PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO

ESTADO DE MINAS GERAIS

GABINETE DO PREFEITO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Lisandro José Monteiro
DD. Presidente da Câmara Municipal de São Sebastião do Paraíso-MG

CÂMARA.MUN.S.S.PARAÍSO 000558 13/NOV/2026 11:22 - PHVB

Nobres Vereadores,

Submete-se à elevada apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Municipal anexo, de iniciativa de minha lavra, que dispõe sobre a criação do **Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso", integrado à modalidade Minha Casa, Minha Vida Cidades, nos termos da legislação federal de regência, estabelecendo diretrizes estruturantes, mecanismos de incentivo e procedimentos operacionais voltados ao enfrentamento do déficit habitacional em nosso Município.**

A proposição em tela consubstancia uma resposta pública estruturada ao déficit habitacional de São Sebastião do Paraíso, assegurando moradia digna às famílias de menor renda mediante cooperação com a União, agentes financeiros e o setor da construção civil, com estrita observância da impessoalidade e do controle social, conforme fundamentos expostos a seguir.

1. Contextualização Fática, Justificativa Social e Adesão ao MCMV Cidades

A realidade fática de São Sebastião do Paraíso revela expressivo estrangulamento habitacional para a população economicamente mais vulnerável, na qual o ônus da locação residencial compromete a subsistência básica. Diante desse cenário, a atuação do Poder Público local é imperativa.

No plano constitucional, a iniciativa ampara-se no direito social à moradia (art. 6º da CF) e na competência comum dos entes federados para promover programas habitacionais e saneamento básico (art. 23, IX, da CF), concretizando a cooperação federativa voltada a superar carências estruturais da comunidade.

Nesse sentido, a implementação de políticas públicas habitacionais destinadas a famílias de baixa renda constitui dever indeclinável do Poder Público para a efetivação do direito fundamental à moradia.

A efetivação do direito social à moradia não pode sucumbir à inércia estatal, sendo exigível do Poder Executivo a formulação de planos e meios estruturados para viabilizar o acesso da população de baixa renda à habitação de interesse social. A adesão ao programa federal desenha justamente esse caminho técnico e ordenado.

Com a Lei Federal nº 14.620/2023, restabeleceu-se o Programa Minha Casa, Minha Vida, destacando-se a modalidade "MCMV Cidades", que viabiliza a conjugação de subsídios federais, aportes municipais, doação de áreas e incentivos fiscais para reduzir os custos das unidades e viabilizar financiamentos acessíveis às famílias locais.

2. Critérios de Seleção, Tempo de Residência e Mecanismos de Lisura e Desempate

A credibilidade da política habitacional exige transparência na seleção dos beneficiários. O Projeto atribui à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social a condução de procedimento formal e auditável para indicar as famílias, resguardada a análise de crédito do agente financeiro e com atendimento prioritário para as Faixas 1 e 2, nessa ordem.

Prevê a observância da ordem cronológica de inscrição e de critérios regulamentares de priorização pelo Executivo, a exemplo de famílias chefiadas por mulheres, com pessoas com deficiência ou idosos.

Estabelece a obrigatoriedade de comprovação de residência no Município há, no mínimo, 5 anos. A regra assegura atendimento direto ao déficit comunitário acumulado em São Sebastião do Paraíso, evitando deslocamentos oportunistas de demandas externas e valorizando o vínculo social das famílias com a cidade.

Por fim, confere resposta técnica e transparente para as inevitáveis situações de empate que subsistirem mesmo após a aplicação de todos os critérios objetivos de classificação e desempate previstos em regulamento.

Para esses casos, o Projeto de Lei Complementar autoriza a realização de sorteio público entre os candidatos empatados. O preceito impõe como condicionantes inegociáveis a ampla publicidade prévia do ato, a garantia de acesso aberto à comunidade e a lavratura obrigatória de ata circunstanciada, registrando de modo pormenorizado todo o procedimento. Tal mecanismo extirpa dúvidas quanto à imparcialidade do processo, coroando o programa com os mais elevados padrões de probidade, publicidade e igualdade republicana.

3. Faixas de Renda Elegíveis e Autorização de Contrapartida Financeira Municipal

O art. 6º adota as faixas de renda urbana do art. 5º da Lei Federal nº 14.620/2023, atualizadas pela Portaria MCID nº 786/2024: Faixa 1 até R$ 3.200,00 e Faixa 2 de R$ 3.200,01 até

R$ 5.000,00, garantindo imediata integração operacional com a Caixa Econômica Federal e o FGTS.

O art. 7º autoriza contrapartida financeira municipal e recepção de emendas parlamentares nas modalidades MCMV Cidades-Contrapartida e MCMV Cidades-Emendas, para as faixas 1 e 2, suprindo a parcela de entrada e viabilizando o financiamento das famílias em situação de vulnerabilidade, sob estrito respeito ao equilíbrio orçamentário.

4. Incentivos e Desonerações Tributárias Municipais

O art. 9º autoriza o Município a conceder isenções fiscais no âmbito do programa, e o art. 10, inciso I, institui a isenção do ITBI estrita e exclusivamente para as transmissões de propriedade imobiliária do programa, eliminando custos cartorários impeditivos para mutuários hipossuficientes.

A higidez jurídica e a legitimidade da isenção do ITBI em favor de mutuários de programas habitacionais de interesse social contam com pacífica chancela da jurisprudência, que reconhece o direito do cidadão de baixa renda ao benefício quando atendidos os critérios da lei municipal instituidora. Nesse sentido, colhe-se importante precedente do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO TRIBUTÁRIO – JUSTIÇA GRATUITA – HIPOSSUFICIÊNCIA DEMONSTRADA – FAZENDA PÚBLICA – REVELIA – REGRA DA CONFISSÃO FICTA – INAPLICABILIDADE – AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO TRIBUTÁRIO – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO PROGRAMA HABITACIONAL "MINHA CASA MINHA VIDA"- ITBI – ISENÇÃO – ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE À ÉPOCA DA AQUISIÇÃO – PAGAMENTO INDEVIDO DO TRIBUTO. - Constando dos autos elementos suficientes que comprovem a alegada hipossuficiência financeira, que impossibilitam os apelados arcarem com as despesas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo da sua própria subsistência, impõe-se o deferimento do benefício da gratuidade de justiça, sob pena de negativa da prestação jurisdicional. - Incluída a Fazenda Pública no polo passivo da ação, contra ela não prevalece a regra da confissão ficta e a incidência do efeito material da revelia, por se tratar de direito indisponível. - Demonstrado que a aquisição do bem imóvel foi vinculada a programa habitacional de promoção social, de âmbito Federal, denominado "Minha Casa Minha Vida", e atendidos os requisitos da legislação do Município de Santa Luzia, vigente à época da aquisição, deve ser reconhecida a isenção do ITBI. - Recurso ao qual se nega provimento. (TJMG – Ap Cível/Rem Necessária 1.0000.22.241382-5/001, Relator(a): Des.(a) Júlio Cezar Guttierrez, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/05/2023, publicação da súmula em 08/05/2023)

A orientação sedimentada pela Corte mineira evidencia que a instituição de isenção de ITBI vinculada a programas habitacionais de promoção social atende com precisão às finalidades

constitucionais de facilitação do acesso à propriedade imobiliária. O projeto local consagra esse postulado com clareza redacional e delimitação objetiva, garantindo plena segurança jurídica ao contribuinte e à Fazenda Pública.

O art. 10 contempla ainda: isenção do IPTU desde a doação e durante as obras até a averbação da construção (inciso II); isenção de ISS sobre a construção dos empreendimentos (inciso III); e dispensa de taxas de aprovação, alvará, certidão de número, esgoto, habite-se e emolumentos de desmembramento (inciso IV).

As desonerações tributárias atendem ao artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, por recaírem sobre fatos futuros vinculados ao programa social, amplamente compensados pelos ganhos socioeconômicos e habitacionais gerados no Município.

5. Doação de Imóveis Públicos com Dispensa de Licitação

O art. 13 autoriza a doação de imóveis públicos municipais para a implantação dos projetos habitacionais. O parágrafo único formaliza a dispensa de licitação com fundamento expresso no art. 76, inciso I, alínea "f", da Lei nº 14.133/2021, exigindo prévia autorização legislativa, avaliação técnica e demonstração do interesse público em regular processo administrativo.

Neste sentido, a destinação e a doação de imóveis públicos com encargos de relevância comunitária e social demandam justificativa formal de interesse público e subsunção estrita às causas legais de dispensa e a necessidade inegociável de que a alienação gratuita de bens públicos esteja ancorada em finalidade pública demonstrada e em conformidade estrita com o regramento legal de dispensa.

É exatamente esse padrão de legalidade que o artigo 13 e seu parágrafo único incorporam, ao vincular a doação dos terrenos à produção habitacional de interesse social sob o pálio da Lei Federal nº 14.133/2021.

A afetação dos terrenos públicos municipais concretiza a função social da propriedade pública, assegurando encargo resolutivo e reversão patrimonial em caso de descumprimento, resguardando o interesse da coletividade.

6. Processo Licitatório para Seleção de Construtora

O art. 14 exige processo licitatório nos termos da Lei nº 14.133/2021 para a seleção de empresa da construção civil qualificada para a execução das obras. A construtora vencedora firmará Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) para edificar o projeto e destinar as unidades habitacionais exclusivamente aos mutuários aprovados pelo agente financeiro, garantindo fiscalização rigorosa e reversão do imóvel ao Município em caso de inadimplemento.

7. Conclusão, Reiteração de Urgência e Fechamento Institucional

O Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso" alia rigor fiscal, transparência administrativa e alcance social na redução do déficit habitacional e geração de empregos locais.

Diante da relevância social da matéria e pelo evidente interesse público envolvido contamos com o apoio dos nobres Vereadores para a sua célere apreciação e aprovação do anexo Projeto de lei Complementar, permitindo que o Município de São Sebastião do Paraíso dê este passo fundamental na direção da assistência habitacional aos seus munícipes.

Cordiais saudações,

São Sebastião do Paraíso, 05 de novembro de 2026.

MARCELO DE MORAIS
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE 2026

Cria o Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida Cidades, denominado como Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso" e dá outras providências.

MARCELO DE MORAIS, Prefeito do Município de São Sebastião do Paraíso, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO "MINHA CASA NO PARAÍSO"

Art. 1º Fica criado, no âmbito do Município de São Sebastião do Paraíso, o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida Cidades, denominado como Programa Municipal de Habitação "MINHA Casa no Paraíso", a fim de desenvolver todas as ações necessárias para regulamentar a iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades e demais aportes de recursos públicos aplicáveis à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e da Portaria do Ministério das Cidades nº 1.295, de 5 de outubro de 2023.

Art. 2º São objetivos do Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso":

I – ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população baixa renda;

II – estimular a modernização do setor habitacional;

III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;

IV – reduzir o déficit habitacional do município;

V – fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais.

Art. 3º São diretrizes do Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso":

I – atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda;

II – estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia;

III - estímulo à oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional;

IV – fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);

V – transparência e monitoramento com relação à execução física e orçamentária dos benefícios habitacionais e à participação dos atores envolvidos, incluída a divulgação dos valores de subvenção concedidos, dos atores envolvidos, e dos benefícios gerados.

Seção I
Das Modalidades do Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso"

Art. 4º O Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso", desenvolvido pela iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades é composto pelas modalidades abaixo descritas e caracterizada pelo aporte de recursos financeiros ou de terreno, cumulativamente aos demais descontos habitacionais concedidos pelo FGTS aplicáveis ao mutuário, quando for o caso, provenientes:

I – do Orçamento Geral da União, alocados por meio de Emenda Parlamentar – MCMV Cidades – Emendas;

II – de contrapartida financeira de ente público subnacional (estados, municípios e Distrito Federal), mediante instrumento celebrado entre esse ente público e o Agente Operador dos Recursos e Agente Financeiro – MCMV Cidades – Contrapartidas;

III – de doação de terreno de Ente Público subnacional – MCMV Cidades – Terrenos.

Parágrafo único. Essa iniciativa tem como finalidade ampliar o acesso ao financiamento habitacional, a partir da redução ou supressão do valor de entrada exigido ao mutuário nas operações de financiamento habitacional, ou reduzir as prestações mensais, a partir da redução do valor a ser financiado pelos mutuários nas operações decorrentes de financiamentos habitacionais.

Seção II
Da Gestão e Dos Requisitos do Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso"

Art. 5º O Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso" será desenvolvido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, sendo que a iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades se destina, uma única vez por beneficiário, ao atendimento de famílias que preencham os pré-requisitos para concessão de financiamentos a pessoas físicas definidos no art. 17 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, devendo ser observado o art. 9º. da Lei Federal nº 14.620, de 2023, e demais regras para concessão de financiamentos habitacionais com recursos do FAR e do FGTS.

§ 1º Observados critérios complementares estabelecidos pela normativa federal, conforme a linha de atendimento do Programa, o Poder Executivo Municipal poderá, por meio de decreto, estabelecer outros requisitos e critérios de seleção dos beneficiários.

§ 2º O Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, deverá indicar as famílias a serem potencialmente contempladas, a partir da adoção de procedimento passível de auditoria, sem prejuízo da análise de crédito a ser realizada pelo agente financeiro, observada a priorização de atendimento de famílias com renda bruta mensal compatível com o limite de renda vigente para o Faixa 1 e Faixa 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida, nessa ordem.

§ 3º A indicação de famílias poderá observar:

a) ordem cronológica de recebimento das inscrições;

b) outros critérios de priorização definidos em ato regulamentar do Poder Executivo.

§ 4º Para fins de participação no Programa, os candidatos deverão comprovar residência fixa no Município de São Sebastião do Paraíso há, no mínimo, 5 (cinco) anos.

§ 5º Além de outros critérios de priorização que deverão ser definidos em ato regulamentador do Poder Executivo, nos termos da alínea "b" do §3º deste artigo, e dos critérios fixados pela normativa federal, deverá ser observado o atendimento às:

a) residentes em áreas de risco, insalubres ou desabrigadas em razão de desastres;

b) que paguem aluguel com comprometimento excessivo de renda;

c) vítimas de violência doméstica e familiar, especialmente mulheres sob medidas protetivas de urgência ou em programas de acolhimento temporário;

d) que possuam membros idosos ou com dependência de cuidados de longo prazo;

e) que possuam membros com deficiência (PCD);

f) com chefia monoparental feminina;

g) com filhos menores de 18 (dezoito) anos de idade;

h) que tenham membro em tratamento oncológico, em hemodiálise ou com doença crônica grave incapacitante;

i) que possuam membro com Transtorno do Espectro Autista (TEA);

j) integrantes de povos tradicionais e quilombolas;

k) beneficiárias de programas federais de transferência de renda, como o Bolsa Família, ou do Benefício de Prestação Continuada (BPC);

l) famílias que tenham tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes;

m) mulheres empreendedoras;

n) profissionais liberais ou autônomos;

o) jovens egressos de instituições de acolhimento;

§ 6º Os critérios, pesos, documentos comprobatórios, procedimento de classificação e critérios de desempate serão definidos em regulamento.

§ 7º Em caso de empate após a aplicação dos critérios de classificação e desempate previstos em regulamento, poderá ser realizado sorteio público entre os candidatos empatados, mediante ampla publicidade e lavratura de ata.

§ 8º A classificação ou indicação pelo Município não assegura direito à aquisição da unidade habitacional, ficando a contratação condicionada à aprovação do beneficiário pelo agente financeiro e ao atendimento das demais exigências do Programa Minha Casa, Minha Vida.

§ 9º Após a indicação das famílias elegíveis pelo Poder Executivo, a decisão final sobre a viabilidade financeira e a análise de crédito das operações ficará a cargo do agente financeiro contratado, que deverá avaliar as condições econômicas das famílias indicadas, conforme os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 10. Fica vedada a participação no Programa Municipal de Habitação Minha Casa no Paraíso de cidadãos que:

I – sejam proprietários, possuidores, promitentes compradores, cessionários ou usufrutuários de imóvel residencial em qualquer localidade do território nacional;

II – já tenham sido beneficiados por subsídios, descontos ou doações decorrentes de recursos habitacionais públicos federais, estaduais ou municipais em data pretérita;

III – possuam condenação criminal transitada em julgado por crimes sexuais (Título VI do Código Penal) ou por crimes praticados no âmbito da Lei Maria da Penha (Lei Federal nº 11.340, de 2006)

Art. 6º O Programa atenderá famílias residentes em São Sebastião do Paraíso com renda bruta familiar mensal de acordo com a especificação de cada faixa, compreendendo as famílias residentes em áreas urbanas, nos termos do art. 5° da lei Federal n° 14.620 de 13 de julho de 2023 e atualizada pela PORTARIA MCID Nº 333, DE 30 DE MARÇO DE 2026, atualizados de forma automática e concomitantemente no município, acompanhando as readequações promovidas pelo Ministério das Cidades e atos normativos federais complementares, independentemente da edição de nova lei municipal para este fim específico.

I. Faixa Urbano 1 – renda bruta familiar mensal até R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais);

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

Parágrafo único: A atualização dos limites de renda familiar deverá ser realizada anualmente, observando a atualização da Legislação Federal Vigente.

Seção III
Dos Aportes Financeiros ao MCMV Contrapartida e/ou Emendas

Art. 7° Fica autorizado o poder executivo a prestar contrapartida com transferência de recursos, e receber recursos oriundo de emendas para finalidade de desenvolver todas as ações necessárias para efetivação do programa nas modalidades MCMV Cidades-Contrapartida ou MCMV Cidades-Emendas.

§ 1º A importância a ser definida se destinará as famílias com renda mensal bruta compatível com o limite de renda vigente para as Faixas Urbano 1 e 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata o art. 5°, inciso I, alíneas "a" e "b" da Lei n° 14.620, de 13 de julho de 2023;

§ 2° O subsídio destinado à pessoa física no ato da contratação que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia será concedido apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com outros subsídios dos governos Federal, Estadual ou Municipal.

§ 3° A renda familiar dos potenciais beneficiários da iniciativa Minha Casa, Minha Vida Cidades, será apurada pelo agente financeiro, de acordo com as regras da instituição financeira.

Art. 8º O Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso" será constituído pelos seguintes recursos a serem aplicados com observância à legislação específica de cada fonte e em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas no(a):

I – Orçamento Geral da União;

II – Emendas Parlamentares;

III – Lei Orçamentária Anual do Município;

IV – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);

V – Fundo de Arrendamento Residencial (FAR);

VI – Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);

VII – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

VIII – Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab);

IX – operações de crédito de iniciativa do Município firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;

X – recursos oriundos da Compensação Financeira pela Exploração Mineral (CFEM);

XI – convênios na área habitacional;

XII – contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

XIII – doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União ou do Estado, observada legislação pertinente;

XIV – outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e estaduais.

CAPÍTULO II
DA FORMA DE INCENTIVOS DO MUNICÍPIO

Art. 9º O Município de São Sebastião do Paraíso participa do programa mediante a destinação de áreas e imóveis públicos e a concessão de incentivos urbanísticos e fiscais, na forma definida nesta Lei Complementar.

Art. 10. Fica o Poder Executivo autorizado a doar, mediante lei específica, imóveis de propriedade do Município de São Sebastião do Paraíso, para a construção de habitações e para a execução de empreendimentos previstos nesta lei, prestar contrapartida com transferência de recursos, e receber recursos oriundos de emendas para finalidade de desenvolver todas as ações necessárias para efetivação do Programa Minha Casa Minha Vida Cidades no âmbito do Programa Municipal de Habitação "Minha Casa no Paraíso".

Parágrafo único. A doação é dispensada de licitação nos termos do art. 76, inciso I, alínea "f", da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observadas a autorização legislativa, a avaliação prévia e a justificativa de interesse público constantes do processo administrativo.

Art. 11. Deverá ser realizado processo licitatório, respeitadas as formalidades definidas na Lei de Licitações, visando a seleção de empresa de construção civil para execução das obras conforme exigências do Programa, podendo a Construtora vencedora do processo assinar

Contrato de Concessão de Direito Real de Uso para Edificação do Projeto Habitacional e Posterior Destinação aos Mutuários Aprovados pela Caixa Econômica Federal.

Parágrafo único. O Município firmará Termo de Compromisso com os empreendedores responsáveis pelos empreendimentos, estabelecendo os benefícios cabíveis, observando-se o disposto na presente Lei Complementar.

Seção I
Das Isenções Tributárias

Art. 12. Fica o Município autorizado a conceder isenções tributárias previstas na Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023, que estabelece diretrizes para o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

Art. 13. Os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, enquadrados nos requisitos previstos na Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023, terão direito as seguintes isenções tributárias no âmbito do Município:

I. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI), especifica e exclusivamente sobre as transmissões de propriedade imobiliária integrantes do programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV;

II. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), desde a doação e durante a fase de construção dos imóveis integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, até a averbação da construção.

III. Imposto Sobre Serviços de Qualquer natureza – ISSQN, incidente sobre a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

IV. Taxas para fins de aprovação, certidão de número, ligação de esgoto, habite-se e baixa de construção, emolumentos e preços públicos municipais relativos à aprovação do parcelamento, ao desmembramento e à individualização dos lotes.

§ 1º As isenções previstas nos incisos I, II e IV ficam condicionadas à comprovação, pela empresa executora, de que o serviço está vinculado a uma unidade habitacional do Programa, mediante a apresentação da Autorização de Início.

§ 2º Para fazer jus as isenções mencionadas neste artigo os interessados deverão atender as condições de elegibilidade estabelecidas pela Lei Federal n° 14.620, de 13 de julho de 2023.

§ 3º As isenções deste artigo não alcançam tributos federais e estaduais, nem os serviços e obras estranhos ao objeto do Programa.

§ 4º A fruição indevida das isenções sujeita a empresa executora ou beneficiário ao lançamento do tributo com os acréscimos legais, sem prejuízo das sanções cabíveis.

§ 5º As renúncias de receita decorrentes deste artigo serão estimadas e demonstradas na forma do art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, conforme demonstrativo que integra a mensagem de encaminhamento desta Lei.

CAPÍTULO III
DAS RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

Art. 14. Compete ao Município, às suas expensas e como condição para a expedição de cada Autorização de Início do empreendimento:

I – executar a infraestrutura urbana dos parcelamentos, compreendendo terraplenagem, abertura e pavimentação de vias, meios-fios e sarjetas, drenagem de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública;

II – promover a aprovação, o desmembramento e o registro do parcelamento e a abertura de matrícula individualizada de cada lote;

III – obter as licenças ambientais e as autorizações de supressão vegetal eventualmente necessárias;

IV – disponibilizar, no entorno dos empreendimentos, os equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social e transporte compatíveis com o adensamento gerado;

V – prestar apoio administrativo à formação e à qualificação da demanda habilitada junto ao agente financeiro.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15. O Poder Executivo deverá indicar os imóveis ou o empreendimento que esteja localizado no perímetro urbano do Município de São Sebastião do Paraíso.

Art. 16. Os imóveis e empreendimentos aprovados na forma prevista na presente Lei Complementar serão identificados como Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 17. Deverá ser dada ampla publicidade aos critérios estabelecidos, por meio de publicação no Diário Oficial com afixação em meio físico ou virtual do órgão local, nos termos da Portaria do Ministério das Cidades nº 1.295, de 05 de outubro de 2023 e demais leis que versam sobre a publicidade dos atos da Administração Pública.

Art. 18. As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias consignadas no orçamento vigente, ficando o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais e a promover as adequações necessárias no PPA e na LDO.

Art. 19. O Poder Executivo regulamentará por Decreto as normas operacionais complementares, as obrigações cadastrais e os fluxos de fiscalização necessários ao fiel cumprimento desta Lei.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal nº 023/2010.

São Sebastião do Paraíso-MG, de de 2026.

MARCELO DE MORAIS
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL
VISTO
Procuradoria Geral
S. S. DO PARAÍSO