



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 141, DE 04 DE Dezembro DE 2025.

RECEBEMOS

04 / 12 / 2025
Amorim

INSTITUI O PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL HABITA+ NO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO, ESTADO DE MG, AUTORIZA A ADOÇÃO DE CONTRAPARTIDA MUNICIPAL E ESTABELECE NORMAS PARA A INTEGRAÇÃO COM O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – MCMV CIDADES E DEMAIS INICIATIVAS HABITACIONAIS FEDERAIS.

O povo do Município de São Gotardo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Ordinária:

CAPÍTULO I

INSTITUIÇÃO DO PROGRAMA E OBJETIVOS

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de São Gotardo, o Programa Habitacional Municipal Habita+, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, destinado à promoção do acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

Art. 2º O Programa Habitacional Municipal Habita+ tem como objetivos:

- I - ampliar a oferta de moradias de interesse social;
- II - promover a regularização fundiária urbana;
- III - priorizar o atendimento a famílias em situação de vulnerabilidade social;
- IV - integrar as ações habitacionais do Município às políticas estaduais e federais, especialmente ao Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV);
- V - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias.

Parágrafo único. Todos os empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos ou subsidiados pelo Município adotarão a identificação visual ou nomenclatura “Habita+”.

**CAPÍTULO II****ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS FEDERAIS E CONTRAPARTIDAS**

Art. 3º Para a execução do Programa, fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios, termos de cooperação e parcerias com:

- I - O Governo Federal e suas entidades da administração indireta;
- II - O Governo do Estado de Minas Gerais (COHAB/MG);
- III - Entidades organizadoras e movimentos sociais de moradia, devidamente habilitados;
- IV - Instituições financeiras autorizadas a operar no Sistema Financeiro de Habitação.

Art. 4º Como contrapartida aos empreendimentos de interesse social, fica o Poder Executivo autorizado a, mediante prévia avaliação e interesse público justificado:

- I - alienar ou doar áreas públicas desafetadas para fins de construção habitacional;
- II - conceder Direito Real de Uso;
- III - executar obras de infraestrutura básica, compreendendo redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, drenagem e pavimentação;
- IV - fornecer projetos de engenharia e arquitetura e assistência técnica gratuita.

CAPÍTULO III**BENEFICIÁRIOS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

Art. 5º A seleção dos beneficiários do Programa observará os princípios da legalidade, impessoalidade e publicidade, priorizando as famílias que se enquadrem nos seguintes critérios:

- I - famílias residentes em áreas de risco geológico ou insalubres, ou que tenham sido desabrigadas;
- II - famílias chefiadas por mulheres;
- III - famílias que tenham em sua composição pessoas com deficiência (PCD), idosos, crianças ou adolescentes;
- IV - mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, sob medidas protetivas;
- V - famílias em situação de vulnerabilidade social acompanhadas pelo CRAS/CREAS.



§ ° A renda familiar mensal bruta para enquadramento na faixa prioritária do programa seguirá os limites estabelecidos pela legislação federal vigente para o Programa Minha Casa, Minha Vida.

§2º É vedada a participação de pretendentes que já sejam proprietários, promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial, ou que já tenham sido beneficiados por programas habitacionais definitivos.

§3º Os contratos e registros cartorários de imóveis destinados a famílias constituídas por casais ou união estável serão firmados, preferencialmente, em nome da mulher.

CAPÍTULO IV

ISENÇÕES FISCAIS

Art. 6º Ficam isentos de tributos municipais os empreendimentos vinculados ao Programa Habita+, destinados exclusivamente à Faixa 1 (baixa renda) ou equivalente, abrangendo:

I - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre os serviços de construção civil;

II - Taxas de Licença para Execução de Obras, Habite-se e aprovação de projetos;

III - Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) durante o período de obras e até a efetiva entrega das chaves aos beneficiários;

IV - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente na primeira aquisição do imóvel pelo beneficiário final.

Parágrafo único. A concessão das isenções previstas neste artigo fica condicionada à apresentação do impacto orçamentário-financeiro, conforme determina a Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º Fica vedada a venda, aluguel, cessão ou empréstimo dos imóveis recebidos através do Programa Habita+ pelo prazo estabelecido na legislação federal correlata ou, na sua



ausência, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, salvo em casos de quitação antecipada com recursos próprios ou transferência *causa mortis*.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber, estabelecendo o sistema de pontuação e o fluxo de inscrição das famílias.

Art. 9º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 4 de dezembro de 2025.

MAKOTO EDISON

SEKITA:32882157

991

Assinado de forma digital
por MAKOTO EDISON
SEKITA:32882157991
Dados: 2025.12.04 13:09:03
-03'00'

Makoto Edison Sekita

Prefeito Municipal de São Gotardo

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente;

Senhores(a) Vereadores(a);

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que "Institui o Programa Habitacional Municipal Habita+ no âmbito do Município de São Gotardo, autoriza a concessão de subsídios e contrapartidas e estabelece normas para integração com programas federais."

O direito à moradia é garantido constitucionalmente pelo art. 6º da Constituição Federal de 1988, sendo alicerce para a dignidade da pessoa humana e para a segurança familiar. Entretanto, sabemos que o déficit habitacional é um desafio que exige ação direta e articulada do Poder Público Municipal.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo central criar o arcabouço jurídico necessário para que o Município de São Gotardo possa implementar políticas habitacionais de forma organizada, perene e integrada aos programas do Governo Federal, especialmente o "Minha Casa, Minha Vida".

Destaco abaixo os pontos cruciais desta proposição:

1. Adesão a Recursos Federais: Para que São Gotardo receba investimentos da União para construção de casas populares, é exigido que o Município tenha legislação própria que autorize a doação de terrenos, a isenção de tributos e a definição de critérios de seleção. Sem esta lei, o município fica impedido de captar esses recursos.
2. Foco em Quem Mais Precisa: O projeto estabelece critérios claros e justos de seleção, priorizando famílias de baixa renda, mulheres chefes de família, idosos, pessoas com deficiência e moradores de áreas de risco. Isso garante que o benefício chegue a quem realmente necessita, evitando favorecimentos indevidos.
3. Viabilidade Econômica (Isenções): As isenções de tributos (ISSQN, IPTU na obra, ITBI) propostas no Art. 6º não visam renunciar receita por si só, mas sim baratear o custo final do imóvel. Sem essas isenções, o valor da parcela ou do imóvel torna-se inacessível para a população de baixa renda (Faixa 1). É um investimento social que retorna ao município na forma de organização urbana e dignidade.
4. Segurança Jurídica: O texto blinda o programa contra a especulação imobiliária, impedindo a venda imediata dos imóveis, garantindo que as casas cumpram sua função social de abrigar a família, e não de gerar lucro.



PREFEITURA DE

SÃO GOTARDO

CNPJ: 18.602.037/0001-55 – INSC. EST. ISENTO

GESTÃO 2025 - 2028
COMPROMISSO E AÇÃO

Desta forma, o Programa Habita+ não é apenas uma obra de construção civil, mas um instrumento de política social, saúde pública e desenvolvimento urbano, capaz de transformar a realidade de centenas de famílias são-gotardenses.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 4 de dezembro de 2025.
MAKOTO EDISON

SEKITA:32882157

991

Assinado de forma digital
por MAKOTO EDISON
SEKITA:32882157991
Dados: 2025.12.04 13:09:22
-03'00'

Makoto Edison Sekita

Prefeito Municipal de São Gotardo

**DEMONSTRATIVO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO – FINANCEIRO (ARTIGO 16, INCISO I, LRF 101/00).**

OBJETO: INSTITUI O PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL HABITA+ NO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO, ESTADO DE MG, AUTORIZA A ADOÇÃO DE CONTRAPARTIDA MUNICIPAL E ESTABELECE NORMAS PARA A INTEGRAÇÃO COM O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – MCMV CIDADES E DEMAIS INICIATIVAS HABITACIONAIS FEDERAIS.

A) DEMONSTRAÇÃO ANALÍTICA:**RESUMO: MEMÓRIA DE CÁLCULO AUMENTO:**

Previsão de renúncia da receita para os próximos exercícios, de acordo com o índice inflacionário IPCA estimados para os exercícios de 2026 e 2027, quais sejam: 2026: IPCA 4,50 e 2027: IPCA 4,50.

SIMULAÇÃO DO CALCULO DO IPTU											
AREA	VMT	VVT	FATOR CORR.	VVT	AREA CONST	VMC	VVC	FATOR CORR.	VVC	VVI	VR IPTU
200	31,3	6.264,00	1	6.264,00	60	630	37.812,00	1	37.812,00	44.076,00	220,38
QUANT. LOTES											250
VALOR TOTAL											R\$ 55.095,00

OBS.: VMT e VMC, apurados pelos valores médios praticados

VMT = Valor metro quadrado de terreno

VMC = Valor metro quadrado de construção

VVC = Valor venal da construção

VVI = Valor venal do imóvel

O cálculo acima é atinente ao exercício de 2026, levando em consideração aos preços praticados conforme demonstrado de forma individualizada, aplicando o multiplicador de 250 lotes, obtendo o resultado de R\$ 55.095,00 (cinquenta e cinco mil, noventa e cinco reais), o qual será considerado como isenção/renúncia de receita.



SIMULAÇÃO DO CALCULO DO ISSQN		
VALOR ESTIMADO DA CONSTRUÇÃO DAS 250 UNIDADES	ALÍQUOTA DO ISSQN	VALOR
R\$ 3.400.000,00	3%	R\$ 102.000,00
VALOR TOTAL		R\$ 102.000,00

O valor apurado está estimado! Somente será possível determinar o valor real após efetuado os processos de contratação, bem como, o período de execução. Considerou-se que toda a execução será em 2026, com isso, não haverá impacto nos exercícios subseqüente.

SIMULAÇÃO DO CALCULO DO ITBI		
VALOR DA TRANSMISSÃO DAS 250 UNIDADES	ALÍQUOTA DO ISSQN	VALOR
R\$ 120.000,00 X 250 = R\$ 30.000.000,00	2%	R\$ 600.000,00
VALOR TOTAL		R\$ 600.000,00

Na apuração do valor venal para obter o valor estimado do ITBI, levou-se em consideração a avaliação individual de cada unidade habitacional de R\$ 120.000,00, atribuída pela Caixa Econômica Federal, multiplicado pela quantidade a ser executada de 250 unidades, obtendo o valor da base de cálculo de R\$ 30.000.000,00. A alíquota do ITBI no Município de São Gotardo é de 2%. Aplicando esse percentual sobre a base de cálculo, obtém-se o valor estimado do ITBI de R\$ 600.000,00. Considerou-se que toda a transferência ocorrerá em 2026, não havendo impacto para os demais exercícios.

SIMULAÇÃO DO CALCULO DAS TAXAS DE EXECUÇÃO DE OBRA		
VALOR POR UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR
R\$ 413,41	250	R\$ 103.352,50

Para obter o valor das taxas, considerou-se o valor individual, multiplicando pela quantidade, chegando ao montante de R\$ 103.352,50. O valor poderá ser impactado pela correção monetária de 2026. O valor expresso refere-se às taxas praticadas em 2025. Para os exercícios subseqüentes, não haverá impacto devido às taxas serem cobradas apenas uma única vez.

**B) RENUNCIA ESTIMADA – TOTAL POR ANO**

Valores 2026	R\$ 860.447,50
Valores 2027 – percentual de 4,50%	R\$ 57.574,28
Valores 2028 – percentual de 4,50%	R\$ 60.165,12

Como elucidado anteriormente, para os exercícios financeiros de 2027 e 2028, considerou-se como impacto apenas em relação ao valor do IPTU, com a atualização pelo índice do IPCA, previsto na LDO para 2026, atinentes aos exercícios. Para os demais tributos considerou-se o valor total com impacto em 2026.

C) ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO NO EXERCÍCIO ATUAL E PARA OS DOIS SUBSEQUENTES

Para o exercício de 2026, o montante apurado equivale a um percentual de 0,35% em relação a previsão da receita que é de R\$ 249.000.000,00, o que pode ser considerado como insignificante a renúncia. Além disso, a relevância do impacto social às famílias atendidas sobrepõe à renúncia, somando-se ainda, que a execução da obra trará mais emprego e aquisição de material, o que impacta indiretamente no aumento da arrecadação do Município e fomento aos comércios locais.

Soma-se ainda o fato que o imposto de renda retido na fonte, da empresa executora, constituirá receita orçamentária do Município.

Ademais, haverá acompanhamento da execução orçamentária em 2026 com o intuito de eventual decréscimo da receita ter como correspondência redução de despesa, equalizando os gastos municipais.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 4 de dezembro de 2025.
MAKOTO EDISON
Assinado de forma digital por
MAKOTO EDISON
SEKITA:328821579
SEKITA:32882157991
Dados: 2025.12.04 13:09:36
-03'00'

91

Makoto Edison Sekita

Prefeito Municipal de São Gotardo



DESPACHO DO ORDENADOR DA DESPESA

Makoto Edison Sekita, Prefeito do Município de São Gotardo, Estado de Minas Gerais, no uso e gozo de suas atribuições conferidas por lei, **DECLARA**, para os devidos fins legais que a isenção prevista no projeto de lei, cujo objeto: INSTITUI O PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL HABITA+ NO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO, ESTADO DE MG, AUTORIZA A ADOÇÃO DE CONTRAPARTIDA MUNICIPAL E ESTABELECE NORMAS PARA A INTEGRAÇÃO COM O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – MCMV CIDADES E DEMAIS INICIATIVAS HABITACIONAIS FEDERAIS.

Na qualidade de ordenador da despesa, afirma que a presente isenção/renúncia será compensada com redução de despesa ao longo do exercício de 2026, caso necessário, para equalizar o orçamento.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 4 de dezembro de 2025.

MAKOTO EDISON Assinado de forma digital por

SEKITA:32882157 MAKOTO EDISON

991 Dados: 2025.12.04 13:09:49

-03'00'

Makoto Edison Sekita

Prefeito Municipal de São Gotardo