



# MUNICÍPIO DE JAPARAÍBA

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ÓRGÃO DE REPRESENTAÇÃO JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA ao projeto de Lei nº 053/2025

Ao Exmo. Sr.

**Vereador CÉLIO BATISTA DE SOUSA**

DD. Presidente da Câmara Municipal de  
Japaraíba – MG

**EXCELENTÍSSIMO PRESIDENTE, EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES E SENHORAS  
VEREADORAS.**

Tenho a honra de encaminhar para apreciação desta Casa o Projeto de Lei Municipal que Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar áreas públicas para interessados que se habilitem no Programa Minha Casa Minha Vida, administrado pela Caixa Econômica Federal.

Este projeto de lei representa um passo fundamental para o avanço das políticas habitacionais em Japaraíba, alinhando-se aos esforços do Governo Federal para garantir moradia digna à população. A proposição visa autorizar a doação de imóveis de propriedade do município aos interessados que serão selecionados, consoante as regras do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), gerido pela Caixa Econômica Federal.

A iniciativa permitirá a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda mensal definida no PMCMV, contribuindo significativamente para a redução do déficit habitacional em nossa cidade.

Para assegurar a efetividade da doação, o projeto prevê a reversão da propriedade dos imóveis ao município caso o donatário utilize-os para fins distintos do determinado na lei. Complementarmente, a proposta contempla a isenção de ITBI e IPTU para o imóvel objeto da doação, por um período de três anos, incentivando e desburocratizando o processo.

Contamos com o apoio e a sensibilidade dos nobres vereadores para a célere tramitação e aprovação desta matéria de grande relevância social para o nosso município.

Japaraíba(MG), 15dez2025.

GERALDO  
ALEXANDRE  
LOPES:06444460646

Assinado de forma digital por  
GERALDO ALEXANDRE  
LOPES:06444460646  
Dados: 2025.12.15 16:10:27  
-03'00'

**GERALDO ALEXANDRE LOPES**

**PREFEITO MUNICIPAL**



# MUNICÍPIO DE JAPARAÍBA

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ÓRGÃO DE REPRESENTAÇÃO JURÍDICA DO MUNICÍPIO

## Projeto de Lei nº. 053/2025

**“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A PARTICIPAR DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV E AUTORIZA A DOAÇÃO DE LOTES VINCULADOS AO RESPECTIVO PROGRAMA PARA OS BENEFICIÁRIOS QUE SE ENQUADRAREM NA FORMA E NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS EM LEI.”**

O Povo do Município de Japaraíba aprovou, e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal de Japaraíba autorizado a aderir e desenvolver todas as ações necessárias para a execução de quaisquer das modalidades do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, incluindo as modalidades urbanas, rurais, entidades, contrapartidas, emendas, regularização fundiária e melhorias habitacionais, bem como outras que vierem a ser criadas ou regulamentadas pelo Ministério das Cidades.

**Art. 2º** - Fica autorizado a doação de lotes aos beneficiários finais, selecionados pelo Município, após regular processo de seleção, lotes os quais serão servidos 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.

**§ 1º** - Serão considerados beneficiários/donatários aptos para o programa referido no *caput* deste artigo, contemplados com a doação dos lotes, as famílias que se enquadrem integralmente no disposto no art. 6º desta lei, observadas outras legislações e outros critérios a serem, a tempo e modo, definidos.

**§ 2º** - A doação do imóvel a ser realizada será condicionada à aprovação do beneficiário no PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida e seu cadastro aprovado junto à Caixa Econômica Federal e assinatura do contrato de financiamento para construção da unidade residencial quando o programa for FGTS/CIDADES, de tal forma que o não



## MUNICÍPIO DE JAPARAÍBA

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ÓRGÃO DE REPRESENTAÇÃO JURÍDICA DO MUNICÍPIO

cumprimento desta condição, acarretará a rescisão da transmissão, passando para o próximo colocado da lista de beneficiários/donatários.

**§ 3º** - O terreno objeto da doação ficará livre de ônus ou cláusula de inalienabilidade, uma vez que o mesmo será objeto de garantia junto à Caixa Econômica Federal do financiamento para construção da unidade.

**Art. 3º** - Para a instituição do Programa fica desafetado de sua destinação pública, para fins de doação, o loteamento de interesse social, aprovado pelo Município.

**Art. 4º** - Os lotes doados serão utilizados exclusivamente para construção de unidades habitacionais de interesse social, no âmbito do PMCMV, e destinados às famílias/beneficiários selecionadas pelo Município de Japaraíba/MG.

**Parágrafo único** – A construção dos imóveis também será objeto de financiamento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, de acordo com as regras do programa definidas pelo Governo Federal, por meio da Caixa Econômica Federal.

**Art. 5º** - O Município de Japaraíba está autorizado a firmar compromisso de contrapartida para o Empreendimento em questão, representada por serviços e recursos financeiros para execução de qualquer obra necessária, bem como a tornar firme e valiosa a doação dos terrenos da Municipalidade para os beneficiários finais/donatários contemplados, aprovados através do processo de seleção previsto no art. 6º desta Lei.

**Art. 6º** - Constituem requisitos necessários, essenciais, impreteríveis e cumulativos para que o interessado possa se habilitar à participação no Programa previsto nesta Lei, além de eventuais critérios objetivos eventualmente definidos e previstos em legislação própria:

I – Deve ter encargo de família;

II – Residir há mais de dois (2) anos no Município de Japaraíba;

III – Não ser proprietário ou possuir, a qualquer título, inclusive financiado, de outro bem imóvel, e nem ser permissionário de uso de outros bens imóveis no Município de Japaraíba/MG ou em qualquer Unidade da Federação;



## MUNICÍPIO DE JAPARAÍBA

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ÓRGÃO DE REPRESENTAÇÃO JURÍDICA DO MUNICÍPIO

IV – Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação interesse social, de natureza municipal, estadual ou federal;

V – Não aferir renda familiar bruta mensal superior ao limite estabelecido para as faixas de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme regulamentação federal vigente à data da inscrição e da contratação, sob pena de desclassificação sumária.

**§ 1º -** A priorização das famílias observará os seguintes critérios:

- I – mulher responsável pelo sustento da família;
- II – pessoa com deficiência;
- III – pessoa idosa;
- IV – crianças e adolescentes;
- V – mulheres vítimas de violência doméstica.

**§2º -** Em caso de empate entre inscritos para se beneficiar do Programa, será selecionado aquele que atender a mais critérios estabelecidos na legislação federal e nesta Lei.

**§3º -** 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.

**§4º -** Em nenhuma hipótese poderá ocorrer à concessão de mais de um lote para o mesmo beneficiário/donatário.

**§5º -** Até 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais poderão ser destinadas a famílias que não possuam encargo de família.

**§6º -** Os beneficiários/donatários deverão apresentar Certidão Negativa passado pelo Cartório de Registro de Imóveis que comprove que o interessado não possui imóvel registrado no Município de Japaraíba/MG.

**Art. 7º -** Os imóveis, objetos da doação de que trata esta Lei, terão destinação exclusivamente residencial, ou seja, de moradia do beneficiário/donatário e



## MUNICÍPIO DE JAPARAÍBA

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ÓRGÃO DE REPRESENTAÇÃO JURÍDICA DO MUNICÍPIO

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.

**1º** - Na hipótese da utilização indevida do imóvel doado, com reversão da doação, vencimento antecipado da dívida, se o caso, e retomada do imóvel, esse será destinado a outro beneficiário/donatário que atenda aos requisitos previstos em lei, selecionado pelo Município de Japaraíba/MG.

**§ 2º** - 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.

**Art. 8º** - Fica o Município de Japaraíba autorizado a:

**I** - isentar os beneficiários/donatários do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre os imóveis doados com fundamento nesta Lei, isenção esta pertinente apenas a transmissão do imóvel ao beneficiário selecionado pelo Programa;

**II** – conceder isenção do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) incidente sobre o imóvel, por três (3) exercícios fiscais, contados da entrega da construção das moradias;

**III** - isenção de cobrança pela concessão de alvarás de licença de construção e habite-se;

**IV** – conceder isenção do ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) incidente sobre o contrato para a construção das moradias.

**Art. 9º** - Será de integral responsabilidade do Município de Japaraíba organizar e executar o processo de inscrição, seleção e classificação das famílias interessadas em participar do Programa objeto desta Lei.

**Art. 10** - O Município de Japaraíba 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.



## MUNICÍPIO DE JAPARAÍBA

ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ÓRGÃO DE REPRESENTAÇÃO JURÍDICA DO MUNICÍPIO

### **Art. 11 – O Município poderá realizar:**

- I – aporte de contrapartida financeira aos empreendimentos habitacionais;
- II – doação de terrenos públicos aos beneficiários ou aos empreendimentos habitacionais;
- III – ações complementares de infraestrutura urbana e social necessários à viabilidade dos empreendimentos.

**Art. 12 - O Município de Japaraíba poderá baixar normas complementares para regulamentação e melhor adequação desta Lei aos fins sociais nela previstos.**

**Art. 13 - As despesas decorrentes ao cumprimento desta lei correrão por conta de dotação própria, suplementadas se necessário.**

**Art. 14 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.**

Japaraíba(MG), 15dez2025.

GERALDO  
ALEXANDRE  
LOPES:06444460646  
Assinado de forma digital por  
GERALDO ALEXANDRE  
LOPES:06444460646  
Dados: 2025.12.15 16:09:15 -03'00'

**GERALDO ALEXANDRE LOPES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**