



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 49, DE 07 DE ABRIL 2026

RECEBEMOS

07 / 04 / 2026

[Assinatura]

ALTERA E ACRESCENTA DISPOSITIVOS À LEI MUNICIPAL Nº 2.921, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2025, QUE INSTITUI O PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL HABITA+, NO MUNICÍPIO DE SÃO GOTARDO/MG, ADEQUANDO-A ÀS DIRETRIZES DA LEI FEDERAL Nº 14.620/2023 E À ESTRUTURA DE EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GOTARDO, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Ordinária:

Art. 1º Fica incluído o parágrafo único no art. 1º da Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 1º (...)

Parágrafo único. O Programa Habitacional Municipal Habita+ constitui política pública permanente de habitação de interesse social, destinada à promoção do acesso à moradia digna, podendo atuar de forma integrada, complementar ou articulada com programas habitacionais federais, estaduais e demais iniciativas correlatas.

Art. 2º Fica criado o art. 2º-A na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 2º-A O Programa Habita+ poderá atuar em articulação com:

- I – Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV;*
- II – Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;*
- III – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;*
- IV – programas estaduais de habitação;*
- V – regularização fundiária urbana (Reurb-S);*
- VI – demais programas habitacionais instituídos por outros entes federativos.*

Art. 3º Fica criado o art. 3º-A na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 3º-A O Município poderá atuar como ente promotor, apoiador institucional ou parceiro na implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

§1º Para viabilização dos empreendimentos, o Município poderá:

- I – doar, ceder ou conceder direito real de uso de imóveis públicos;*
- II – executar obras de infraestrutura urbana;*
- III – elaborar projetos urbanísticos e arquitetônicos;*
- IV – conceder incentivos urbanísticos e fiscais;*
- V – conceder subsídios financeiros, observada a disponibilidade orçamentária;*
- VI – prestar apoio institucional junto a órgãos e instituições financeiras.*



§2º As contrapartidas municipais deverão observar as faixas de renda e diretrizes estabelecidas pela legislação federal vigente.

Art. 4º Fica criado o art. 4º-A na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 4º-A Para viabilização de empreendimentos habitacionais, o Município poderá conceder Concessão de Direito Real de Uso – CDRU de imóveis públicos à empresa construtora selecionada.

§1º A concessão terá prazo compatível com a execução do empreendimento.

§2º A CDRU poderá ser utilizada como garantia junto a instituições financeiras, limitada ao direito real de uso, não alcançando a propriedade do imóvel, que permanecerá pública.

§3º A CDRU será extinta automaticamente após:

- I** – conclusão das obras;
- II** – contratação das unidades pelos beneficiários;
- III** – transferência das unidades aos beneficiários finais.

Art. 5º Fica criado o art. 4º-B na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 4º-B O imóvel objeto de concessão reverterá automaticamente ao patrimônio do Município, sem direito a indenização à concessionária, nos casos de:

- I** – não início das obras;
- II** – paralisação injustificada superior a 180 dias;
- III** – desvio de finalidade;
- IV** – descumprimento contratual.

Art. 6º Fica criado o art. 4º-C na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 4º-C A seleção de empresas da construção civil ou entidades organizadoras ocorrerá mediante licitação ou chamamento público, observando os princípios da administração pública.

Art. 7º Fica criado o art. 5º-A na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 5º-A Fica instituído o Cadastro Habitacional Municipal.

§1º O cadastro deverá ser atualizado periodicamente, conforme regulamento.

§2º Poderá ser integrado a sistemas federais.

§3º Será utilizado para:

- I** – identificação da demanda;
- II** – seleção de beneficiários;
- III** – planejamento habitacional;
- IV** – acompanhamento social.

Art. 8º Fica criado o art. 5º-B na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 5º-B Fica instituído o Comitê Municipal de Habitação de Interesse Social, órgão colegiado de natureza consultiva, vinculado ao Poder Executivo Municipal, com a finalidade de acompanhar, orientar e contribuir para a implementação da política habitacional no âmbito do Município.

§ 1º Compete ao Comitê Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I** – acompanhar a execução do Programa Habitacional Municipal Habita+;
- II** – propor diretrizes e melhorias para a política habitacional municipal;



III – acompanhar a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;

IV – monitorar os critérios de seleção dos beneficiários;

V – contribuir para a transparência e controle social das ações habitacionais;

VI – auxiliar no planejamento das ações voltadas à redução do déficit habitacional.

§ 2º O Comitê será composto por representantes:

I – da Secretaria Municipal responsável pela política habitacional ou planejamento urbano;

II – da Secretaria Municipal de Assistência Social;

III – da Secretaria Municipal de Obras ou Infraestrutura;

IV – da Procuradoria-Geral do Município;

V – de representantes da sociedade civil;

VI – de entidades relacionadas à política habitacional.

§ 3º A composição, forma de indicação, funcionamento e periodicidade das reuniões serão definidos em Decreto regulamentador do Poder Executivo.

§ 4º A participação no Comitê será considerada serviço público relevante, não remunerado.

Art. 9º Fica criado o art. 5º-C na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 5º-C A seleção das famílias beneficiárias será de competência do Município, observando:

I – Lei Federal nº 14.620/2023;

II – normas do Ministério das Cidades;

III – regras da instituição financeira operadora.

§1º O processo será público, transparente e amplamente divulgado.

§2º A empresa construtora não participará da seleção.

§3º Poderá ser instituída lista de suplentes.

Art. 10 Fica incluído o §5º e §6º no art. 6º da Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 6º (...)

§5º Fica autorizada a isenção do ITBI nas transferências realizadas no âmbito de programas habitacionais de interesse social, mediante justificativa de interesse público.

§6º No caso de cobrança de IPTU, este incidirá somente após a emissão do habite-se.

Art. 11 Fica incluído o art. 8º-A na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

8º-A O Município poderá realizar aportes financeiros, patrimoniais ou operacionais, condicionados à disponibilidade orçamentária e às regras do programa habitacional.

Art. 12 Fica incluído o art. 8º-B na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 8º-B Os empreendimentos habitacionais implementados com contrapartida municipal, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Cidades, reger-se-ão pela Lei Federal nº 14.620/2023, pela Portaria MCID nº 1.295/2023, suas alterações e demais normas federais aplicáveis, cabendo à legislação municipal atuar de forma complementar.



Art. 13 Fica incluído o art. 8º-C na Lei Municipal nº 2.921/2025, com a seguinte redação:

Art. 8º-C *A conversão da Concessão de Direito Real de Uso em doação definitiva, prevista no §2º do art. 4º da Lei Municipal nº 2.921/2025, não se aplica aos empreendimentos financiados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Cidades, quando a titulação decorrer de contrato de financiamento imobiliário com recursos do FGTS.*

Art. 14 Permanecem inalterados os demais dispositivos da Lei nº 2.921/2025 que não conflitarem com esta Lei.

Art. 15 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 16 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 6 de abril de 2026.

MAKOTO EDISON SEKITA
Prefeito Municipal de São Gotardo



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente;

Senhores(a) Vereadores(a);

O presente Projeto de Lei tem por finalidade promover a atualização e o aperfeiçoamento da Lei Municipal nº 2.921, de 22 de dezembro de 2025, que instituiu o Programa Habitacional Municipal Habita+, adequando-a às diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 14.620/2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como às normas operacionais atualmente exigidas pelos agentes financeiros e órgãos federais responsáveis pela política habitacional.

A proposta visa fortalecer a política habitacional municipal, conferindo maior segurança jurídica e eficiência administrativa à implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município de São Gotardo. Nesse sentido, o projeto estabelece instrumentos modernos de atuação do Poder Público, como a possibilidade de concessão de direito real de uso, parcerias institucionais, execução de obras de infraestrutura, subsídios habitacionais e seleção transparente de beneficiários, alinhando a legislação municipal às práticas atualmente adotadas nos programas habitacionais federais.

Além disso, o projeto promove a estruturação da governança da política habitacional municipal, mediante a criação de mecanismos de planejamento, controle e transparência, incluindo o Cadastro Habitacional Municipal e o Comitê Municipal de Habitação de Interesse Social, permitindo a identificação da demanda habitacional, a definição de critérios objetivos de seleção e o acompanhamento das ações implementadas pelo Município.

Por fim, a atualização normativa proposta permitirá ao Município ampliar sua capacidade de captação de investimentos e viabilização de novos empreendimentos habitacionais, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Cidades e demais iniciativas habitacionais, contribuindo para a redução do déficit habitacional, a promoção da dignidade da pessoa humana e o desenvolvimento social e urbano do Município de São Gotardo.

Diante do relevante interesse público envolvido, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa Legislativa, contando com sua aprovação.

Atenciosamente,

Prefeitura Municipal de São Gotardo, 6 de abril de 2026.

Makoto Edison Sekita
Prefeito Municipal de São Gotardo