MENSAGEM DO PROJETO DE LEI Nº 31/2026

CMNP - Documento Recebido
Dia: 13/10/26 Hora: 15:31
Por: Eleonice do Nascimento

Sr. Presidente;

Sres. Vereadores.

Submete-se à apreciação dessa colenda Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei nº 31/2026, que tem por finalidade autorizar o Poder Executivo a promover a destinação de bens imóveis públicos e das respectivas unidades habitacionais edificadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (MCMV FNHIS Sub 50), instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e regulamentado pela Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, editada pelo Ministério das Cidades.

A iniciativa legislativa fundamenta-se no art. 6º da Constituição Federal, que consagra a moradia como direito social fundamental, cabendo ao Poder Público em todas as suas esferas instituir políticas públicas ativas voltadas à redução do déficit habitacional e à promoção da dignidade da pessoa humana.

No âmbito de nosso Município, a consecução desse mister requer atuação articulada e cooperação federativa com a União, aproveitando as oportunidades abertas pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que reservou dotações específicas e transferências obrigatórias para municípios com população de até cinquenta mil habitantes, conforme expressa previsão contida no art. 6º, § 2º, inciso III, da Lei Federal nº 14.620/2023.

O Município de Nova Palma, consciente de sua responsabilidade social e do quadro de vulnerabilidade vivenciado por famílias locais sem acesso ao sistema financeiro imobiliário convencional, pleiteia os recursos federais da linha MCMV FNHIS Sub 50. As normas federais exigem que o Município atue na condição de agente executor, disponibilizando as áreas urbanizadas necessárias, fiscalizando a conformidade técnica das construções e procedendo à rigorosa seleção das famílias segundo os critérios socioeconômicos da Faixa Urbano 1.

Para que as moradias produzidas possam cumprir sua indeclinável função social, a legislação nacional impõe como condicionante intransponível a formalização de

instrumentos jurídicos dotados de eficácia de direito real, consoante prescreve o item 10.3 do Anexo I da Portaria MCID nº 1.416/2023.

Desse modo, o ordenamento jurídico exige expressa e prévia autorização legislativa do parlamento municipal para a desafetação de bens de uso especial e a sua posterior transmissão sob a forma de doação com encargos e cláusula resolutiva, ou mediante concessão de direito real de uso resolúvel (CDRU), garantindo-se assim a plena regularidade registral nos termos da Lei de Registros Públicos.

Salienta-se que a proposição foi concebida com observância das salvaguardas necessárias à preservação do patrimônio público municipal e à garantia do interesse coletivo. Os imóveis transmitidos ficarão gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade pelo prazo de dez anos, ficando vedada a sua alienação, promessa de cessão, locação, empréstimo ou qualquer desvio da finalidade habitacional direta. Caso a família beneficiada descumpra os encargos de ocupação pessoal e conservação do bem, a lei autoriza a retomada administrativa e a reversão imediata do imóvel ao domínio municipal ou ao fundo financiador correspondente, nos termos do art. 12 da Lei Federal nº 14.620/2023, para sua imediata redistribuição a outra família cadastrada na fila de espera.

A proposição incorpora o comando do art. 10 da Lei Federal nº 14.620/2023, que assegura a titularização prioritária dos títulos de propriedade e concessão em nome da mulher responsável pela unidade familiar, blindando o direito à moradia em casos de violência doméstica ou dissolução do vínculo conjugal.

De forma complementar, o projeto autoriza que, nas situações específicas de extrema hipervulnerabilidade social previstas no item 10.3.1 da Portaria federal, como a hipótese de pessoas em situação de rua, o Município mantenha a titularidade da propriedade e disponibilize a moradia por meio do instituto da locação social ou cessão qualificada.

Diante deste cenário, a aprovação do presente Projeto de Lei constitui condição para que o Município de Nova Palma formalize os instrumentos de repasse perante a Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades, assegurando a entrega das chaves às famílias que mais necessitam do apoio estatal.

Diante da manifesta relevância e do alcance social da matéria, solicito que a presente proposição tramite sob o **regime de urgência**, contando com o apoio dos Nobres Edis que integram este Parlamento.

Nova Palma/RS, 13 de outubro de 2026.

JUCEMARA ROSSATO
Prefeita

Geoparque Quarta Colônia unesco

CMNP - Documento Recebido
Dia: 13/10/26 Hora: 15:31
Por: Bleonica do Nascimento
Fagundes

PROJETO DE LEI Nº 31/2026

Autoriza o Poder Executivo a destinar unidades habitacionais de interesse social e parcelas de bens imóveis públicos municipais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, linha de atendimento MCMV FNHIS Sub 50, estabelece as modalidades jurídicas de outorga, critérios de seleção, encargos resolutivos e dá outras providências.

CAPÍTULO I
OBJETO E FINALIDADE PÚBLICA

Art. 1º O Poder Executivo fica autorizado a promover a destinação e a transferência de moradias de interesse social edificadas pelo Município de Nova Palma, com recursos transferidos pela União à conta do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), disciplinado pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e pela Portaria MCID nº 1.416, de 6 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades, sob a linha de atendimento MCMV FNHIS Sub 50, ou atos normativos que vierem a substituí-los ou modificá-los.

Parágrafo único. A destinação dos imóveis residenciais de que trata o *caput* deste artigo tem por finalidade assegurar o direito fundamental à cidadania e à moradia digna de famílias de baixa renda residentes no território de Nova Palma, associando desenvolvimento urbano, habitabilidade, segurança jurídica da posse e redução das desigualdades e vulnerabilidades socioambientais locais.

Art. 2º Para o cumprimento das diretrizes do programa habitacional, o Poder Executivo Municipal formalizará a entrega das moradias mediante a utilização dos seguintes instrumentos jurídicos, observada a situação fática e socioeconômica dos beneficiários:

I – doação com encargos e condição resolutiva expressa, assegurando a transmissão da propriedade com eficácia de direito real, condicionada ao cumprimento das obrigações legais e contratuais pelo beneficiário;

II – concessão de Direito Real de Uso resolúvel, a título gratuito ou oneroso, nos termos da legislação federal aplicável e das normas municipais de desenvolvimento urbano;

III – cessão de uso de bem público municipal ou locação social de moradia, hipótese em que as unidades habitacionais permanecerão sob a propriedade formal do Município de Nova Palma, incumbindo-lhe a gestão social, condominial e patrimonial dos bens, voltada exclusivamente ao atendimento de pessoas e famílias em situação de rua ou com perfil de extrema hipervulnerabilidade, nos exatos termos do item 10.3.1 do Anexo I da Portaria MCID nº 1.416/2023.

§ 1º A regra geral de atendimento impõe a formalização de instrumento que assegure o compromisso ou a constituição de direito real em favor da família beneficiada, sendo a doação com encargo e a concessão de direito real de uso os institutos preferenciais para atendimento à diretriz fixada pelo item 10.3 da Portaria ministerial de regência.

§ 2º As áreas públicas municipais destinadas à implantação dos empreendimentos imobiliários do MCMV FNHIS Sub 50 ficam desafetadas da categoria de bens de uso comum do povo ou de bens de uso especial, passando a integrar o rol de bens dominicais afetados ao plano local de habitação de interesse social.

§ 3º As unidades habitacionais a serem produzidas ou adquiridas deverão observar os padrões mínimos de infraestrutura urbana consolidada, contemplando solução regular de abastecimento de água tratada, esgotamento sanitário com ligação à rede coletora ou tratamento individual tecnicamente aprovado, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, pavimentação com soluções preferenciais sustentáveis e drenagem pluvial, atendendo aos parâmetros de desempenho técnico fixados no Anexo II da Portaria MCID nº 1.416/2023.

CAPÍTULO II
BENEFICIÁRIOS, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO, ELEGIBILIDADE E PRIORIDADES SOCIAIS

Art. 3º O atendimento habitacional previsto nesta Lei é destinado exclusivamente a famílias residentes no Município de Nova Palma cuja renda familiar bruta mensal esteja enquadrada nos seguintes limites, nos termos da Portaria MCID nº 333/2026:

I – Faixa Urbano 1, correspondente à renda bruta familiar mensal de até R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), apurada no momento da formalização da seleção;

II – Faixa Urbano 2, correspondente à renda bruta familiar mensal de R$ 3.200,01 (três mil, duzentos e um reais e um centavo) até R$ 5.000,00 (cinco mil reais), admitida

excepcionalmente para famílias que tenham perdido seu único imóvel por terem sido deslocadas involuntariamente em razão da execução de obras públicas federais ou municipais, ou em virtude de desastres naturais qualificados como situação de emergência ou estado de calamidade pública formalmente reconhecidos pelo Poder Público competente, nos termos do item 9.3.1 da Portaria MCID nº 1.416/2023.

§ 1º Para a apuração da renda familiar bruta mensal referida no *caput* deste artigo, não serão computados os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, tais como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC), parcelas do Programa Bolsa Família ou de outros programas congêneres de transferência de renda que venham a sucedê-los.

§ 2º É condição obrigatória prévia para o enquadramento no processo seletivo a regular inscrição ou atualização cadastral de todos os membros do grupo familiar no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), cabendo ao órgão de assistência social do Município emitir a declaração formal de atendimento das informações.

Art. 4º No processo seletivo e de hierarquização das famílias candidatas à obtenção dos imóveis, conduzido sob inteira responsabilidade do Poder Executivo Municipal, deverão ser observadas as seguintes prioridades sociais obrigatórias:

I – famílias que tenham a mulher como chefe e responsável pela unidade familiar;

II – famílias que tenham em seu núcleo pessoas com deficiência, inclusive portadoras do Transtorno do Espectro Autista, devendo a edificação receber adaptações arquitetônicas e acessibilidade integral compatíveis;

III – famílias que tenham membros idosos, assegurando-se as adaptações físicas necessárias às suas condições;

IV – famílias com presença de crianças ou adolescentes;

V – famílias integradas por pessoas diagnosticadas com câncer ou com doenças raras, crônicas e degenerativas;

VI – famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social atestado pela rede de assistência social do Município;

VII – famílias que tenham perdido a moradia em razão de desastres que ensejaram decretação de emergência ou calamidade pública;

VIII – famílias submetidas a deslocamento involuntário em decorrência de intervenções urbanísticas e obras públicas;

IX – famílias com mulheres que sejam vítimas de violência doméstica e familiar sob medida protetiva de urgência;

X – famílias residentes em áreas de risco geológico, geotécnico ou de inundação;

XI – famílias com o menor índice de renda per capita apurado no cadastro social;

XII – famílias pertencentes a povos indígenas, quilombolas e comunidades tradicionais.

§ 1º Fica assegurada a reserva legal mínima de 3% (três por cento) das unidades habitacionais edificadas no empreendimento para atendimento prioritário de pessoas idosas e, no mínimo, de 3% (três por cento) para atendimento a pessoas com deficiência, conforme determinam as normas federais e os itens do Anexo I da Portaria MCID nº 1.416/2023.

§ 2º A seleção dos beneficiários finais deverá estar inteiramente concluída até o momento em que as obras atingirem 50% (cinquenta por cento) de sua execução físico-financeira, procedendo-se ao envio das informações cadastrais à Caixa Econômica Federal para a necessária conferência de dados junto aos cadastros federais, notadamente CadÚnico, CADMUT, RAIS e SIACI.

Art. 5º É vedada a concessão ou outorga da unidade habitacional a pessoas ou famílias que:

I – sejam titulares de contrato de financiamento imobiliário ativo lastreado com recursos do FGTS ou contratado em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do País;

II – sejam proprietárias, promitentes compradoras ou titulares de direito real de aquisição, usufruto ou uso de outro imóvel residencial regular, dotado de condições plenas de habitabilidade e serviços de saneamento básico e energia elétrica, situado em qualquer localidade do território nacional;

III – tenham recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios correlatos provenientes de subvenções econômicas com recursos do Orçamento Geral da União, do FAR, do FDS ou do FGTS.

Parágrafo único. Não incidem nas vedações deste artigo às famílias:

I – que tenham se desfeito de imóvel residencial por força de decisão judicial transitada em julgado há no mínimo 5 (cinco) anos;

II – que tenham alienado cota-parte imobiliária a coadquirente há mais de 5 (cinco) anos;

III – que possuam cota de herança ou doação imobiliária de até 40% (quarenta por cento);

IV – que sejam nuas-proprietárias com renúncia ao usufruto;

V – desprovidas de moradia em decorrência de situações de calamidade pública ou reassentamento por obras públicas.

Art. 6º Em cumprimento ao art. 10 da Lei Federal nº 14.620/2023, os contratos, termos administrativos e escrituras públicas decorrentes desta Lei serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher.

§ 1º Na hipótese de a mulher figurar como chefe da unidade familiar, o termo administrativo ou escritura pública será lavrado e registrado independentemente da outorga do cônjuge ou companheiro, afastando-se a exigência de consentimento conjugal e as regras dos arts. 1.647, 1.648 e 1.649 do Código Civil.

§ 2º Em caso de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título do imóvel construído ou adquirido no âmbito desta Lei na constância do relacionamento será registrado ou transferido de pleno direito para a mulher, independentemente do regime patrimonial de bens originariamente adotado pelo casal.

§ 3º Somente na situação em que houver filhos em comum e a guarda física for atribuída judicialmente de modo exclusivo ao homem, o título dominial ou concessório será lavrado em seu nome, ocorrendo a reversão da titularidade em prol da mulher caso a guarda material venha a ser futuramente transferida a ela.

CAPÍTULO III

ENCARGOS, INALIENABILIDADE, FISCALIZAÇÃO E RETOMADA

Art. 7º A transmissão das moradias mediante doação, concessão de direito real de uso ou cessão qualificada fica condicionada à imposição cogente dos seguintes encargos aos beneficiários:

I – ocupação imediata do imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do respectivo termo e do recebimento do habite-se e chaves, destinando-o exclusivamente à residência própria e de seus dependentes legais;

II – manutenção da posse direta e uso exclusivo pelo núcleo familiar beneficiado, vedando-se terminantemente a alienação a qualquer título, a promessa de compra e venda, a cessão de direitos, a doação, a locação, o comodato, o arrendamento ou o empréstimo da unidade habitacional, sob pena de descaracterização do interesse social da concessão;

III – responsabilidade pelo pagamento tempestivo dos tributos municipais incidentes sobre o bem após a transmissão, das despesas de conservação, manutenção predial, condomínio quando houver, bem como das tarifas públicas decorrentes dos serviços de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto;

IV – participação integral dos membros da família nas ações e estratégias de trabalho técnico social promovidas pelo Município de Nova Palma, voltadas à integração comunitária, sustentabilidade socioambiental e preservação do patrimônio público.

§ 1º Os imóveis residenciais outorgados sob a forma de doação ou concessão de direito real de uso ficarão gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade temporárias pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de assinatura do título definitivo, as quais deverão constar expressamente averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º Em caso de mulher vítima de violência doméstica e familiar sob medida protetiva de urgência, fica expressamente autorizado o distrato antecipado e a rescisão do termo antes do prazo decenal, permitindo-se o seu reassentamento ou concessão de benefício habitacional correlato, na forma do art. 10, § 5º, da Lei Federal nº 14.620/2023.

Art. 8º O descumprimento de qualquer um dos encargos fixados no art. 7º desta Lei, em especial o abandono da unidade habitacional, a sublocação, a tentativa de comercialização ou a utilização do imóvel para fins ilícitos ou comerciais desvirtuados,

ensejará a rescisão unilateral do contrato e a imediata reversão do imóvel ao patrimônio público municipal, dispensada a realização de hasta pública ou leilão.

§ 1º A verificação de irregularidade na posse ou descumprimento de encargo será apurada em procedimento administrativo próprio perante o órgão municipal de habitação, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa no prazo regulamentar de 15 (quinze) dias.

§ 2º Constatada e homologada a infração com a perda do benefício, o imóvel será imediatamente reintegrado à posse do Município de Nova Palma e reinserido na linha de provisão habitacional do MCMV FNHIS para atendimento da próxima família classificada no cadastro da assistência social local, sem prejuízo de comunicação formal à mandatária da União e aos cadastros de inadimplência federais.

Art. 9º A alienação dos imóveis residenciais de que trata o *caput* do artigo 1º estará dispensada da realização de licitação, nos termos do artigo 76, inciso I, alínea f) da Lei Federal nº 14.133/2021.

CAPÍTULO IV
PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA E ISENÇÃO TRIBUTÁRIA

Art. 10 Em harmonia com as diretrizes da linha MCMV FNHIS Sub 50, a critério do órgão gestor da política habitacional e nos termos das deliberações do Conselho Municipal de Habitação, poderá ser exigida participação financeira das famílias contempladas para retorno ao fundo municipal de habitação, desde que não ultrapasse os parâmetros e limites fixados para a Faixa Urbano 1 do programa federal.

§ 1º Fica expressamente isenta de qualquer contrapartida ou participação financeira a família contemplada que tenha como membro pessoa beneficiária do Benefício de Prestação Continuada (BPC), família beneficiária do Programa Bolsa Família ou outra modalidade de benefício assistencial equivalente, bem como aquela que haja perdido o seu único imóvel em decorrência de calamidade pública ou emergência formalmente reconhecida.

§ 2º Nas hipóteses de produção habitacional executada em lotes dispersos de propriedade originária da própria família beneficiada, o Poder Público Municipal fica proibido de exigir qualquer contrapartida ou pagamento financeiro do grupo familiar atendido.

Art. 11. Ficam isentos do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos (ITBI) e das taxas municipais de fiscalização e expedição de certidões todos os atos, contratos, escrituras e averbações de transmissão decorrentes da execução dos empreendimentos imobiliários vinculados à presente Lei, em conformidade com o disposto no art. 6º, § 11, da Lei Federal nº 14.620/2023.

Art. 12. Para formalização do benefício habitacional em área urbana, nos casos em que a família seja proprietária do imóvel atingido pelos eventos responsáveis pela calamidade, deverá ser realizada a doação do imóvel atingido ao Município, nos termos dos §§ 4º e 6º da Portaria MCID nº 682/2024.

§ 1º Eventuais taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários decorrentes da doação serão custeados pelo Município.

§ 2º Fica dispensada a apresentação do termo de doação do imóvel atingido ao Município, nos casos em que a família residente não seja a proprietária.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por Decreto, os atos operacionais complementares necessários ao fiel cumprimento desta Lei, observadas as instruções e normativas técnicas emanadas do Ministério das Cidades e da mandatária da União.

Art. 13. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias suplementadas por repasses federais vinculados ao FNHIS e contrapartidas municipais formalizadas no termo de compromisso ou contrato de repasse correspondente.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Palma/RS, 13 de outubro de 2026.

JUCEMARA ROSSATO
Prefeita