



**LEI COMPLEMENTAR Nº 141/2023
DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023**

Dispõe sobre autorização para doação de terrenos do município de Santa Rita do Sapucaí para fins de Habitação Popular conforme Lei Municipal nº 5.613/2023 que dispõe sobre a criação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS.

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí, Wander Wilson Chaves, no uso de suas atribuições, propõe a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a promover a doação de uma área de 24.000 m², fração ou unidades autônomas localizada no Conjunto Habitacional Dr. Luiz Rennó Mendes, criado pela Lei Municipal 3.844/2004 de 14 de abril de 2004, aos beneficiários que forem selecionados e tiverem seus respectivos cadastros aprovados para financiamento junto à Caixa Econômica Federal, pelo Programa Minha Casa Minha Vida, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS ou outro que vier a substituí-lo, bem como por meio de programas municipais instituídos conforme a Lei Municipal Nº 5.613/2023 e seus desdobramentos.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a doação de lotes em áreas denominadas ZEIS- Zonas de Especial Interesse Social instituídas ou a serem instituídas de acordo com o Plano Diretor à execução de programas habitacionais de interesse social.

Inciso I - Zona de Especial Interesse Social – ZEIS: são caracterizadas por porções do território com necessidade e potencialidade de se atender ao interesse social, sendo previstas as modalidades de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, as quais são tipologias habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda ou em Situação de Vulnerabilidade Social, de promoção pública ou privada. Tais zonas dividem-se em:

- A) Zona de Especial Interesse Social 1– ZEIS 1: são áreas públicas já destinadas predominantemente à moradia de população da baixa renda;
- B) Zona de Especial Interesse Social 2– ZEIS 2: são áreas ociosas, dotadas de boa infraestrutura e aptas a receber empreendimento destinado prioritariamente à implantação de novas Habitações de Interesse Social, além de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes comércio e serviços locais;
- C) Zona de Especial Interesse Social 3– ZEIS 3: são áreas já utilizadas predominantemente à moradia de população da baixa renda que necessitam de regularização fundiária, melhorias urbanísticas, recuperação ambiental ou transferência dos ocupantes para áreas regulares e urbanizadas.



§ 1º. Fica o município autorizado a realizar desapropriação por interesse social na forma da Lei Federal nº 4.132 10 de setembro de 1962, fundamentada no artigo 147 da Constituição Federal.

§ 2º. Quando a construção das moradias esta será realizada por empresa selecionada pelo município, através de chamamento público e/ou Processo Licitatório, seja em contrapartida pela transferência da área mencionada, no caso de parceria público privada, ou através do programas habitacionais dos Governos federal, estadual ou municipal, onde a construção de unidades habitacionais de que trata a presente Lei, será composta financeiramente pela doação dos terrenos pelo Município e por financiamento habitacional, de acordo com as regras do PMCMV - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA ou outro que vier a substituí-lo, definidos pelo Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal, atuando como Agente de Fomento e Gestor Operacional.

Art. 3º - A doação dos lotes será realizada conforme critérios estabelecidos na Lei Municipal nº 5.613/2023, conforme legislação federal para Programas de Habitação de Interesse Social e regulamentado por Decreto Municipal.

Os programas de Habitação de Interesse Social serão constituídos por atividades relacionadas com:

- I. A construção de unidades habitacionais em área urbana ou rural;
- II. A execução de reforma, melhoria ou ampliação em unidades habitacionais;
- III. A doação de materiais de construção para a realização de reforma, melhoria ou ampliação em unidades habitacionais de interesse social;
- IV. A produção de parcelamentos (financiamentos) de interesse social;
- V. A construção de conjuntos habitacionais;
- VI. A promoção da regularização urbanística de loteamentos irregulares ou clandestinos;
- VII. A promoção da regularização urbanística e fundiária de vilas e assentamentos informais ou subnormais.

§ 1º Para a execução dos programas de Habitação de Interesse Social, serão utilizados recursos de fontes dos governos federal, estadual e municipal.

§ 2º Os programas de Habitação de Interesse Social serão executados mediante:

- I. Iniciativa do órgão municipal competente;
- II. Parceria com o Estado e/ou com a União;
- III. Parcerias público privado, associações, cooperativas autogestionárias para a produção de moradias de interesse social, e outras.

Art. 4º - São públicos prioritários e preferenciais para acesso aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social:



- I. Moradores ou ocupantes de cortiços, favelas, áreas de risco e de outras sub-habitações;
- II. Famílias com menor renda;
- III. Famílias com maior número de dependentes crianças e adolescentes;
- IV. Famílias cuja mulher seja mãe solo ou responsável pela unidade familiar;
- V. Reserva de pelo menos 3% (três por cento) das unidades habitacionais residenciais para atendimento às pessoas idosas, na forma da Lei nº 10.741, 1º de outubro de 2003;
- VI. Reserva de pelo menos 3% (três por cento) para Pessoas com deficiência, na forma da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 e do Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;
- VII. Pessoas com doenças crônicas e moléstias relacionadas ao inciso XIV do artigo 6º da Lei Federal Nº 7.713 de 22 de dezembro 1988 e no §2º do artigo 30 da Lei Federal Nº 9.250 de 26 de dezembro de 1995.
- VIII. Às comunidades quilombolas, indígenas, etnias negras na forma da Lei nº Lei Federal nº 12.288, de 20 de julho de 2010, e as demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;
- IX. Aqueles que estejam ocupando áreas públicas ou de interesse público, desde que comprovadamente de baixa renda e cadastrados no CADÚNICO;

Art. 5º - As localizações dos lotes a serem doados não serão de escolha do beneficiário no ato da inscrição, serão definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS - obedecendo aos critérios de seleção e aprovação de crédito junto à Caixa Econômica Federal, sendo autorizado ao Poder Executivo estabelecer outros critérios, desde que impessoais e objetivos e não sejam ofensivos à moralidade e aos demais princípios regentes da Administração Pública.

Art. 6º - O imóvel objeto da doação ficará isento do recolhimento dos seguintes tributos municipais:

- I. ISSQN - Isenção do Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza, incidente sobre as operações relativas à construção de unidades habitacionais e obras de infraestrutura necessária a viabilização do empreendimento, até a entrega dos imóveis aos beneficiários;
- II. Taxas referentes à expedição de alvará de construção e habite-se;
- III. IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, até a entrega dos imóveis aos beneficiários.

Parágrafo único. Fica sob a responsabilidade do mutuário, as despesas decorrentes do processo para assinatura do Contrato junto à Caixa Econômica Federal, inclusive o seu registro em cartório.

Art. 7º - Para fins de construção das Habitações de que trata a presente Lei, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar parcerias com órgãos do Estado, da União ou com a iniciativa privada.



Art. 8º - A seleção, classificação e acompanhamento dos beneficiários a respeito do cumprimento desta lei e demais legislações pertinentes à Habitação de Interesse Social do município de Santa Rita do Sapucaí ficará a cargo de equipe técnica composta preferencialmente por profissional de serviço social, psicólogo e técnico de ensino médio, podendo ser designados do quadro de servidores ou por empresa a ser contratada pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único. A equipe técnica será responsável pela emissão de parecer técnico que irá compor a documentação de habilitação dos candidatos. Os trabalhos deverão ser acompanhados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 9º - Todas as construções de moradias dos lotes doados deverão seguir projeto padrão disponibilizado pela Prefeitura Municipal, observado o Plano Diretor.

Art. 10 - A escolha da empresa que executará o serviço seguirá as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e contemplará:

- I. Estímulo à modernização do setor habitacional e inovação tecnológica para redução de custos e prazos de produção, sustentabilidade ambiental, climática e energética, e melhoria da qualidade da produção habitacional;
- II. Concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, integrando dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço.
- III. Sustentabilidade econômica, social, energética e ambiental dos benefícios habitacionais, incentivando estudos de exploração comercial dos ativos ambientais gerados pelo Programa, conforme OCDES da Organização das Nações Unidas;
- IV. Reconhecendo a importância do conforto ambiental, a construção da empresa selecionada destacar-se-á por seu excelente desempenho térmico e acústico, proporcionando ambientes internos mais agradáveis e eficientes ao beneficiário.
- V. Ao incentivar a utilização de tecnologias construtivas que priorizem o conforto, esta lei alinha-se aos princípios da administração pública que visam garantir o bem-estar da população, considerando os impactos ambientais e sociais, priorizando métodos alternativos de construção que visam utilizar materiais provenientes de fontes renováveis e manejadas de forma responsável, contribui para a preservação do meio ambiente e para a promoção da responsabilidade social.
- VI. A metodologia construtiva deverá atender a demanda local de forma célere, visando contribuir para a eficiência na entrega de empreendimentos, alinhando-se aos princípios da administração pública que preconizam a otimização de recursos e proporcionando ao beneficiário condições de uma moradia de qualidade no menor tempo possível.

Art. 11 - As despesas com a estrutura urbanística, serão custeados pelo Município obedecendo o interesse social e suas isenções legais.



Art. 12 – A Escritura pública de doação e registro do lote serão custeados pelo beneficiário obedecendo suas possíveis isenções legais.

Art. 13 - Fica a cargo da empresa selecionada, todos os encargos condizentes à habitação e sua construção, devendo realizá-la com recursos próprios, bem como certidões, certificações e demais documentos hábeis ao financiamento junto ao Agente Financiador.

Art. 14 - Fica reconhecido o interesse público na doação autorizada por esta Lei.

Art. 15 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Rita do Sapucaí, 20 de dezembro de 2023.

WANDER WILSON CHAVES
PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ

MARIA ANGÉLICA FERREIRA FONSECA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL