



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Bueno Brandão / MG

LEI MUNICIPAL Nº 2.686, DE 08/12/2023

DISPÕE SOBRE A PARTICIPAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BUENO BRANDÃO NO PROGRAMA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL ATRAVÉS DO PODER PÚBLICO (PRÓ-MORADIA).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BUENO BRANDÃO, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Bueno Brandão, através do Executivo Municipal e seus Órgãos, autorizado a participar do Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia), operado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), por intermédio de contrato de financiamento celebrado com a Caixa Econômica Federal (CAIXA), na qualidade de Agente Operador, considerando os termos desta Lei e da Instrução Normativa nº 1 de 20 de janeiro de 2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional e suas alterações.

Parágrafo único. A modalidade a ser adotada para execução do programa pelo Município será a de produção de conjuntos habitacionais, cujo objetivo é a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.

Art. 2º Fica o Município de Bueno Brandão autorizado a doar ou a outorgar concessão de direito real de uso diretamente para as famílias beneficiadas que comprovadamente se enquadrarem nos requisitos definidos para o Programa Pró-Moradia, ou por outro programa habitacional que vier a substituí-lo, os lotes oriundos da matrícula nº 8.623, bem como, se for o caso, as unidades habitacionais construídas no imóvel, localizado na Rua Cruz de Cedro, s/n, no Loteamento Vem Morar Melhor.

§ 1º Fica o Município de Bueno Brandão autorizado também a realizar toda a infraestrutura necessária para a realização do empreendimento, podendo ser executada diretamente ou indiretamente.

§ 2º Fica declarado o empreendimento como de interesse social, atendendo ao princípio da supremacia do interesse público, dispensando-se o procedimento licitatório para a doação ou concessão de direito real de uso ora autorizada.

§ 3º Havendo uso parcial da área do imóvel descrito no *caput* deste artigo para implementação das habitações oriundas do Pró-Moradia, a área remanescente poderá ser destinada ao atendimento de outro programa habitacional adotado pelo Município de Bueno Brandão.

§ 4º A quantidade de lotes, características, especificações e beneficiários individualizados do Pró-Moradia, bem como de outros programas que fizer parte o Município de Bueno Brandão, serão discriminadas em ato do Prefeito Municipal, atendidos os requisitos legais.

Art. 3º Caso as famílias beneficiadas não utilizem os imóveis doados ou beneficiados com a autorização de direito real de uso no prazo de 30 (trinta) dias, contados da efetiva transferência dos bens, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, justificadamente e a critério do Executivo, estes reverterão ao patrimônio do Município mediante simples aviso no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Entende-se por utilizados os imóveis quando as moradias forem devidamente entregues aos beneficiários do Programa Pró-Moradia, após todas as etapas concluídas, liberadas para habitação definitiva e houver sua ocupação.

Art. 4º Constituem requisitos necessários, essenciais, impreteríveis e cumulativos para que o interessado possa se habilitar à participação no Programa Pró-Moradia, sem prejuízo de outros requisitos previstos na regulamentação pertinente do Governo Federal ou pela Caixa Econômica Federal:

- I** - deve ter encargo de família;
- II** - residir há mais de 04 (quatro) anos no Município de Bueno Brandão;
- III** - não ser proprietário ou possuir, a qualquer título, inclusive financiado, bem imóvel, e nem ser permissionário de uso de bens imóveis do Município de Bueno Brandão ou em qualquer Unidade da Federação;
- IV** - comprovar renda familiar não superior a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser verificada no momento da seleção dos beneficiários;
- V** - não ter recebido, nos últimos 10 anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções ou os descontos destinados à aquisição de material de construção ou o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);
- VI** - não ter sido beneficiado com imóveis em nenhum dos programas habitacionais já

promovidos pelo Município de Bueno Brandão, como por exemplo, nos Loteamentos Brigagão I e II, bem como não ter adquirido imóvel da COHAB-MG, em imóvel doado pelo Município de Bueno Brandão.

§ 1º Para efeito desta Lei, entende-se como encargo de família aquelas famílias constituídas com pelos menos um filho ou uni dependente na forma da Lei.

§ 2º Para verificação do enquadramento dos beneficiários aos requisitos estabelecidos pelo Pró-Moradia, devem ser apresentados no mínimo os seguintes documentos, sem prejuízo de outros que forem julgados necessários pela Caixa Econômica Federal:

I - certidão negativa de imóveis que ateste a inexistência de qualquer casa, apartamento, lote ou parte ideal em nome do interessado ou outro membro da família;

II - declaração que ateste que o interessado e os componentes da família não possuem nenhum financiamento em seu nome;

III - documentos pessoais de todos os componentes da família;

IV - certidão de casamento ou de união estável;

V - título de eleitor e comprovante de regularidade eleitoral;

VI - comprovante de renda;

VII - declaração de imposto de renda ou de isento;

VIII - comprovação de cadastro no Cadastro Único do Município de Bueno Brandão.

§ 3º Na hipótese de o beneficiário residir em imóvel alugado, deverá, juntamente com a apresentação dos documentos elencados acima, também apresentar contrato de aluguel devidamente formalizado e que comprove a relação jurídica estabelecida.

§ 4º O disposto no parágrafo anterior se aplica à hipótese de cessão, hipótese em que deverá ser apresentada declaração do proprietário que comprove essa condição.

Art. 5º Para a seleção dos beneficiários do Programa Pró- Moradia, terão prioridade os beneficiários que obtiverem a maior pontuação, observando-se os seguintes critérios:

CRITÉRIOS PARA HIERARQUIZAÇÃO	PONTOS
Renda per capita igual ou inferior a meio salário-mínimo.	5
Renda per capita superior a meio salário-mínimo e igual ou inferior a um salário-mínimo.	3
Renda per capita superior a um salário-mínimo e igual ou inferior a R\$ 2.400,00.	1
Grupo familiar chefiado por mulheres.	5
Grupo familiar que tenha em sua composição crianças por criança menores de 6 (seis) anos.	5 por criança
Grupo familiar que tenha em sua composição crianças por criança maiores de 6 (seis) anos.	3 por criança
Grupo familiar que tenha em sua composição adolescentes.	1 por adolescente
Grupo familiar que tenha em sua composição pessoa idosa dependente, mediante envio de laudo médico.	5 por pessoa idosa
Grupo familiar que tenha em sua composição pessoa idosa autônoma - que não seja referência familiar/responsável pela família, visto a reserva de vagas.	3 por pessoa idosa
Grupo familiar que tenha em sua composição pessoa com deficiência, mediante envio de laudo médico.	2 por pessoa com deficiência
Grupo familiar que tenha em sua composição pessoa com crônica incapacitante para o trabalho incapacitante comprovado por laudo médico.	3 por pessoa com doença crônica incapacitante
Residir em imóvel alugado	3
Residir em imóvel compartilhado (coabitação familiar), Defesa Civil, mediante apresentação de laudo técnico emitido pela Defesa Civil.	3
Estar em acompanhamento e, ou atendimento pela política pública de Assistência social do Município, com emissão de relatório técnico do profissional responsável.	3

§ 1º Caso o número de interessados classificados ultrapasse o número de imóveis disponíveis e ocorra empate mesmo após a aplicação dos critérios para hierarquização, será realizado sorteio, em local público, mediante ampla divulgação antecipadamente, para o desempate.

§ 2º Considerando o disposto no [inciso I, do art. 38 da Lei nº 10.741/2003](#), que dispõe sobre o Estatuto do Idoso, haverá reserva de 3% (três por cento) das unidades residenciais para

atendimento aos idosos, que seja referência familiar/responsável pela família; bem como reserva de 3% (três por cento) das unidades residenciais para atendimento a pessoas com deficiência ou o seu responsável, conforme disposto no [inciso I do art. 32 da Lei nº 13.146](#), de 2015, que dispõe sobre o Estatuto da Pessoa com Deficiência.

Art. 6º É vedado o atendimento com unidade habitacional de beneficiário final que:

I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do país;

II - seja proprietário, promitente comprador ou titular de direito de aquisição, arrendamento ou uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação habitabilidade definido pelas posturas municipais, e dotado de infraestrutura mínima (água, esgoto e energia), em qualquer parte do país; ou

III - tenha recebido, nos últimos 10 anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções ou os descontos destinados à aquisição de material de construção ou o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), na forma prevista em regulamento;

IV - tenha sido beneficiado com imóveis em algum dos programas habitacionais já promovidos pelo Município de Bueno Brandão, como por exemplo, nos Loteamentos Brigagão I e II, bem como ter adquirido imóvel da COHAB-MG, em imóvel doado pelo Município de Bueno Brandão.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo, observada a legislação específica relativa à fonte de recursos, não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos 5 (cinco) anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos 5 (cinco) anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente;

VI - tenha nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado a esse usufruto.

§ 2º Para fins de atendimento ao disposto neste artigo, os beneficiários finais deverão entregar declaração assinada, firmada sob as penas da lei, de que atendem ao disposto nos incisos I, II, III e IV do art. 6º.

§ 3º No caso de famílias que perderam seu único imóvel devido a situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a renda familiar não poderá ser superior ao limite de renda estabelecida na Resolução n 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do FGTS.

Art. 7º Antes da entrega da unidade habitacional, de posse da relação dos beneficiários finais selecionados, o Agente Financeiro consultará o CadÚnico e o CADMUT, a fim de verificar, respectivamente, a faixa de renda da família beneficiada e registros de financiamentos de imóveis obtidos, que caracterizem situações restritivas à concessão do benefício pretendido, informando ao Proponente/Mutuário as restrições detectadas.

Parágrafo único. Considera-se Agente Financeiro a instituição que se enquadre no art. 1º da Resolução n. 1980, de 30 de abril de 1993, do Conselho Monetário Nacional (CMN), e suas alterações e aditamentos, respeitadas as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS para cada programa de aplicação.

Art. 8º Após a conclusão de todos os procedimentos inerentes à construção dos conjuntos habitacionais e seleção dos beneficiários finais, estes, assim que receberam as chaves da moradia, ficarão responsáveis por uma contribuição mensal, pelo período de 60 (sessenta) meses, nos seguintes valores, a título de participação financeira para aquisição de sua propriedade, conforme disposto no item t.5 e t.5.1 da Instrução Normativa nº 1 de 20 de janeiro de 2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional:

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação Mensal
Até R\$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$80,00 (oitenta reais)
De R\$ 1.320,01 (mil trezentos e vinte reais e um centavo) a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 66,00 (sessenta e seis reais) do valor apurado.

§ 1º O pagamento ocorrerá exclusivamente mediante a emissão de boleto bancário pela Prefeitura de Bueno Brandão, sendo responsabilidade do beneficiário a sua retirada e pagamento no prazo definido no documento.

§ 2º Em caso de impontualidade no pagamento, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento da prestação, incidirão juros moratórios à razão de 1% ao mês sobre a quantia a ser paga.

Art. 9º Constituem obrigações das famílias atendidas como beneficiárias do Programa Pró-Moradia, além de outras estabelecidas nesta Lei e na legislação pertinente à matéria:

I - Fornecer dados cadastrais e socioeconômicos;

II - Atender tempestivamente às demandas do Proponente/Mutuário no que tange à apresentação de documentação e comparecimentos necessários à execução das ações de regularização fundiária, do trabalho social e dos demais componentes da intervenção;

III - Apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição;

IV - Promover os registros pertinentes da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis, arcando com os custos inerentes da solicitação.

Parágrafo único. A doação ou concessão de direito real de uso realizada pelo Município de Bueno Brandão às famílias beneficiadas pelo Programa Pró-Moradia será isenta do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD), conforme [art. 6º, II, b, do Decreto nº 43.981](#), de 3 de março de 2005, que regulamenta o referido imposto no Estado de Minas Gerais.

Art. 10. Deverá ser outorgada concessão de direito real de uso dos imóveis previsto no art. 2º aos beneficiários do Programa Pró-moradia, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, sendo que após este período poderá ser outorgada escritura de doação com encargo.

Parágrafo único. É condição para outorga da escritura de doação a quitação total de todas as parcelas da contribuição prevista no art. 8º da presente Lei.

Art. 11. Os imóveis objetos das doações ou concessão de direito real de uso previstas nesta Lei, serão gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, a contar da data de outorga da escritura definitiva de doação ou da concessão de direito real de uso, obrigando os herdeiros e/ou sucessores.

Art. 12. Os imóveis, objetos da doação ou concessão de direito real de uso de que trata esta Lei, terão destinação exclusivamente residencial, ou seja, de moradia do beneficiário e sua família, não podendo ser neles instalada qualquer atividade comercial ou industrial, ou realizada locação a terceiro, sob pena de reversão da doação ou da concessão de direito real de uso.

Art. 13. Conforme inciso XIII do art. 10 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, fica assegurado aos beneficiários do Programa previsto no art. 1º da presente Lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de competência do Município que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, retroagindo seus efeitos à contratação do empreendimento habitacional.

Art. 14. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 15. Esta Lei, revogadas as disposições em contrário, em especial a [Lei nº 2.677](#), de 08 de novembro de 2023, entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 08 de dezembro de 2023.

*SILVIO ANTÔNIO FÉLIX
Prefeito Municipal*