



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

### LEI ORDINÁRIA Nº 1.235, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2023.

#### DISPÕE SOBRE A PARTICIPAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUELUZ/SP NO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, DE QUE TRATA A LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**LAURINDO JOAQUIM DA SILVA GARCEZ**, Prefeito Municipal de Queluz, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulguei a seguinte Lei Ordinária:

**Art. 1º** - Fica autorizado o Município de Queluz / SP a participar do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, de acordo com as regras definidas pelo Governo Federal.

**Art. 2º** - As unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa serão disponibilizadas às famílias beneficiárias, sob a forma de venda, mediante financiamento, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento.

**Art. 3º** - O Programa Minha Casa Minha Vida, no Município de Queluz / SP, atenderá famílias residentes em áreas urbanas, com renda bruta familiar mensal de até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais) para a Faixa Urbano 1 e de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), para a Faixa Urbano 2.

§ 1º - Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 2º - A atualização dos valores de renda bruta familiar obedecerá à atualização realizada anualmente, mediante ato, pelo Ministro de Estado das Cidades.

**Art. 4º** - O Programa 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 nas leis e nos planos de aplicação anuais:

I - Dotações Orçamentárias da União;



# Prefeitura Municipal de Queluz

Estado de São Paulo

Rua Prudente de Moraes, 100 - Centro - Tel.: (12) 3147-9020 - CNPJ: 46.670.931/0001-06

**Desenvolve  
Queluz**

Administração 2021 - 2024

## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), de que trata a Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de que trata a Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001;

IV - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

V - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de que trata a Lei nº 8.036 de 11 de maio de 1990;

VI - Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), de que trata a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

VII - Emendas parlamentares;

VIII - Operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implantação do Programa;

IX - Contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

X - Doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II, III, IV e V;

XI - Outros recursos destinados à implementação do Programa, oriundos de fontes nacionais e internacionais.

**Art. 5º** - Nas operações que decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do caput do artigo 4º, fica autorizado ao município de Queluz / SP, conceder isenção tributária permanente e incondicionada aos beneficiários, enquanto perdurarem as obrigações contratuais, dos tributos abaixo:

I - Imposto sobre a transmissão de bens imóveis - ITBI;

II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

§ 1º - A isenção do Imposto sobre a transmissão de bens imóveis aos beneficiários do Faixa Urbano 1 e Faixa Urbano 2 é de caráter obrigatório.

§ 2º - Os beneficiários do Faixa Urbano 1 ficarão isentos do pagamento do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, eventualmente incidentes sobre os imóveis adquiridos.

§ 3º - Os beneficiários do Faixa Urbano 2 ficarão isentos do pagamento do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, durante 01 (um) ano, eventualmente incidentes sobre os imóveis adquiridos.



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

**Art. 6º** - Serão priorizadas, para fins de atendimento à provisão subsidiada de unidades habitacionais com o emprego de recursos do FNHIS, do FAR, do FDS ou Dotação Orçamentária da União, as famílias:

I - Que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;

II - De que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), inclusive aquelas com transtorno do espectro autista, conforme a Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas serem adaptados à deficiência apresentada;

b) pessoas idosas, conforme o disposto na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto da Pessoa Idosa), devendo os imóveis destinados a essas pessoas serem adaptados às suas condições físicas;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);

d) pessoa com câncer ou doença rara crônica e degenerativa.

III - Em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme a Lei nº 8.742, de 07 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social);

IV - Que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública;

V - Em deslocamento involuntário em razão de obras públicas municipais;

VI - Em situação de rua;

VII - Que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto da Lei nº 11.340, de 07 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha);

VIII - Residentes em área de risco;

IX - Integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

**Art. 7º** - A subvenção econômica destinada à pessoa física no ato da contratação, que tenha por objetivo proporcionar a aquisição da moradia por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no artigo 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

I - Seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II - Seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade, estabelecidos pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do país;

III - Tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do OGU, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Habitação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incrá), na forma prevista em regulamentação específica.

Parágrafo único - Observada a legislação específica relativa às fontes de recursos, o disposto no *caput* deste artigo, não se aplica a quem se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - Tenha tido propriedade de imóvel residencial de que tenha se desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, 05 (cinco) anos;

II - Tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, 05 (cinco) anos;

III - Tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até 40% (quarenta por cento);

IV - Tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);

V - Tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial, do qual se tenha desfeito antes da união, por meio de instrumento de alienação, registrado no cartório competente;

VI - Tenha nua-propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - Tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes;

VIII - Sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

**Art. 8º** - Os contratos e os registros efetivados no âmbito do Programa, serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família,



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos artigos 1.647, 1.648 e 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º - O contrato firmado na forma do caput do artigo 8º, será registrado no cartório de registro de imóveis competente, com a exigência de simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens.

§ 2º - Na hipótese de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa na constância do casamento ou da união estável, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 3º - Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade do imóvel adquirido será registrado em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de financiamento firmados com recursos do FGTS.

§ 5º - A mulher vítima de violência doméstica e familiar que esteja sob medida protetiva de urgência está autorizada a realizar o distrato dos contratos de compra e venda antes do prazo final contratual, sendo a ela permitido ser beneficiada em outra unidade habitacional, se houver, independente do registro no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

**Art. 9º** - O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana, poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

**Art. 10** - Os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento dos projetos, das obras e dos serviços, serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a necessária vinculação às linhas de atendimento.

**Art. 11** - A subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta Lei, observará o limite de avaliação do agente financeiro, considerando as regras do Programa, limitado ao valor atual por unidade habitacional, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

**Art. 12** - Ao Poder Executivo Municipal, na qualidade de promotor e apoiador, cabe implementar e executar as ações necessárias dos programas habitacionais em articulação com o Programa Minha Casa Minha Vida, garantindo as condições adequadas para a sua execução.

**Art. 13** - O Poder Executivo Municipal poderá desafetar e doar os lotes de terrenos de sua propriedade a serem utilizados no Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa Urbana 1 e 2.



## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

Parágrafo único - A desapropriação e doação mencionada no caput do artigo 13, deverá ser feita através de lei específica, autorizada pelo Poder legislativo.

**Art. 14** - O Poder Executivo Municipal poderá, para a produção de habitações de interesse social através do Programa, assegurar, sempre através de autorização legislativa, condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS), para famílias da Faixa Urbana 1, devendo incentivar no mínimo 02 (duas) das seguintes condições:

I - O aumento do direito de construir sobre o terreno em que se produzirá a HIS, por meio do coeficiente de aproveitamento (CA) específico;

II - O aumento do direito de construir sobre o terreno em que se produzirá a HIS, por meio do gabarito (andares máximos permitidos para a construção sobre o terreno) específico;

III - A isenção de taxa de outorga onerosa do direito de construir;

IV - Flexibilização da legislação urbanística municipal.

**Art. 15** - O Município de Queluz / SP deverá organizar e executar o processo de inscrição, seleção e classificação dos interessados em participar do programa objeto desta Lei, de acordo com as condições estabelecidas pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, por esta Lei e pelos demais regulamentos do Programa e do Ministério das Cidades.

**Art. 16** - É condição imperiosa para a efetivação da doação, que o beneficiário seja aprovado na análise de risco de crédito realizada pela instituição financeira responsável, demonstrando capacidade financeira para arcar com as prestações decorrentes do financiamento habitacional.

**Art. 17** - Os imóveis objetos de financiamento, 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.

**Art. 18** - Os imóveis objetos de financiamento serão gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar da assinatura do contrato de financiamento habitacional a ser firmado com a instituição financeira responsável, norma a que se obrigam os eventuais herdeiros e/ou sucessores.

**Art. 19** - O Município de Queluz/SP 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 Queluz/SP poderá expedir normas complementares para regulamentação e melhor adequação desta Lei aos fins sociais nela previstos.

**Art. 21** - As despesas para a execução desta Lei serão custeadas por dotações orçamentárias próprias e suplementadas, se necessário.



# Prefeitura Municipal de Queluz

Estado de São Paulo

Rua Prudente de Moraes, 100 - Centro - Tel.: (12) 3147-9020 - CNPJ: 46.670.931/0001-06

**Desenvolve  
Queluz**

Administração 2021 - 2024

## Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos

---

**Art. 22** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Queluz, 18 de dezembro de 2023.

**Laurindo Joaquim da Silva Garcez**  
Prefeito de Queluz

Publicada e Registrada nesta Secretaria. Data supra.

**João Batista Guimarães Câmara Neto**  
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

