

PUBLICADO

Extrema, 19 / 12 / 23

**LEI Nº. 4.911
DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023.**

“Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar imóveis de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, para execução de Conjunto Habitacional de Interesse Social – ROSEIRA IV; autoriza o Executivo Municipal, alternativamente, sobre a participação do Município de Extrema no Programa Carta de Crédito FGTS Associativo – Apoio à Produção – Imóvel na Planta ou Programa equivalente, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal - ROSEIRA IV; e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE EXTREMA, Senhor João Batista da Silva, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Extrema aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I

FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR)

Art. 1º – O Poder Executivo Municipal, objetivando promover a construção de moradias destinadas à alienação para famílias com renda mensal de até 02 (dois) salários mínimos, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), do Governo Federal, fica autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), regido pela Lei n.º 10.188, de 12/02/2011, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF, responsável pela gestão do FAR e operacionalização do PMCMV, os seguintes imóveis:

I – As **unidades imobiliárias individualizadas (imóveis)** decorrentes do desmembramento da área de 94.199,04 m² (noventa e quatro mil cento e noventa e nove vírgula zero quatro metros quadrados), registrada sob a Matrícula n.º. R.1-5.034, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Extrema, situada no Bairro da Roseira, Zona Urbana do Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, área esta destinada à implantação de unidades habitacionais de interesse social voltadas à população de baixa renda, nos termos da Lei Complementar Municipal n.º. 220, de 14 de fevereiro de 2023.

§ 1º – A área de 94.199,04 m² (noventa e quatro mil cento e noventa e nove vírgula zero quatro metros quadrados), a que se refere a presente Lei, trata-se da **Área de Interesse Social** criada pelo art. 1º da Lei Complementar Municipal nº. 220, de 14 de fevereiro de 2023, destinada à implantação de *CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – “ROSEIRA IV”*.

§ 2º – A área indicada nesta Lei foi adquirida pelo Município de Extrema por meio de desapropriação, nos termos do Decreto Municipal nº. 4.001, de 13 de maio de 2021 e Ação Judicial nº. 5001412-32.2021.8.13.0251, em trâmite perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Extrema.

§ 3º – A área descrita nesta Lei foi avaliada no montante total de R\$ 4.903.060,03 (quatro milhões, novecentos e três mil, sessenta reais e três centavos), sendo o valor médio de cada unidade imobiliária (imóvel), após o parcelamento/desmembramento, inicialmente fixado, para fins tributários, em R\$ 14.420,76 (quatorze mil quatrocentos e vinte reais e setenta e seis centavos).

§ 4º – As unidades imobiliárias individualizadas (imóveis) decorrentes do desmembramento da área de 94.199,04 m² terão destinação exclusiva para construção de unidades habitacionais populares de interesse social.

§ 5º – O Conjunto Habitacional de Interesse Social “Roseira IV” prevê a destinação de até 340 (trezentas e quarenta) unidades habitacionais, devendo-se observar a legislação vigente do Programa FAR e da legislação municipal, inclusive no que concerne aos requisitos para atribuição de pontuação e priorização.

§ 6º – O financiamento será realizado pela Caixa Econômica Federal (CEF), na forma da legislação e dos regulamentos vigentes.

Art. 2º – O bem imóvel descrito no parágrafo 1º desta Lei será utilizado exclusivamente no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) e constarão dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**, com fins específicos de manter a segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

- I – Não integram o ativo da CEF;
- II – Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
- III – Não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV – Não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;
- V – Não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser e;
- VI – Não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

Art. 3º – A Donatária terá como encargo utilizar o imóvel doado exclusivamente para a construção de unidades residenciais, destinadas à população de baixa renda, sob pena de revogação da presente Lei de Doação.

Art. 4º – Igualmente, dar-se-á revogação da doação caso a Donatária deixe de dar início à execução das obras de engenharia civil no imóvel doado, no prazo máximo de até 02 (dois) anos, contados da publicação da presente Lei.

Art. 5º – Em qualquer das hipóteses preconizadas nos artigos antecedentes desta Lei, a revogação operar-se-á automaticamente, independente de aviso, interpelação ou notificação da Donatária, revertendo à propriedade do imóvel doado ao domínio pleno da municipalidade.

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

- I – Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), quando da transferência do imóvel, objeto da doação;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), enquanto permanecem sob propriedade do FAR;

III – Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD, nos termos do art. 3º, II, “b”, “b.1” da Lei Estadual n.º 14.941/2003 e item 1, alínea “b”, inciso II, art. 6º do Decreto Estadual n.º 43.981/2005.

Parágrafo único - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a custear o pagamento do imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD, incidente sobre as doações desta lei àqueles beneficiados não isentados na forma desta Lei.

Art. 7º – As despesas decorrentes do cumprimento das obras de infraestruturas correrão por conta de dotação orçamentária específica prevista na respectiva Ficha, constante do Orçamento do Município para o presente o exercício, ou da que lhe vier a suceder no exercício seguinte, observadas as disposições legais.

Parágrafo único – A implantação das obras de infraestrutura descritas no *caput* deste artigo, a serem executadas pelo Município de Extrema, serão o escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, calçamento público e vias de circulação pavimentada.

CAPÍTULO II

PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS ASSOCIATIVO – APOIO À PRODUÇÃO – IMÓVEL NA PLANTA OU PROGRAMA EQUIVALENTE

Art. 8º – Alternativamente, na eventualidade de reprovação do município no Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, devido ao não atendimento dos requisitos do programa ou outra situação que inviabilize a inclusão do município no FAR, deverão ser observados os ditames previstos neste Capítulo.

Art. 9º – Fica autorizado o Município de Extrema - MG a participar do **PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS ASSOCIATIVO - APOIO À PRODUÇÃO - IMÓVEL NA PLANTA OU PROGRAMA EQUIVALENTE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL**, atuando como agente de fomento e facilitador, realizando a doação de até 340 (trezentos e quarenta) imóveis e a implantação de infraestrutura, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e

vias de circulação pavimentadas necessários ao empreendimento denominado **RESIDENCIAL ROSEIRA IV**, cujo financiamento aos beneficiários finais/donatários será realizado com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, através da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Parágrafo único – Serão considerados beneficiários/donatários aptos para o programa referido no *caput* deste artigo, contemplados com a doação dos até 340 (trezentos e quarenta) imóveis, as famílias que se enquadrem integralmente no disposto nos requisitos previstos neste Capítulo.

Art. 10 - Para a instituição do Programa, fica desafetado de sua destinação pública, para fins de doação dos imóveis (a serem desmembrados) a área de 94.199,04 m² (noventa e quatro mil cento e noventa e nove vírgula zero quatro metros quadrados), registrada sob a matrícula n.º. R.1-5.034, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Extrema, situada no Bairro da Roseira, Zona Urbana do Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, área esta destinada à implantação de unidades habitacionais de interesse social voltadas à população de baixa renda, nos termos da **Lei Complementar Municipal n.º. 220, de 14 de fevereiro de 2023**.

§ 1º – A área de 94.199,04 m² (noventa e quatro mil cento e noventa e nove vírgula zero quatro metros quadrados), a que se refere este artigo, trata-se da **Área de Interesse Social** criada pelo art. 1º da **Lei Complementar Municipal n.º. 220, de 14 de fevereiro de 2023**, destinada à implantação de *CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – “ROSEIRA IV”*.

§ 2º – A área indicada nesta Lei foi adquirida pelo Município de Extrema por meio de desapropriação, nos termos do Decreto Municipal n.º. 4.001, de 13 de maio de 2021 e Ação Judicial n.º. 5001412-32.2021.8.13.0251, em trâmite perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Extrema.

§ 3º – A área total descrita nesta Lei foi avaliada no montante total de R\$ 4.903.060,03 (quatro milhões, novecentos e três mil, sessenta reais e três centavos), sendo o valor médio de cada unidade imobiliária (imóvel), após o parcelamento/desmembramento, inicialmente fixado, para fins tributários, em R\$ 14.420,76 (quatorze mil quatrocentos e vinte reais e setenta e seis centavos).

§ 4º – As unidades imobiliárias individualizadas (imóveis) decorrentes do desmembramento da área de 94.199,04 m² terão destinação exclusiva para construção de unidades habitacionais populares de interesse social, conforme disposto nesta Lei.

§ 5º - A construção dos imóveis será objeto de financiamento habitacional na modalidade **CARTA DE CRÉDITO FGTS ASSOCIATIVO - APOIO À PRODUÇÃO - IMÓVEL NA PLANTA, OU PROGRAMA EQUIVALENTE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL**, a ser concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL aos beneficiários finais/donatários.

§ 6º – Será integrado ao valor de entrada do financiamento, na modalidade descrita nas disposições deste artigo, o valor correspondente ao imóvel doado pelo Município de Extrema.

Art. 11 - O Município de Extrema/MG, para os mesmos fins, está autorizado a firmar compromisso de contrapartida para o Empreendimento **RESIDENCIAL ROSEIRA IV**, representada por serviços e recursos financeiros para execução de toda a infraestrutura necessária constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas, bem como a tornar firme e valiosa a doação dos terrenos da Municipalidade para os beneficiários finais/donatários contemplados, aprovados através do processo admissional previsto no Art. 5º desta Lei.

Parágrafo único - A doação prevista nesta Lei está dispensada de certame licitatório por atender o princípio da supremacia do interesse público, em face da legislação pertinente, que regula o direito de propriedade e sua respectiva finalidade.

Art. 12 - Constituem requisitos necessários, essenciais, impreteríveis e cumulativos para que o interessado possa se habilitar à participação no Programa **CARTA DE CRÉDITO FGTS ASSOCIATIVO - APOIO À PRODUÇÃO - IMÓVEL NA PLANTA, OU PROGRAMA EQUIVALENTE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL**, para o empreendimento **RESIDENCIAL ROSEIRA IV**, objeto desta Lei:

I – deve ter encargo de família;

II – residir há mais de 04 (quatro) anos no Município de Extrema/MG;
III – não ser proprietário ou possuir, a qualquer título, inclusive financiado, outro bem imóvel, e nem ser permissionário de uso de outros bens imóveis no Município de Extrema/MG ou em qualquer Unidade da Federação;

IV – não auferir renda familiar bruta superior a R\$ 12.000,00 (doze mil reais) vigentes à data da inscrição e da contratação, sob pena de desclassificação;

V – não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do Governo.

§ 1º - Para efeito desta lei entende-se como encargo de família àquelas famílias constituídas com pelo menos um filho ou dependentes na forma da lei, ou ainda, ascendentes, ou ainda, constituídas por casais idosos.

§ 2º - Caso o número de interessados ultrapasse o número de 340 (trezentos e quarenta), equivalente aos imóveis doados, os classificados disputarão os imóveis apresentados na forma de concorrência pública, onde serão avaliados pelo **Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação (CGFMH)**, unidade administrativa colegiada e órgão de caráter deliberativo, formado por membros do Poder Público e Sociedade Civil, onde serão seguidas normas complementares de regulamentação (critérios de priorização e hierarquização).

§ 3º - Em nenhuma hipótese poderá ocorrer a concessão de mais de um imóvel para o mesmo beneficiário/donatário.

§ 4º - Até 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais poderão ser destinadas a famílias que não possuam encargo de família.

§ 5º - Os 340 (trezentos e quarenta) beneficiários/donatários deverão apresentar Certidão Negativa emitida pelo cartório de Registro de Imóveis, que comprove que o interessado não possui imóvel registrado no Município de Extrema.

Art. 13 - Os imóveis, objetos da doação de que trata este Capítulo, terão destinação exclusivamente residencial, ou seja, de moradia do beneficiário/donatário e sua família, não podendo ser neles instalada qualquer atividade comercial ou industrial, ou realizada locação a terceiro, sob pena de reversão da doação e vencimento antecipado da dívida, na forma da lei e do contrato de financiamento que será formalizado junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Parágrafo único - Na hipótese da utilização indevida do imóvel doado, com reversão da doação, vencimento antecipado da dívida e retomada do imóvel, esse será destinado a outro beneficiário/donatário que atenda aos requisitos deste Capítulo, à data do ocorrido, selecionado pelo Município de Extrema.

Art. 14 - Os imóveis, objetos da referida doação, serão gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade pelo prazo de a ser definido no contrato de financiamento habitacional a ser firmado com a *CAIXA ECONÔMICA FEDERAL*.

§ 1º - Fica ressalvada a hipótese de hipoteca ou alienação fiduciária a favor da *CAIXA ECONÔMICA FEDERAL*, agente financeiro que opera com o Sistema Financeiro da Habitação, constante dos contratos de financiamento, face a garantia exigida para a efetivação do referido programa.

§ 2º - Não se aplica o *caput* desta Cláusula para fins de execução do contrato de financiamento formalizado pelos beneficiários/donatários, junto à *CAIXA ECONÔMICA FEDERAL*, por inadimplência ou descumprimento contratual.

§ 3º - Fica ressalvada a possibilidade de cessão, por meio de **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)**, a terceiros e utilizadas como garantia hipotecária ou fiduciária da construção das unidades habitacionais, dos equipamentos públicos comunitários e das obras de infraestrutura no respectivo loteamento ou setor habitacional, nos termos da **Lei Complementar Municipal nº. 229, de 11 de julho de 2023**.

Art. 15 - Fica o Município de Extrema/MG autorizado a isentar os beneficiários/donatários de eventuais tributos de sua competência, Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivo-ITBI e Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU, durante 02 (dois) anos após a entrega formal das unidades habitacionais pela vencedora do Chamamento Público, eventualmente incidentes sobre os imóveis doados.

Art. 16 - Ficarão isentos do pagamento do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD, nos termos do art. 3º, II, “b”, “b.1” da Lei Estadual n.º 14.941/2003 e item 1, alínea “b”, inciso II, art. 6º do Decreto Estadual n.º 43.981/2005, os beneficiários de baixa renda.

Art. 17 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a custear o pagamento do imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de quaisquer bens ou direitos – ITCMD, incidente sobre as doações desta lei àqueles beneficiados não isentados na forma desta Lei.

Art. 18 - Será de integral responsabilidade do Município de Extrema/MG organizar e executar o processo de inscrição, seleção e classificação das famílias interessadas em participar do Programa ***CARTA DE CRÉDITO FGTS ASSOCIATIVO - APOIO À PRODUÇÃO - IMÓVEL NA PLANTA, OU PROGRAMA EQUIVALENTE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO PROGRAMA DEFINIDAS PELO GOVERNO FEDERAL***, objeto desta Lei, e obter o financiamento, de acordo com as condições do Programa estabelecidas pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, obedecendo rigorosamente os requisitos constantes desta Lei, sob pena de responsabilização civil e penal, inclusive pessoal.

Art. 19 - O Município de Extrema/MG poderá celebrar convênio com entidades de direito público ou entidades de direito privado visando à coordenação e o desenvolvimento das atividades relativas ao Programa de que trata esta Lei.

Art. 20 - O Município de Extrema/MG poderá baixar normas complementares para regulamentação e melhor adequação desta Lei aos fins sociais nela previstos.

Art. 21 - As despesas decorrentes ao cumprimento desta Lei para implantação da infraestrutura no RESIDENCIAL ROSEIRA IV correrão por conta de dotação própria prevista na respectiva Ficha, conforme indicado pelo órgão competente da municipalidade, para o exercício do corrente ano, ou outra que vier a substituí-la no exercício seguinte.

Art. 22 – Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

João Batista da Silva

- Prefeito Municipal -