

PROJETO DE LEI MUNICIPAL N.º 040/2025

DECLARA os terrenos urbanos localizados na Avenida 25 de Julho, Rua “1” TRECHO a, Rua “1” TRECHO b, Rua “2” e Rua “3”, adequadamente identificados, como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de inclusão em Programa Habitacional de Interesse Social, AUTORIZA o Poder Executivo a alienar lotes urbanos de sua propriedade, e dá outras providências.

Art. 1º. Fica declarado como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de inclusão em Programa Habitacional de Interesse Social, a área urbanizada, que totaliza **6.107,04 m²** (seis mil, cento e sete metros e quatro decímetros quadrados), compreendida pelo somatório de 27 (vinte e sete) imóveis representados pelas Matrículas 4.614 e 4.615, de 4.591 até 4.594, de 4.584 até 4.590, e de 4.563 até 4.576, situadas nas seguintes ruas: Avenida 25 de Julho, Rua “1” TRECHO a, Rua “1” TRECHO b, Rua “2” e Rua “3”, de propriedade do Município de Selbach, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Selbach/RS.

Art. 2º. A área descrita no Art. 1º será destinada à implantação do NÚCLEO HABITACIONAL PÔR DO SOL.

Art. 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar lotes urbanos de propriedade do município, visando a participação dos beneficiários nas Faixas 2 e 3 do “Programa Minha Casa Minha Vida”, do Governo Federal, de acordo com critérios de enquadramento do mesmo e nos termos e condições em que dispuser esta Lei.

§ 1º Serão classificados primeiramente os beneficiários, representantes dos seus respectivos grupos familiares, com enquadramento de renda na **Faixa 2** até o limite de lotes disponíveis obedecendo rigidamente a situação de composição familiar, na ordem de monoparental feminina, monoparental masculina, casais com filhos e casais sem filhos e, em sequência, da mesma forma, serão classificados os beneficiários enquadrados na **Faixa 3**.

§ 2º. Os solteiros serão classificados na sequência, após os demais grupos de composição familiar, sendo, primeiramente os enquadrados na Faixa 2 e posteriormente os enquadrados na Faixa 3

§ 3º. Os beneficiários enquadrados nas Faixas 2 e 3 do “Programa Minha Casa Minha Vida”, serão classificados de acordo com o ranking de pontuação, ou seja na ordem decrescente de pontos (da maior para a menor quantidade de pontos).

§ 4º. Os lotes alienáveis com base nesta Lei estão livres, desembaraçados e desafetados de quaisquer outras destinações.

§ 5º. A abertura de inscrições com base nesta lei deverá ser precedida de Edital, com publicação em jornal de circulação local, nos termos da legislação vigente, sendo que o mesmo concederá prazo para o atendimento às exigências estabelecidas, aos interessados no processo seletivo.

§ 6º. Para todo o Edital que se fizer necessário será dada ampla divulgação, através da publicação no Quadro Oficial de Avisos do município de Selbach e no site:

www.selbach.rs.gov.br. Todas as ações decorrentes desta Lei deverão respeitar a legislação eleitoral, no que couber.

Art. 4º. Fica aprovada a execução do Programa Municipal de Habitação, nos Lotes relacionados no Art. 1º desta Lei, localizados na Avenida 25 de Julho, Rua “1” TRECHO a, Rua “1” TRECHO b, Rua “2” e Rua “3”, de propriedade do Município de Selbach, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Selbach/RS.

Art. 5º. O Programa Municipal de Habitação aprovado pela presente Lei, destina-se a atender famílias residentes no Município, que satisfaçam às seguintes condições, no momento da inscrição:

- I** - não possuir bens imóveis no município ou fora dele;
- II** - não ter adquirido lote urbano (terreno) de propriedade do município, vinculado a programa habitacional;
- III** - ter na data da inscrição idade igual ou superior a 18 anos;
- IV** - possuir renda compatível para enquadramento no “Programa Minha Casa Minha Vida”, conforme previsto no art. 3º desta Lei;
- V** - comprovar residência, mínima de 2 (dois) anos, no município;
- VI** - não possuir qualquer débito com a Fazenda Municipal, excetuando-se aqueles que possuírem renegociação vigente com o município.

Art. 6º. As inscrições serão realizadas junto a Coordenadoria de Habitação na Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, da Prefeitura Municipal de Selbach-RS.

Art. 7º. No ato da inscrição o requerente preencherá formulário próprio, devendo apresentar os seguintes documentos:

- I** – Carteira de Identidade;
- II** – CPF;
- III** – Título de Eleitor no município de Selbach;
- IV** – Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS);
- V** – Carteira Familiar da Saúde;
- VI** – Comprovante de residência, no Município de Selbach;
- VII** – Comprovante de renda familiar;
- VIII** – Certidão de nascimento dos filhos com idade inferior a 18 anos.
- IX** – Certidão de estado civil, sendo de nascimento ou casamento.

Art. 8º. O Conselho Municipal de Habitação – CMH fará o encaminhamento das inscrições ao agente financeiro o qual efetuará pré-seleção de acordo com a situação cadastral de cada proponente, resultando-se a lista de homologados e não homologados, sendo esta divulgada no Quadro Oficial de Avisos do Município de Selbach e no site www.selbach.rs.gov.br.

Art. 9º. O Conselho Municipal de Habitação – CMH reunir-se-á especificamente para realizar a seleção dos beneficiários homologados e registrará o resultado em Ata. Serão selecionados os beneficiários homologados. Os beneficiários selecionados até o número máximo de lotes disponibilizados serão denominados como titulares e os demais serão considerados suplentes.

§ 1º. A seleção dos beneficiários obedecerá, preferencialmente, aos critérios demonstrados na tabela abaixo:

Situação	Critério	Valor do Critério
Situação atual do domicílio	Famílias em coabitação	25 pontos
	Imóvel alugado	20 pontos
	Imóvel cedido	15 pontos
Situação de composição familiar	Monoparental feminina com filhos	25 pontos
	Monoparental masculina com filhos	20 pontos
	Casal com filhos	15 pontos
	Casal sem filhos	10 pontos
	Solteiro(a) / viúvo(a)	5 pontos
Situação especial	Família com pessoa deficiente	10 pontos
	Família com pessoa idosa (mais de 60 anos)	10 pontos
	Família com menores de 18 (dezoito) anos - cada	5 pontos
Renda familiar	Até 2 (dois) salários mínimos	20 pontos
	De 2 (dois) a 3 (três) salários mínimos	15 pontos
	De 3 (três) a 4 (quatro) salários mínimos	10 pontos
	Acima de 4 (quatro) salários mínimos	5 pontos

§ 2º. Para efeito da classificação mencionada neste artigo, levar-se-á em consideração o maior grau de vulnerabilidade apurado pela soma da pontuação atingida pelo candidato.

§ 3º. Ocorrendo igualdade no somatório da pontuação o desempate será efetuado através da análise da maior pontuação considerando-se os seguintes itens, sucessivamente, um a um, até que se configure o desempate:

- I – Situação atual do domicílio;
- II – Situação de composição familiar;
- III – Situação especial;

IV – Menor Renda familiar.

V – Sorteio.

Art. 10. A classificação dos beneficiários será amplamente divulgada conforme previsto no Art. 3º, parágrafo 6º, sendo assegurado o prazo de 5 (cinco) dias, aos candidatos não listados entre os classificados para a eventual interposição de recurso administrativo, junto ao Coordenadoria de Habitação na Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, da Prefeitura Municipal de Selbach-RS, o que deverá ser apreciado e julgado pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH, no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 11. A definição do lote a que cada beneficiário selecionado fará jus, será através de sorteio, sendo para tanto agendada reunião com data, horário e local. O sorteio, em igualdade de condições, atribuirá o primeiro lote sorteado ao beneficiário nº 01, e assim consecutivamente até o último lote disponível ou último beneficiário titular.

Parágrafo Único. O resultado do sorteio será registrado em Ata e divulgado no Quadro Oficial de Avisos da Prefeitura Municipal de Selbach/RS e na internet, no site www.selbach.rs.gov.br.

Art. 12. O preço de cada lote a ser alienado, será de R\$: 10.000,00 (dez mil reais), conforme resultado apurado pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 13. Após o beneficiário ser contemplado com o lote, o mesmo terá o prazo de 06 (seis) meses para a contratação e início da edificação no lote correspondente enquanto o prazo para conclusão da edificação obedecerá ao estabelecido no Cronograma do Projeto Técnico.

§ 1º. Os beneficiários selecionados como titulares serão convocados nominal e pessoalmente, para a assinatura do contrato de financiamento habitacional.

§ 2º. Caso o beneficiário não seja aprovado pelo agente financeiro será chamado o primeiro suplente e assim sucessivamente.

§ 3º. Caso o beneficiário não cumpra o prazo estabelecido no *caput* deste artigo, estará automaticamente desclassificado, então será chamado o primeiro suplente, e assim, sucessivamente.

§ 4º. O suplente chamado, na condição de substituto de titular, terá o direito de apresentar-se como proponente, para o lote no qual ocorra a vacância.

Art. 14. A contratação junto ao agente financeiro se dará da seguinte forma:

I – o Setor de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, fará o encaminhamento da relação dos beneficiários selecionados e das matrículas dos lotes correspondentes a cada um;

II – a análise da documentação de cada beneficiário será realizada pelo agente financeiro;

III – a outorga da escritura pública se dará mediante a assinatura do contrato que será celebrado entre a instituição financeira, o beneficiário e o município, sendo que o pagamento obedecerá às regras constantes no programa previsto no art. 3º desta Lei;

IV – no ato da assinatura da escritura pública ou contrato de financiamento habitacional o beneficiário deverá apresentar obrigatoriamente a Certidão Negativa de Débitos com a Fazenda Municipal.

Art. 15. Considerando que os lotes dos quais trata este Edital, são declarados de Interesse Social, para fins de habitação popular, conforme dispõem a legislação sobre a Política Habitacional do Município e que, o benefício se individualiza a cada situação de composição familiar, a edificação da unidade habitacional é de responsabilidade exclusiva do selecionado.

Art. 16. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a receber os valores provenientes das alienações dos lotes, nos termos autorizados por esta Lei, obedecendo aos ditames legais previstos.

Art. 17. As despesas decorrentes do Projeto Técnico de Engenharia (Projeto Arquitetônico), matrículas atualizadas, taxas de vistoria e análise, custos de contrato, seguros, ITBI, INSS sobre obra, registro do contrato de financiamento, averbação da edificação e demais custos, serão de responsabilidade do beneficiário.

Art. 18. Caso ocorra liquidação antecipada do financiamento imobiliário, fica o beneficiário proibido de vender e/ou transferir o imóvel adquirido, pelo período de dez anos, contados a partir da data da assinatura do contrato de financiamento, sob pena de pagamento de multa equivalente ao valor estipulado para o lote, que terá como base a avaliação atualizada com os preços praticados no mercado imobiliário.

Art. 19. Os casos omissos decorrentes da aplicação da presente Lei serão dirimidos, no que couber, pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 21. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua promulgação e publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 21 de março de 2025.

Michael Kuhn
Prefeito Municipal

Registre-se, publique-se e
Cumpra-se, em 21.03.2025

Fabício Schneider
Secretário de Administração,
Fazenda e Planejamento

Elaboração da minuta e visto:

Renan Pedro Knob
OAB-RS 84.781
Assessor Jurídico

ANEXO ÚNICO AO PROJETO DE LEI Nº 040/2025

**TERRENOS OBJETO DA ALIENAÇÃO E SUAS RESPECTIVAS NUMERAÇÕES
DOS LOTES, MATRÍCULAS, ÁREA SUPERFICIAL**

Nº	LOTE	QUADRA	MATRÍCULA	ÁREA SUPERFICIAL (m²)
1.	128	200	4.614	239,89
2.	139	200	4.615	219,58
3.	12	199	4.591	230,64
4.	24	199	4.592	228,16
5.	36	199	4.593	228,41
6.	67	199	4.594	230,41
7.	27	198	4.584	200,13
8.	59	198	4.585	240,00
9.	70	198	4.586	246,69
10.	81	198	4.587	246,69
11.	92	198	4.588	246,69
12.	103	198	4.589	246,69
13.	137	198	4.590	264,02
14.	805	74	4.563	240,02
15.	816	74	4.564	221,95
16.	827	74	4.565	221,95
17.	838	74	4.566	221,95
18.	849	74	4.567	221,95
19.	881	74	4.568	240,00
20.	891	74	4.569	204,46
21.	901	74	4.570	204,45
22.	911	74	4.571	204,45
23.	921	74	4.572	204,45
24.	931	74	4.573	204,45
25.	941	74	4.574	204,45
26.	951	74	4.575	204,45
27.	998	74	4.576	240,06

PROJETO DE LEI MUNICIPAL N.º 040/2025
DE 21 DE MARÇO DE 2025

MENSAGEM

ASSUNTO: DECLARA os terrenos urbanos localizados na Avenida 25 de Julho, Rua “1” TRECHO a, Rua “1” TRECHO b, Rua “2” e Rua “3”, adequadamente identificados, como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para fins de inclusão em Programa Habitacional de Interesse Social, AUTORIZA o Poder Executivo a alienar lotes urbanos de sua propriedade, e dá outras providências.

PROPONENTE: PODER EXECUTIVO

TRAMITAÇÃO: REGIME NORMAL

FUNDAMENTAÇÃO: Competência da Lei Orgânica do Município, artigo 7º, inciso II.

Senhor Presidente, Senhores Vereadores.

Anexo encaminhamos a esta Egrégia Câmara, o Projeto de Lei Municipal n.º 040/2025 para o qual pedimos apreciação no regime normal desta Casa.

O Projeto de Lei que ora encaminhamos para apreciação desta Câmara Municipal de Vereadores, visa a alienação de lotes localizados situadas nas seguintes ruas: Avenida 25 de Julho, Rua “1” TRECHO a, Rua “1” TRECHO b, Rua “2” e Rua “3”, de propriedade do Município de Selbach, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Selbach/RS, para famílias de baixa renda do Município de Selbach, que não possuem imóvel próprio e nem condições financeiras de adquirir bens em outro local, devido à valorização dos imóveis nas atuais condições do mercado

Citamos com a finalidade de esclarecimento, que os referidos lotes originaram-se da Matrícula n.º 4.230, inicialmente com 21.819,56 m² registrada no Livro n.º 2 - RG, do Registro de Imóveis da Cidade de Selbach, que foi submetida devidamente ao processo de loteamento, originando 52 lotes de terrenos, que juntos perfazem uma área total de 11.911,59m², estando a área localizada ao lado do Estádio Municipal Alcides Benno Utzig e é servida de arruamento, rede de energia elétrica e duas áreas verdes livres de uso público, constatando-se assim a infraestrutura urbana presente.

Os 27 lotes são representados pelas Matrículas 4.614 e 4.615, de 4.591 até 4.594, de 4.584 até 4.590, e de 4.563 até 4.576, situadas nas seguintes ruas: Avenida 25 de Julho, Rua “1” TRECHO a, Rua “1” TRECHO b, Rua “2” e Rua “3”, de propriedade do Município de Selbach, registradas no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Selbach/RS, sendo que o valor venal dos mesmos foi definido pelo Conselho Municipal de Habitação, por R\$10.000,00 (dez mil reais), conforme ata n.º 02/2025, que vai em anexo ao Projeto de Lei.

Valor este, bem abaixo do valor de mercado para um lote urbano.

O enfrentamento da problemática habitacional exige que a Administração Pública Municipal desenvolva instrumentos capazes de auxiliar as famílias necessitadas a resolver suas carências, tanto na falta de moradias como na condição de habitabilidade das mesmas.

A alienação de forma subsidiada dos lotes na conforme proposto no presente Projeto de Lei, deverá atender às famílias, respeitados os limites de renda utilizados pelo programa de interesse social “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, disponibilizado através da Caixa Econômica Federal.

Certamente, a instituição desta ação, somada a participação do Município em programas ou projetos estaduais e federais, darão base sólida na busca do atendimento do direito fundamental à habitação, um dos direitos elencados como fundamentais pela Constituição Federal.

Destacamos que os valores provenientes da alienação, serão revertidos em melhorias de infraestrutura, principalmente nas ruas limítrofes e no entorno dos lotes que serão comercializados, bem como no auxílio financeiro para a aquisição de nova área a ser destinada à habitação.

Quanto ao aspecto econômico, espera-se um importante incremento no giro de recursos financeiros no comércio local. Recursos oriundos dos financiamentos decorrentes deste programa e investidos principalmente na contratação de mão-de-obra local e na comercialização de materiais de construção.

Devido à importância social da matéria e do valor que ela agregará à cidadania dos moradores que serão beneficiados com a proposta apresentada neste Projeto de Lei, requer-se a aprovação do mesmo, para que seu conteúdo integre lei autorizativa que viabilize o alcance de seu objeto.

A proposta é de suma importância para os munícipes, tendo em vista à necessidade da produção de ações habitacionais voltadas a população de baixa renda, que mediem e que ofereça acesso às condições básicas de uma moradia.

Explicamos que a moradia é um direito fundamental do ser humano e vetor de inclusão social, propiciará aos munícipes em especial aos de baixa renda, adquirir lotes e consequentemente construir suas casas.

Diante do exposto, enviamos este Projeto de Lei para que, após apreciação e votação, seja objeto de aprovação nesta Câmara Municipal de Vereadores.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Selbach, RS, 21 de março de 2025.

MICHAEL KUHN

Prefeito Municipal

RENAN PEDRO KNOB

OAB-RS nº 84.781

Assessor Jurídico