

LEI Nº 024/2026

Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar imóvel de propriedade do Município para fins de execução de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50, autoriza os atos necessários à individualização das unidades habitacionais e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Divinésia/MG aprova, e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar o imóvel de propriedade do Município de Divinésia/MG, identificado e descrito no Anexo I desta Lei, para fins de implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso MCIDADES nº 987068/2025 — Operação nº 1103763-71, ou outro instrumento que venha a substituí-lo.

§ 1º A doação poderá ser formalizada em favor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social — FNHIS, representado pela Caixa Econômica Federal, ou de outro ente, fundo, agente financeiro, agente operador ou órgão indicado no instrumento federal competente.

§ 2º Caso o modelo operacional aprovado pelo órgão gestor do programa autorize ou exija a transferência direta aos beneficiários finais, fica o Poder Executivo autorizado a doar as unidades habitacionais, lotes ou frações individualizadas diretamente às famílias selecionadas, observadas as regras do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50, a legislação municipal aplicável, a abertura das matrículas derivadas e as condições previstas nesta Lei.

§ 3º Em qualquer hipótese, a doação ficará vinculada à finalidade exclusiva de implantação e destinação das unidades à habitação de interesse social, vedada sua utilização para finalidade diversa.

Art. 2º A doação de que trata esta Lei tem por finalidade exclusiva a implantação de empreendimento habitacional de interesse social, com a construção de 10 (dez) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50.

§ 1º As unidades habitacionais serão destinadas a famílias enquadradas na faixa de renda aplicável ao empreendimento, conforme as regras do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50, o Termo de Compromisso MCIDADES nº 987068/2025 — Operação nº 1103763-71 e os atos normativos federais vigentes à época da seleção e contratação dos beneficiários.

§ 2º A alteração superveniente dos limites de renda ou dos critérios de enquadramento do programa federal não dependerá de alteração desta Lei, desde que mantida a finalidade de habitação de interesse social e observadas as normas federais aplicáveis.

Art. 3º O imóvel descrito no Anexo I desta Lei fica desafetado de sua destinação pública específica, caso existente, passando a integrar a categoria de bem dominial do Município, para fins de doação e execução do empreendimento habitacional autorizado por esta Lei.

Art. 4º A doação autorizada por esta Lei é justificada pelo interesse público consistente na promoção da política habitacional de interesse social, na redução do déficit habitacional municipal, no atendimento à população de baixa renda e na execução do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50 no Município de Divinésia/MG.

Art. 5º O imóvel objeto da doação deverá ser utilizado exclusivamente para a construção das unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50.

§ 1º É vedada a utilização do imóvel para finalidade diversa daquela prevista nesta Lei.

§ 2º A transferência das unidades habitacionais aos beneficiários finais observará as regras do programa federal, os critérios de seleção aplicáveis e os instrumentos jurídicos próprios.

Art. 6º Ficam autorizados o desmembramento, parcelamento, individualização, instituição de condomínio, abertura de vias, áreas comuns ou demais atos urbanísticos e registrais necessários à implantação do empreendimento habitacional previsto nesta Lei, observadas a legislação federal, estadual e municipal aplicável, as diretrizes urbanísticas expedidas pelo Município e as exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50.

§ 1º O imóvel objeto da matrícula nº 16.552 poderá dar origem a matrículas derivadas, correspondentes aos lotes, unidades habitacionais, frações ideais, áreas comuns, áreas institucionais, vias ou demais parcelas resultantes do projeto aprovado, conforme a modalidade urbanística e registral adotada.

§ 2º A abertura das matrículas derivadas dependerá da aprovação dos projetos técnicos competentes, da observância da legislação de parcelamento do solo, do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e do atendimento às exigências do órgão gestor do programa, da Caixa Econômica Federal ou de outro agente responsável pela operação.

§ 3º As matrículas derivadas permanecerão vinculadas à finalidade de habitação de interesse social prevista nesta Lei até a efetiva transferência das unidades aos beneficiários finais, devendo constar, quando cabível, as restrições, encargos, cláusulas resolutivas ou obrigações decorrentes desta Lei, do instrumento de doação e das normas do programa habitacional.

§ 4º A criação das matrículas derivadas não descaracteriza a finalidade pública da doação nem afasta as obrigações, encargos, condições de reversão e limitações estabelecidas nesta Lei, no instrumento de transferência e no Termo de Compromisso MCIDADES nº 987068/2025 — Operação nº 1103763-71.

Art. 7º Na hipótese de doação direta das unidades habitacionais, lotes ou frações individualizadas aos beneficiários finais, a transferência somente poderá ocorrer após:

I — aprovação do projeto de parcelamento, desmembramento, individualização ou instituição da modalidade urbanística e registral adequada;

II — abertura das matrículas derivadas correspondentes às unidades, lotes ou frações a serem transferidas;

III — seleção dos beneficiários conforme os critérios do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50 e dos atos normativos federais aplicáveis;

IV — comprovação da vinculação da unidade à finalidade de moradia de interesse social;

V — assinatura do instrumento jurídico próprio, com cláusulas de encargo, destinação residencial, vedação de desvio de finalidade e reversão ao patrimônio municipal ou adoção de outra medida prevista no programa, em caso de descumprimento.

Art. 8º A doação autorizada por esta Lei será formalizada por escritura pública ou instrumento admitido pela legislação aplicável, devendo constar expressamente:

I — a finalidade habitacional de interesse social;

II — os encargos assumidos pelo donatário ou beneficiário;

III — a cláusula de reversão ao patrimônio municipal em caso de descumprimento, quando juridicamente aplicável;

IV — a obrigação de averbação das restrições e encargos na matrícula originária e, quando cabível, nas matrículas derivadas.

Art. 9º A doação ficará resolvida, com reversão do imóvel ao patrimônio do Município de Divinésia/MG, independentemente de indenização, se:

I — o donatário ou beneficiário der ao imóvel, unidade, lote ou fração individualizada destinação diversa da prevista nesta Lei;

II — houver desistência, cancelamento ou impossibilidade definitiva de execução do empreendimento habitacional;

III — forem descumpridas as condições estabelecidas no instrumento de doação, no Termo de Compromisso ou nas normas do programa habitacional.

§ 1º A cláusula de reversão deverá constar do instrumento de doação e, quando cabível, ser averbada na matrícula originária e nas matrículas derivadas.

§ 2º A reversão será precedida de procedimento administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, salvo hipótese de reversão consensual ou determinação do órgão gestor do programa.

§ 3º Caso já tenham sido abertas matrículas derivadas ou efetivada a transferência das unidades aos beneficiários finais, a reversão observará a situação jurídica e registral existente, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas, registrais e judiciais necessárias à preservação do interesse público e da finalidade habitacional do empreendimento.

Art. 10. Para fins tributários, fica reconhecida a não incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis — ITBI na transferência gratuita do imóvel, unidade, lote ou fração individualizada, quando realizada por doação, sem caráter oneroso.

Parágrafo único. A não incidência prevista no caput não afasta eventual análise de tributo de competência estadual, quando cabível, nos termos da legislação própria.

Art. 11. Ficam isentos:

I — do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, o imóvel objeto da doação, enquanto permanecer sob propriedade, posse ou responsabilidade do FNHIS, Caixa Econômica Federal, agente operador, donatário ou agente responsável pelo programa, desde que vinculado à execução do empreendimento habitacional previsto nesta Lei;

II — do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, as unidades habitacionais, lotes ou frações individualizadas transferidas aos beneficiários finais do programa, pelo prazo de 1 (um) exercício financeiro, contado do exercício seguinte ao da entrega das chaves ao respectivo beneficiário;

III — das taxas municipais relativas à análise, aprovação, licenciamento, fiscalização, vistoria, expedição de alvará de construção, certidão de conclusão de obra, "Habite-se" ou ato equivalente, exclusivamente quanto aos atos necessários à implantação, regularização, individualização e entrega das unidades habitacionais do empreendimento previsto nesta Lei.

§ 1º Para fins do inciso II deste artigo, considera-se entrega das chaves a data constante em termo, declaração, contrato, documento emitido pela Caixa Econômica Federal, pelo donatário, pelo Município ou por outro agente responsável pela execução do programa.

§ 2º A isenção prevista no inciso II será restrita ao beneficiário final originário do programa habitacional e à unidade, lote ou fração recebida, não se estendendo a alienações posteriores, cessões a terceiros, locações, utilização para fins não residenciais ou desvio da finalidade de moradia de interesse social.

§ 3º A isenção prevista no inciso III não dispensa a apresentação dos projetos, a análise técnica, a fiscalização, a vistoria, a observância das normas urbanísticas, edilícias, ambientais e de segurança, nem a expedição regular do Habite-se ou ato equivalente, quando exigível.

§ 4º A isenção não dispensa o cumprimento das obrigações cadastrais perante o Município, devendo o beneficiário, o donatário ou o agente responsável comunicar a transferência da unidade e apresentar os documentos necessários à atualização do cadastro imobiliário municipal.

§ 5º A isenção prevista neste artigo não alcança tarifas, preços públicos, contribuição de melhoria, multas, penalidades, indenizações ou outros valores não expressamente mencionados nesta Lei.

§ 6º Na hipótese de abertura de matrículas derivadas antes da transferência das unidades aos beneficiários finais, a isenção prevista no inciso I deste artigo poderá ser aplicada às matrículas derivadas enquanto permanecerem vinculadas à execução do empreendimento habitacional e sob responsabilidade do donatário ou agente responsável pelo programa.

Art. 12. A primeira transferência das unidades habitacionais, lotes ou frações individualizadas aos beneficiários finais observará a legislação tributária municipal vigente quanto ao ITBI, somente se afastando sua cobrança nos casos de não incidência, imunidade ou isenção expressamente previstos em lei.

Parágrafo único. Caso a transferência das unidades aos beneficiários finais ocorra mediante negócio jurídico oneroso sujeito ao ITBI, o lançamento, a fiscalização e a eventual cobrança do imposto observarão o Código Tributário Municipal e a legislação aplicável.

Art. 13. As despesas cartorárias, registrais, administrativas e demais encargos necessários à efetivação da doação, ao parcelamento, à individualização, à abertura de matrículas derivadas e à execução do empreendimento correrão integralmente por conta do Município de Divinésia/MG.

Art. 14. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, no que couber, especialmente quanto aos procedimentos cadastrais, fiscais, urbanísticos, registrais e administrativos necessários à execução das isenções, ao acompanhamento dos encargos da doação, à individualização das unidades habitacionais e à atualização cadastral das matrículas derivadas.

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

Divinésia/MG, 13 de julho de 2026.

Cirlei Elizabete de Freitas

Prefeita Municipal de Divinésia/MG

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO

- 1. Proprietário:** Município de Divinésia/MG.
- 2. Imóvel:** Imóvel urbano de propriedade do Município de Divinésia/MG, situado na **Rua das Indústrias**, neste Município, destinado à implantação de empreendimento habitacional de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50.
- 3. Registro imobiliário:** Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubá/MG, sob a matrícula nº 16.552.
- 4. Valor de referência:** Para fins de autorização legislativa, o imóvel possui valor de mercado estimado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme avaliação constante do processo administrativo próprio.
- 5. Finalidade da destinação:** O imóvel será destinado exclusivamente à construção de 10 (dez) unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida/FNHIS Sub 50, conforme Termo de Compromisso MCIDADES nº 987068/2025 — Operação nº 1103763-71, ou outro instrumento que venha a substituí-lo.
- 6. Individualização futura:** A partir do imóvel objeto da matrícula nº 16.552, poderão ser promovidos os atos de parcelamento, desmembramento, individualização, instituição de condomínio, abertura de matrículas derivadas ou demais atos urbanísticos e registrais necessários à implantação do empreendimento habitacional, observadas a legislação aplicável, as diretrizes urbanísticas municipais, as exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente e as normas do programa habitacional.
- 7. Matrículas derivadas:** As matrículas derivadas poderão corresponder aos lotes, unidades habitacionais, frações ideais, áreas comuns, áreas institucionais, vias ou demais parcelas resultantes do projeto aprovado, conforme a modalidade urbanística e registral adotada.
- 8. Observação registral:** A abertura de matrículas derivadas não descaracteriza a finalidade pública da doação, permanecendo as unidades, lotes, frações ideais, áreas comuns ou demais parcelas resultantes vinculadas à finalidade de habitação de interesse social, até a efetiva transferência aos beneficiários finais do programa.
- 9. Complementação técnica:** A descrição perimetral, medidas, confrontações, área total, planta, memorial descritivo e demais elementos técnicos do imóvel deverão constar do processo administrativo próprio e, quando necessário, integrarão os instrumentos de doação, parcelamento, individualização e registro imobiliário.