulher responsável pelo sustento da família;

II – pessoa negra, parda ou indígena;

III – pessoa com deficiência;

IV – pessoa idosa;

V – crianças e adolescentes;

VI – pessoas com doenças raras ou graves;

VII – mulheres vítimas de violência doméstica;

VIII – moradores de área de risco;

I IX – beneficiários com rescisão involuntária anterior;

X – povos e comunidades tradicionais.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

### ESTADO DE MINAS GERAIS

---

§ 2º Em caso de empate entre inscritos para se beneficiar do Programa, será selecionado aquele que atender a mais critérios estabelecidos na legislação federal e nesta Lei.

§ 3º Para efeito desta lei entende-se como encargo de família aquelas famílias constituídas com pelo menos um filho ou dependentes na forma da lei, ou ainda, ascendentes, ou ainda, constituídas por casais idosos.

§ 4º A concessão de mais de um lote ou unidade habitacional para o mesmo beneficiário ou para membros de uma mesma unidade familiar é vedada em qualquer hipótese.

§ 5º Até 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais poderão ser destinadas a famílias que não possuam encargo de família.

§ 6º Para a comprovação da não propriedade de imóvel, os beneficiários deverão apresentar Certidão Negativa de Propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como declaração própria de que não possuem outros bens imóveis em qualquer parte do território nacional.

Art. 7º Os imóveis objeto da doação de que trata esta Lei, terão destinação exclusivamente residencial, ou seja, a moradia do beneficiário/donatário e sua família, não podendo nos lotes ser instaladas quaisquer atividades de natureza industrial, ou realizada locação total ou parcial dos imóveis antes da doação ser concretizada através da devida averbação do título junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Nas hipóteses de desvio da finalidade prevista no caput, como reversão da doação, instalação de atividades incompatíveis com o uso residencial, ou locação do imóvel a terceiros, o imóvel será revertido à Municipalidade, que poderá doá-lo novamente a outro beneficiário/donatário que atenda aos requisitos previstos em lei, à data do ocorrido, selecionado pelo Município de São Sebastião do Oeste/MG.

§ 2º Fica ressalvada a hipótese de hipoteca ou alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agente financeiro que opera com o Sistema Financeiro



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE

### ESTADO DE MINAS GERAIS

---

da Habitação, constante dos contratos de financiamento, face a garantia exigida para a efetivação do referido programa.

Art. 8º Fica o Município de São Sebastião do Oeste/MG autorizado a:

I - isentar os beneficiários/donatários do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre os imóveis doados com fundamento nesta Lei, isenção esta pertinente apenas a transmissão do imóvel ao beneficiário selecionado pelo Programa;

II - concessão de isenção do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) incidente sobre o imóvel durante a construção das moradias;

III - isenção de cobrança pela concessão de alvarás de licença de construção e habite-se;

IV - concessão de isenção do ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre o contrato para a construção das moradias;

Art. 9º Será de integral responsabilidade do Município de São Sebastião do Oeste/MG organizar e executar o processo de inscrição, seleção e classificação das famílias interessadas em participar do Programa objeto desta Lei.

Art. 10 O Município de São Sebastião do Oeste/MG poderá celebrar convênio com entidades de direito público ou entidades de direito privado visando à coordenação e o desenvolvimento das atividades relativas ao Programa de que trata esta Lei.

Art. 11 O Município poderá realizar:

I – aporte de contrapartida financeira aos empreendimentos habitacionais;

II – doação de terrenos públicos aos beneficiários ou aos empreendimentos habitacionais;

III – ações complementares de infraestrutura urbana e social necessárias à viabilidade dos empreendimentos.

Art. 12 O Município de São Sebastião do Oeste/MG, visando à ampliação da oferta de moradias para famílias de baixa renda, poderá subsidiar parcialmente imóveis de particulares que atenderem às finalidades do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), mediante dação em pagamento de terrenos públicos municipais.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

---

Parágrafo único. A seleção dos imóveis de particulares e dos respectivos terrenos regularizados, bem como a seleção das famílias, se dará por meio de Chamamento Público, a ser amplamente divulgado, com prazo de 60 (sessenta) dias, no mínimo.

I – As condições de habilitação dos particulares interessados;

II – As condições de habilitação dos particulares interessados;

III – As regras para a avaliação dos imóveis de particulares e dos terrenos públicos municipais;

IV – Os critérios de seleção das propostas, privilegiando aquelas que apresentem maior benefício ao interesse público e à política habitacional do Município;

Art. 13 O Município de São Sebastião do Oeste/MG poderá baixar normas complementares para regulamentação e melhor adequação desta Lei aos fins sociais nela previstos.

Art. 14 As despesas decorrentes ao cumprimento desta lei correrão por conta de dotação própria, suplementadas se necessário.

Art. 15 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste (MG), 1º de dezembro de 2025.

Rômulo Roncally Beirigo

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE  
ESTADO DE MINAS GERAIS

---

*JUSTIFICATIVA*

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores.

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei nº \_\_\_\_/2025, que Autoriza o Poder Executivo a desenvolver ações e adotar contrapartida para implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, modalidade Terrenos.

A proposição tem por finalidade viabilizar, no âmbito do Município de São Sebastião do Oeste, a execução do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, na modalidade Terrenos, voltada à aquisição ou produção de unidades habitacionais novas com recursos do FGTS, atendendo famílias enquadradas nas Faixas 1, 2 e 3 do Programa, nos termos da legislação federal e da Portaria nº 1.295, de 5 de outubro de 2023, do Ministério das Cidades.

Por meio da presente iniciativa, o Município ficará autorizado a doar terrenos públicos devidamente regularizados, executar a infraestrutura necessária à implantação dos empreendimentos, selecionar empresas para execução das obras mediante regular processo licitatório, bem como indicar as famílias beneficiárias, observados os critérios federais e locais, garantindo transparência e publicidade em todas as etapas.

O Projeto também prevê a possibilidade de celebração dos instrumentos jurídicos indispensáveis à contratação com a instituição financeira e à posterior transferência da propriedade das unidades habitacionais aos beneficiários, assegurando segurança jurídica, eficiência administrativa e alinhamento às diretrizes federais de habitação de interesse social.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE ESTADO DE MINAS GERAIS

---

Como forma de contrapartida do Município e de incentivo à produção habitacional de interesse social, são estabelecidas hipóteses de isenção de IPTU, ISS, ITBI e taxas relacionadas à construção e regularização das moradias, o que contribui para reduzir o valor a ser financiado pelas famílias, ampliar o acesso ao crédito e diminuir o déficit habitacional local.

Destaca-se, ainda, que a proposta contempla critérios de priorização socialmente sensíveis, como mulher responsável pelo sustento familiar, pessoas idosas, com deficiência, negras, pardas ou indígenas, crianças e adolescentes, pessoas com doenças raras ou graves, mulheres vítimas de violência doméstica, moradores de áreas de risco, entre outros, além da exigência de residência mínima no Município, o que reforça o compromisso desta gestão com a justiça social, a dignidade da pessoa humana e a proteção das camadas mais vulneráveis da população.

Por todo o exposto, considerando a relevância social da matéria e o impacto positivo que a implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, modalidade Terrenos, trará para centenas de famílias sebastianenses, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Casa Legislativa, confiando na costumeira compreensão e aprovação dos nobres Vereadores, requerendo a tramitação deste projeto em regime de urgência e convocando-se reunião extraordinário para deliberar sobre o mesmo, caso necessário.

Renovo, por fim, a Vossas Excelências os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste (MG), 1º de dezembro de 2025.

Rômulo Roncally Beirigo

Prefeito Municipal