



PROJETO DE LEI Nº 27 /2025

Autoriza o Poder Executivo a desenvolver ações e adotar contrapartida municipal, para implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, modalidade Terrenos, nos termos da Lei nº 11.977/2009, da Lei nº 14.620/2023, da Portaria MCID nº 1.295/2023 e demais normas do Ministério das Cidades, e dá outras providências.

Eu, Manoel da Costa Lima, Prefeito de Bonfinópolis de Minas, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a desenvolver todas as ações necessárias à execução do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, modalidade Terrenos, destinadas à aquisição ou produção de unidades habitacionais novas com recursos do FGTS, para atendimento das famílias enquadradas nas Faixas 1, 2 e 3, conforme o disposto na Lei nº 11.977/2009, Lei nº 14.620/2023, Portaria MCID nº 1.295/2023 e demais normas complementares.

Parágrafo único. Para fins de identificação, gestão e contextualização no âmbito municipal, o programa de que trata o *caput* deste artigo será denominado "Minha Casa, Minha Vida - MCMV Bonfinópolis de Minas".

Art. 2º O Programa desenvolvido pela iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades é composto pelas modalidades abaixo descritas e caracterizada pelo aporte de recursos financeiros ou de terreno, cumulativamente aos demais descontos habitacionais concedidos pelo FGTS aplicáveis ao mutuário, quando for o caso, provenientes:

- I - do Orçamento Geral da União, alocados por meio de Emenda Parlamentar - MCMV Cidades - Emendas;
- II - de contrapartida financeira de ente público subnacional (estados, municípios e Distrito Federal), mediante instrumento celebrado entre esse ente público e o Agente Operador dos Recursos e Agente Financeiro - MCMV Cidades - Contrapartidas;
- III - de doação de terreno de Ente Público subnacional - MCMV Cidades - Terrenos.

Parágrafo único. Essa iniciativa tem como finalidade ampliar o acesso ao financiamento habitacional, a partir da redução ou supressão do valor de entrada



exigido ao mutuário nas operações de financiamento habitacional, ou reduzir as prestações mensais, a partir da redução do valor a ser financiado pelos mutuários nas operações decorrentes de financiamentos habitacionais.

Art. 3º Para a implementação da modalidade MCMV Cidades – Terrenos, fica o Poder Executivo autorizado a:

- I - doar terrenos públicos destinados à implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa MCMV- CIDADES, observadas as exigências técnicas, jurídicas e urbanísticas do agente financeiro responsável;
- II - realizar a seleção de empresa construtora, mediante processo licitatório ou seleção pública equivalente;
- III - indicar ao agente financeiro as famílias potencialmente beneficiárias, conforme critérios de priorização previstos na legislação federal;
- IV - celebrar **Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU** com a empresa vencedora do processo licitatório, exclusivamente para execução das obras do empreendimento habitacional.
- V - praticar todos os atos administrativos necessários à viabilização dos empreendimentos.

Art. 4º Os terrenos destinados ao Programa deverão apresentar, obrigatoriamente:

- I - matrícula individualizada, conforme exigências do Programa;
- II - titularidade plena do Município;
- III – regularidade registraria e urbanística;
- IV – inexistência de ônus reais impeditivos;
- V – localização em zona urbana ou passível de regularização;

§1º O Município poderá promover desmembramento, parcelamento, retificação, adequação ou regularização fundiária, sempre que necessário ao atendimento das normas do Programa.

§2º Os terrenos destinados ao Programa deverão estar dotados de infraestrutura urbana essencial, ou ter garantida sua implantação pelo Município, de forma compatível com as exigências do agente financeiro.

§3º. O valor do terreno e da infraestrutura nele existente será considerado como contrapartida municipal, nos termos das normas do Programa.

§4º A **doação definitiva** do lote destinado à unidade habitacional será realizada **exclusivamente ao beneficiário final**, no ato da assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, nos termos da legislação federal aplicável ao Programa Minha Casa, Minha Vida.



Art. 5º A indicação, priorização e hierarquização das famílias inscritas no Cadastro Habitacional Local observarão critérios objetivos de vulnerabilidade social previstos na legislação federal aplicável ao Programa Minha Casa, Minha Vida e que estejam enquadradas nas Faixas 1, 2 ou 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida, seguindo os critérios de prioridades podendo ser considerados os seguintes:

- I – mulher responsável pela unidade familiar;
- II – pessoa negra, parda ou indígena na composição familiar;
- III – pessoa com deficiência integrante do núcleo familiar;
- IV – pessoa idosa na composição familiar;
- V – presença de crianças ou adolescentes;
- VI – membro da família com doença rara, crônica, degenerativa ou condição de vulnerabilidade;
- VII – mulher vítima de violência doméstica ou familiar;
- VIII – família residente em área de risco geológico, ambiental, inundação ou insalubridade;
- IX – beneficiário cujo contrato habitacional anterior tenha sido rescindido involuntariamente;
- X – família integrante de povos e comunidades tradicionais, incluindo quilombolas.

§1º O Município poderá adotar critérios complementares, desde que compatíveis com os federais.

§2º Em caso de empate, prevalecerá o beneficiário com maior número de critérios de prioridades.

§3º A lista final dos selecionados será publicada no Diário Oficial.

§4º. As condições de priorização previstas neste artigo deverão contemplar, obrigatoriamente, a residência mínima de **5 (cinco) anos no município**, ressalvadas situações emergenciais ou de calamidade reconhecidas pelos órgãos competentes.

§5º Todas as etapas, critérios, listas de beneficiários e atos administrativos relacionados ao Programa deverão ser amplamente divulgados no Diário Oficial do Município, garantindo transparência, controle social e acesso público às informações, observado o disposto na legislação de proteção de dados.

Art. 6º É vedada a concessão de benefício habitacional com a finalidade de aquisição de unidade habitacional por pessoa física que:

- I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;



II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade definido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; ou

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) 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.

Art. 7º A doação definitiva do lote ao beneficiário final será formalizada exclusivamente no ato da assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro, conforme as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida – Cidades.

§1º Para fins de execução das obras, o Município poderá celebrar Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU com a empresa vencedora do processo licitatório.

§2º O CDRU será temporário, gratuito, intransferível e terá sua extinção automática na data da contratação das famílias pelo agente financeiro, não gerando à concessionária qualquer direito real, posse permanente, indenização, retenção ou expectativa de aquisição do imóvel.

Art. 8º Na implementação do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - MCMV CIDADES – TERRENOS fica avençado que:

I - os beneficiários ficarão isentos do pagamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, durante o período de construção das unidades e também durante o período dos encargos por estes pagos, se o Município exigir o ressarcimento dos beneficiários.

II - as unidades habitacionais que serão construídas ficarão isentas do pagamento do alvará de construção, do habite-se e do ISSQN incidente sobre as mesmas;

III - ficará assegurada a isenção permanente e incondicional do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCD, exclusivamente na primeira transferência das unidades imobiliárias destinadas aos beneficiários finais do Programa Minha Casa, Minha Vida Cidades, quando decorrente da implementação do empreendimento.



Art. 9º Fica autorizado ao Município celebrar Termos de Cooperação Técnica, sem transferência de recursos, com entidades habitacionais sem fins lucrativos, nos termos da Lei Federal nº 13.019/2014, para apoio:

- I – realização de Ato Público para concretização das políticas habitacionais;
- II – levantamento da demanda habitacional;
- III – à organização documental das famílias;
- IV – à participação comunitária;
- V – ao suporte técnico ao programa minha casa minha vida -Cidades;
- VI- mobilização social;

Art. 10º O Poder Executivo regulamentará a presente lei, naquilo que couber, para melhor adequação desta Lei aos fins sociais nela previstos.

Art. 11º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

MANOEL DA COSTA LIMA
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

Submeto à elevada deliberação de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o texto do Projeto de Lei que: “Autoriza o Poder Executivo a desenvolver ações e adotar contrapartida municipal, para implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV Cidades, modalidade Terrenos, nos termos da Lei nº 11.977/2009, da Lei nº 14.620/2023, da Portaria MCID nº 1.295/2023 e demais normas do Ministério das Cidades, e dá outras providências.”

A proposição legislativa em tela é de extrema relevância por se tratar da imprescindível formalização da adesão e regulamentação da atuação do Município de Bonfinópolis de Minas no Programa Federal Minha Casa, Minha Vida (MCMV), modalidade “Terrenos”. Para fins de contextualização e identidade local, o programa será doravante designado como “Minha Casa, Minha Vida - MCMV Bonfinópolis de Minas”. Este Projeto de Lei constitui um pilar fundamental para a política habitacional municipal, visando confrontar o expressivo déficit habitacional, promover a dignidade da pessoa humana e assegurar o direito social à moradia, conforme preceituado na Constituição Federal.

A iniciativa proposta confere ao Poder Executivo a autorização legal para desenvolver todas as ações necessárias à consecução do Programa. Tal prerrogativa abrange a aquisição ou produção de novas unidades habitacionais com a utilização de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), direcionadas especificamente ao atendimento das famílias enquadradas nas Faixas 1, 2 e 3 de renda, conforme o disposto na Lei nº 11.977/2009, Lei nº 14.620/2023, Portaria MCID nº 1.295/2023 e demais normas complementares.

Conforme explicitado, um dos escopos primordiais do programa é “ampliar o acesso ao financiamento habitacional, a partir da redução ou supressão do valor de entrada exigido ao mutuário nas operações de financiamento habitacional, ou reduzir as prestações mensais, a partir da redução do valor a ser financiado pelos mutuários nas operações decorrentes de financiamentos habitacionais.” Essa mitigação do ônus financeiro inicial ou das prestações mensais é crucial para a viabilização da moradia digna para as famílias de baixa renda, que frequentemente encontram na ausência de recursos para a entrada o principal óbice à aquisição do imóvel próprio.

Adicionalmente, a participação ativa do Município, em conformidade com o art. 3º da proposição, compreende a doação de terrenos públicos municipais, devidamente regularizados e aptos, para a implantação dos empreendimentos habitacionais. Engloba também a seleção de empresas construtoras mediante rigoroso processo licitatório ou seleção pública equivalente, e a criteriosa indicação das famílias potencialmente beneficiárias, em estrita observância aos



critérios de priorização estabelecidos na legislação federal e eventuais complementos municipais.

O art. 8º do Projeto de Lei introduz um conjunto de incentivos fiscais estratégicos, incluindo a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) durante a fase de construção e o período de encargos, a isenção de alvará de construção, habite-se e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidentes sobre as unidades, além da isenção permanente e incondicional do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCD) na primeira transferência aos beneficiários finais. Tais desonerações representam um estímulo significativo à construção e tornam o acesso à moradia mais exequível para os beneficiários e o programa mais atrativo para os parceiros privados.

Os critérios objetivos de indicação, priorização e hierarquização das famílias, minudenciados no art. 5º, demonstram um profundo compromisso do Município com os princípios da inclusão social e da equidade. Ao priorizar grupos em situação de maior vulnerabilidade, como mulheres responsáveis pela unidade familiar, pessoas negras, pardas ou indígenas na composição familiar, pessoas com deficiência ou idosas, famílias com crianças ou adolescentes, membros com doenças raras ou degenerativas, mulheres vítimas de violência doméstica ou familiar, e famílias residentes em áreas de risco, entre outros, o Projeto de Lei assegura que os recursos e benefícios alcancem aqueles que mais necessitam, maximizando o impacto social positivo do programa. A exigência de residência mínima de 5 (cinco) anos no município, ressalvadas situações emergenciais, coaduna com a finalidade de beneficiar a população local.

A aprovação deste Projeto de Lei não apenas permitirá ao Município de Bonfinópolis de Minas uma adesão formal e eficaz a um programa federal de envergadura nacional, mas também otimizará a aplicação de recursos públicos e privados. As vantagens se estendem à geração de empregos diretos e indiretos no setor da construção civil, ao fomento da economia local, e, fundamentalmente, à concretização do acesso à moradia segura e digna para um número expressivo de cidadãos do Município. A instituição do "Minha Casa, Minha Vida - MCMV Bonfinópolis de Minas" é, inequivocamente, um imperativo social, econômico e legal.

Assim, pelo interesse público de que se reveste a presente iniciativa, e considerando a relevância social e econômica do tema, confio na aprovação do incluso Projeto de Lei. Solicito, ademais, que a matéria seja apreciada e votada **EM REGIME DE URGÊNCIA**, nos termos do regimento interno da Câmara e da Lei Orgânica Municipal. A célere tramitação e aprovação são imperativas para que o Município de Bonfinópolis de Minas possa cumprir tempestivamente os prazos de adesão aos programas federais de habitação, evitando a perda de



recursos e garantindo o acesso aos benefícios que se reverterão diretamente na melhoria da qualidade de vida e na concretização do direito fundamental à moradia para nossa população.

Aproveito a oportunidade para reiterar à Vossa Excelência e a seus ilustres pares as expressões do mais elevado apreço e especial consideração.

Prefeitura Municipal de Bonfinópolis de Minas, 01 de dezembro de 2025.

MANOEL DA COSTA LIMA

Prefeito Municipal