



Lei nº 1188/2023

Institui conjunto habitacional de interesse social – Residencial Manduri, autoriza a doação de lotes de terreno de propriedade do Município de Minduri a famílias de baixa renda para fins de edificação de moradias, estabelece critérios de prioridade e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Minduri aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica instituído o conjunto habitacional denominado “Residencial Manduri”, empreendimento habitacional de interesse social composto de aproximadamente 250 lotes de terrenos, a ser implantado pela Prefeitura Municipal de Minduri em parte do terreno urbano de propriedade deste Município situado à margem da estrada Minduri-Carrancas, com área total de 106.500,35 m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Minduri sob a matrícula nº 5.923, adquirido nos termos da Lei municipal nº 1.130/2022.

§ 1º. O empreendimento habitacional ora instituído tem por finalidade assegurar o acesso da população local de baixa renda a terrenos urbanizados, para fins de edificação de moradia digna e sustentável.

§ 2º. Em vista da finalidade indicada no § 1º, a área global do empreendimento ora identificado fica qualificada, para fins urbanísticos e imobiliários, como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 2º. Fica o Município autorizado a promover, às suas expensas e/ou com apoio de recursos da União e do Estado, a implantação da infraestrutura urbana necessária ao empreendimento de que trata o artigo 1º, notadamente os equipamentos urbanos elencados no § 5º do art. 2º da Lei federal nº 6.766/1979, alterado pela Lei 11.445/2007.

~~§ Parágrafo único: “As doações previstas no art. 3º só poderão ser realizadas para o destinatário final, ou seja, para o cidadão minduriense beneficiário da moradia, ante a prévia implantação da infraestrutura urbana em sua totalidade, conforme caput, por parte do Poder Executivo Municipal ou responsável legal, não havendo nenhum tipo de impedimento de doações, permutas, cessão, concessão de uso, alienações ou outro instituto jurídico similar, para os programas habitacionais do Governo Estadual e/ou Governo Federal.” (VETADO)~~

Art. 3º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a doação dos lotes de terreno, integrantes do empreendimento de que trata o artigo 1º, para a construção de moradias por famílias de baixa renda, nos termos desta lei.

Art. 4º. A doação será concedida sob as seguintes condições, que serão transcritas no respectivo contrato administrativo ou escritura pública:

I – O terreno doado será destinado exclusivamente à construção de casas populares para fim de moradia própria do beneficiário e respectiva família, e não poderá ser utilizado para outros fins pelo menos durante o prazo fixado no inciso II;

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais
CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10
Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



II – O donatário não poderá alienar, doar, transferir, ceder, alugar ou dispor do imóvel doado, nem da moradia nele edificada, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da assinatura do instrumento de doação;

III – A doação será gravada com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, válidas pelo prazo fixado no inciso II;

IV – O donatário comprometer-se-á a concluir a edificação da moradia dentro do prazo assinalado no artigo 5º, sob pena de retrocessão do imóvel ao Município.

Parágrafo único. Não descaracteriza a finalidade habitacional, para os fins do inciso I, o exercício, por conta própria de qualquer dos membros da família, de atividades econômicas que não sejam incompatíveis com tal finalidade, como pequenos serviços ou serviços *on line*.

Art. 5º. O beneficiário terá o prazo de até 3 (três) anos, contados da data de assinatura do instrumento de doação, para concluir a edificação de sua moradia no terreno doado.

§ 1º. Para donatários com renda familiar de até 1,5 (um e meio) salários mínimos, o prazo para a edificação será de 5 (cinco) anos, contanto que seja iniciada a obra dentro dos 3 (três) primeiros anos.

§ 2º. O prazo máximo fixado no *caput* e no § 1º poderá ser prorrogado por mais 1 (um) ano, caso a edificação já tenha sido iniciada e já se encontre pelo menos com todas as suas paredes e cobertura de laje ou telhado, desde que requerido e justificado pelo beneficiário.

§ 3º. Poderá também ser prorrogado o prazo, pelo mesmo prazo do § 1º, caso se constate que o atraso ocorreu devido a impossibilidade concreta ou caso fortuito, como falta de infraestrutura urbana no logradouro ou danos causados por fenômenos da natureza.

§ 4º. O beneficiário que venha a aderir a algum programa habitacional ou contrair financiamento bancário para construção da moradia terá o prazo previsto no respectivo programa ou contrato para a conclusão da edificação, caso este seja superior ao fixado neste artigo.

§ 5º. Em caso de falecimento do donatário antes de completado o prazo concedido para a edificação, estando a edificação já concluída, será a propriedade transferida aos seus sucessores, os quais assumirão os encargos e obrigações remanescentes da doação perante o Município (conf. art. 4º), inclusive a observância dos prazos estipulados neste artigo e no inciso II do artigo 4º. Caso não esteja concluída a edificação, aplicar-se-á o disposto no artigo 16.

Art. 6º. Para beneficiar-se da doação de lotes autorizada nesta lei, o interessado deverá preencher os seguintes requisitos:

I – Possuir renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

II – Estar inscrito no Cadastro Municipal de Habitação Popular (art. 8º);

III – Possuir residência no município de Minduri há pelo menos 2 (dois) anos;

IV – Ter maioridade ou ser emancipado na forma da lei;

V – Não enquadrar-se nas vedações previstas no artigo 7º.

§ 1º. A comprovação de renda ou de sua ausência, para os efeitos do inciso I, será feita mediante apresentação de comprovantes salariais ou de proventos da Previdência Social, declarações de renda ou outro documento hábil, ou ainda mediante aferição e estudo social realizados por profissional do Serviço Social.

§ 2º. A comprovação de tempo mínimo de residência local, para os fins do inciso III,

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais

CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



será feita mediante apresentação de faturas de água ou energia em nome do/a interessado/a ou seu cônjuge, ou através de declaração firmada pelo interessado e por no mínimo duas testemunhas idôneas, ou ainda mediante pesquisa e estudo social realizados por profissional do Serviço Social.

Art. 7º. Não poderá ser beneficiário da doação de imóvel de que trata esta lei aquele que:

I – Seja proprietário ou usufrutuário de outro imóvel residencial no município de Minduri, edificado ou não, mesmo que não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II – Tenha sido contemplado com outra doação de imóvel neste Município ou por outros programas habitacionais custeados ou subsidiados com recursos públicos, em qualquer época.

§ 1º. As vedações previstas neste artigo estendem-se também ao cônjuge do beneficiário.

§ 2º. A comprovação de compatibilidade com a vedação prevista no inciso I será feita mediante certidão negativa de propriedade e usufruto expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca, acompanhada de declaração do interessado de não ser proprietário ou usufrutuário de outro imóvel no município de Minduri.

§ 3º. A inocorrência da vedação do inciso II será comprovada mediante a prestação de declaração negativa pelo beneficiário e por pesquisa aos arquivos do Município.

Art. 8º. Fica instituído o Cadastro Municipal de Habitação Popular (CMHP), no qual serão inscritos todos os candidatos à obtenção de doação ou concessão de direito real de uso de terrenos ou de moradias populares já construídas, ou interessados na participação em outros programas habitacionais que venham a ser implantados pelo Município, diretamente ou em parceria com outros organismos.

§ 1º. O CMHP reunirá, mediante inscrição através de ficha de dados padronizada, tanto os interessados que solicitarem seu cadastro quanto os possíveis beneficiários selecionados e indicados pelo Serviço Social e pelo CRAS do Município, em vista de sua condição socioeconômica e condição de vulnerabilidade social.

§ 2º. O Município deverá expedir, pelo menos uma vez a cada ano, ou sempre que houver disponibilidade de programas habitacionais ou de imóveis disponíveis para doação ou concessão de uso, um Edital de Chamamento Público, a ser amplamente divulgado na comunidade, convocando os possíveis interessados para fazerem seu cadastramento no CMHP.

§ 3º. No edital de chamamento a que se refere o § 2º constarão o período, o local e os requisitos necessários ao cadastramento, bem como os critérios para análise e participação dos interessados nos programas e benefícios disponíveis na ocasião.

§ 4º. O cadastramento no CMHP não gera garantia de obtenção de qualquer benefício ou participação em programa habitacional do Município, mas é pré-requisito para tal.

Art. 9º. Do total de lotes a serem doados, serão asseguradas as seguintes reservas:

I – Serão reservados pelo menos 3% (três por cento) dos lotes para doação a pessoas idosas, conforme previsto no artigo 38, inciso I, da Lei federal 10.741/2003 (Estatuto do Idoso), qualificando-se como idosa, nos termos da mesma lei, a pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos;

II – Serão reservados pelo menos 3% (três por cento) dos lotes para doação a pessoas com deficiência, conforme previsto no artigo 32, inciso I, da Lei federal 13.146/2015 (Lei Brasileira



de Inclusão), qualificando-se as pessoas com deficiência conforme os parâmetros previstos na mesma lei e respectiva regulamentação.

§ 1º. Os lotes destinados às cotas de que trata esse artigo serão localizados preferentemente nas áreas mais planas do loteamento.

§ 2º. Caso não haja pessoas idosas e pessoas com deficiência interessadas nas doações de lotes, em número suficiente para preencher as cotas estabelecidas neste artigo, as unidades não utilizadas dessas cotas serão disponibilizadas às demais pessoas inscritas, aplicando-se o artigo 10.

§ 3º. Caso o número de inscritos para cada um dos grupos previstos nos incisos I e II do *caput* seja superior ao número de unidades reservadas, observar-se-ão, em cada grupo, os critérios de prioridade previstos no artigo 10.

Art. 10. Após atendido o disposto no artigo 9º, a escolha dos beneficiários observará a seguinte ordem de prioridade, sucessivamente:

I – Famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

II – Pessoas ou famílias inscritas no CadÚnico (Cadastro Único para Programas Sociais), e com cadastro atualizado há menos de 6 meses;

III – Família com crianças e adolescentes;

IV – Famílias nas quais a mulher seja a responsável pela unidade familiar;

V – Família com idosos sob seus cuidados diretos em caráter permanente;

VI – Famílias de que façam parte pessoas com deficiência, nos termos da Lei federal nº 13.146/2015;

VII – Pessoas atendidas por benefício assistencial de auxílio-moradia, aluguel social ou benefício equivalente;

VIII – Famílias com menor renda média *per capita*.

Parágrafo único. Dentre os candidatos que se enquadrem no inciso II (famílias inscritas no CadÚnico), observar-se-á a ordem de preferência conforme os critérios estabelecidos nos incisos subsequentes (incisos III a VIII), sucessivamente.

Art. 11. Após a seleção preliminar de que tratam os artigos 9º e 10, deverá cada beneficiário pré-selecionado assinar um Termo de Compromisso manifestando sua ciência e concordância com as condições estatuídas no artigo 4º e manifestando ciência quanto à aplicação de retrocessão do imóvel em caso de descumprimento de qualquer das obrigações que lhe couberem.

Parágrafo único. Após a assinatura do termo de compromisso trata no *caput* e a juntada de toda a documentação necessária, será formalizado pelo Município o Contrato de Doação com Encargos ou escritura pública correspondente, e levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 12. A localização do terreno a ser doado para cada família não será de escolha dos beneficiários, e será definida mediante sorteio, ressalvada a alocação de lotes de topografia mais plana para os dois grupos indicados no artigo 9º, mas promovendo-se também o sorteio em conjunto dentre os selecionados desses dois grupos.

Parágrafo único. Os sorteios de que trata este artigo serão realizados em ato público,

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais

CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



previamente divulgado.

Art. 13. A doação dos lotes autorizada nesta lei não obriga a doação de materiais de construção ou a construção de moradias pelo Município em favor dos beneficiários, porém o Município poderá contribuir para tal, na medida de suas disponibilidades orçamentárias e financeiras.

Parágrafo único. A doação de materiais de construção ou construção de moradias aos beneficiários dos lotes doados, caso possíveis, deverão observar a legislação municipal pertinente, mediante estudo social de cada caso, observando-se a preferência para as famílias de menor renda per capita.

Art. 14. O Poder Executivo Municipal poderá elaborar projetos padronizados de construção de moradias, que poderão ser fornecidos como sugestão para as construções nos lotes doados.

Parágrafo único. O beneficiário da doação de lote poderá optar por qualquer dos modelos de projetos ofertados para construção no terreno doado, ou adotar projeto próprio, devidamente licenciado pelo Município, nos termos da lei.

Art. 15. O beneficiário que não promover a construção no prazo estabelecido por esta lei terá o imóvel revertido ao patrimônio do Município, sem direito a indenização de eventuais investimentos feitos no imóvel, cláusula esta que obrigatoriamente constará do instrumento de doação.

Art. 16. Em caso de falecimento do donatário antes de iniciada a construção, e mediante a impossibilidade de fazê-la por seus sucessores, ou em caso de manifestação de desinteresse desses, o imóvel reverterá ao Município sem nenhum direito de indenização ou compensação aos sucessores.

§ 1º. Em caso de falecimento do donatário após o início da construção, e mediante 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.

§ 2º. Para fins de cumprimento do disposto no § 1º, o Prefeito Municipal poderá nomear uma comissão de avaliação, composta de no mínimo três pessoas idôneas e dotadas de conhecimento técnico, para avaliarem o imóvel.

§ 3º. O pagamento da indenização/compensação correrá, se possível, por conta de dotação orçamentária do Fundo Municipal de Habitação, ou, em caso contrário, por dotação própria do Orçamento Municipal.

Art. 17. Independentemente das doações, o Município envidará esforços junto aos órgãos governamentais e organismos de crédito a fim de viabilizar a adesão a programas de fomento e a disponibilização de financiamentos habitacionais voltados à população beneficiária desta lei, especialmente em favor da população de menor renda.

Parágrafo único. Poderá também o Município promover parcerias com organizações públicas e privadas visando à implantação de mecanismos de edificação e moradia sustentáveis, como a viabilização de programas e projetos de aproveitamento de energia solar e/ou eólica e de retenção e reaproveitamento de águas de chuvas.

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais

CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br



Art. 18. Fica criada a Comissão de Análise e Julgamento, que auxiliará o Departamento Municipal de Assistência Social na condução dos processos de cadastramento, análise e julgamento dos candidatos ao benefício instituído nesta lei.

§ 1º. A Comissão ora instituída será composta por 5 membros, sendo: um representante do Poder Executivo indicado pelo Prefeito; um representante indicado pelo Serviço Social do Município; um representante indicado pelo Presidente da Câmara Municipal; e 2 (dois) representantes da sociedade civil, designados pelo Prefeito, preferentemente entre membros de entidades representativas da sociedade.

§ 2º. Os membros da Comissão não poderão ter interesse direto ou indireto na doação dos lotes, ficando proibidos de participar aqueles que sejam inscritos no Cadastro Municipal de Habitação Popular, ou possuam parentesco até 2º grau, consanguíneo ou por afinidade, com qualquer candidato à obtenção do benefício analisado, ou com seu cônjuge ou companheiro(a).

§ 3º. No exercício de sua função, a Comissão de que trata este artigo ficará adstrita aos requisitos, critérios e procedimentos estatuídos por esta lei, devendo registrar todas as suas atividades e justificar as suas deliberações.

§ 4º. A Comissão se reunirá sempre que convocada pelo(a) Gestor(a) Municipal de Assistência Social para deliberar e realizar as funções de sua competência, podendo seu funcionamento ser regulamentado por decreto do Poder Executivo.

Art. 19. As despesas com a implementação da infraestrutura urbanística do loteamento correrão por conta do Município, e serão custeadas por dotações orçamentárias próprias e/ou com recursos advindos de outras fontes.

Parágrafo único. Poderá o Município também arcar com as despesas cartorárias, relacionadas à lavratura da escritura pública de doação, caso necessária, e às taxas e emolumentos de registro dos lotes a que se refere esta lei, quando cabíveis, podendo tais ônus serem assumidos para todos os beneficiários ou para o grupo de menor renda, conforme for estabelecido em decreto municipal, após avaliação dos custos e das possibilidades financeiras do Município.

Art. 20. Os imóveis objeto da presente doação ficarão isentos da cobrança do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) até a conclusão das respectivas habitações para as quais são destinados, não podendo ultrapassar ao prazo estipulado no artigo 5º.

Parágrafo único. Os beneficiários desta lei farão jus também à isenção da cobrança de taxas municipais relativas à aprovação de projetos de engenharia e à licença para construção nos lotes doados, durante o prazo fixado no artigo 5º, porém não serão dispensados dos atos de formalização de requerimento e expedição dos respectivos alvarás, nos termos da legislação pertinente.

Art. 21. Fica o Poder Executivo autorizado, com o objetivo de viabilizar a construção das moradias populares, a participar de programas de produção de unidades habitacionais de interesse social do Governo Federal ou do Governo Estadual, com financiamento direto aos beneficiários e donatários, de acordo com as regras e normativos definidos em legislação própria.

§ 1º. Os programas referidos no caput terão como beneficiários as famílias de baixa renda que se enquadrem nos requisitos dispostos nos regulamentos estabelecidos pelo Governo Federal ou Governo Estadual, e pelos agentes financeiros e/ou gestores operacionais dos programas, em especial a Caixa Econômica Federal.



§ 2º. Para a participação nos programas de produção de unidades habitacionais, o Poder Executivo poderá alienar, mediante doação, o imóvel descrito no artigo 1º desta lei, ou os lotes que resultarem do respectivo loteamento.

§ 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a realizar a doação, total ou parcial, da área indicada no § 2º, à Companhia de Habitação do Estado de Minas, ou aos beneficiários finais aprovados no respectivo programa, ou, conforme o caso, aos agentes, operadores, promotores ou fundos vinculados ao respectivo programa, nos termos da legislação aplicável.

§ 4º. A donatária de que trata o § 3º deverá utilizar o(s) imóvel(is) doado(s), exclusivamente, para a construção de unidades residenciais destinadas ao uso como moradia pelos beneficiários finais, vedado o exercício de qualquer atividade comercial ou industrial, sob pena de revogação das doações, revertendo-se os imóveis em favor do Município.

§ 5º. Fica vedado aos beneficiários finais destinarem para locação as unidades habitacionais recebidas no âmbito dos programas de produção de unidades habitacionais referidos neste artigo.

§ 6º. As doações de que trata este artigo serão revogadas caso a donatária, nas hipóteses dos parágrafos 2º e 3º, deixe de dar início à execução das obras de engenharia nos imóveis doados, no prazo de 5 (cinco) anos a contar da doação, revertendo-se os imóveis em favor do Município.

§ 7º. O(s) imóvel(is) objeto das doações de que trata este artigo ficará(ão) isento(s) do recolhimento dos seguintes tributos:

I - ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), quando da primeira transferência do imóvel objeto da doação para os beneficiários finais do programa;

II - IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), enquanto permanecer(em) sob a propriedade do donatário, até a efetiva transferência da propriedade aos beneficiários finais perante o cartório competente.

§ 8º. Estando o empreendimento reconhecido como de interesse social e sendo o imóvel destinado a Programa Habitacional, fica dispensado o procedimento licitatório para a(s) doação(ões) ora autorizada(s)."

Art. 22. Poderá o Poder Executivo, mediante decreto, regulamentar a presente lei, no que couber, observadas as normas da presente lei.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Minduri-MG, 28 de dezembro de 2023.

EDMIR GERALDO SILVA
Prefeito Municipal

PUBLICADO NO MURAL DA PREFEITURA

MINDURI - MG 28 / 12 / 2023

Pharwalks

Prefeitura Municipal de Minduri

Rua Penha, 99 - Vila Vassalo - Minduri - Estado de Minas Gerais

CEP 37.447-000 | CNPJ 17.954.041/0001-10

Fone 35 3326-1219 | Fax 35 3326-1444 | municipio@minduri.mg.gov.br