

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000
Telefone: 0800 500 0401
Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 114/2026

Altera a Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, para explicitar a participação do Município no programa habitacional de interesse social, disciplinar o subsídio fundiário municipal, aperfeiçoar os critérios de inscrição, pré-seleção e classificação preliminar das famílias interessadas, instituir benefícios tributários correlatos e dar outras providências.

A Câmara Municipal de Soledade de Minas, Estado de Minas Gerais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 1º da Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica o Município de Soledade de Minas/MG autorizado a participar de programa habitacional de interesse social operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, ou por outro agente financeiro oficialmente habilitado, atuando como agente de fomento, apoio institucional e facilitador, mediante:

I - doação do imóvel sob a matrícula nº 33.835 do Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço/MG, na forma desta Lei Complementar;

II - concessão de subsídio fundiário aos beneficiários aprovados, correspondente ao terreno ou à fração ideal do terreno vinculada a cada unidade habitacional;

III - implantação, direta ou indireta, observada a disponibilidade orçamentária e a legislação aplicável, da infraestrutura urbana necessária à viabilização do empreendimento.

§ 1º A participação do Município limita-se à disponibilização do terreno, ao subsídio fundiário dele decorrente, às providências administrativas de sua competência e à eventual contrapartida de infraestrutura, não abrangendo obrigação de construir, custear ou entregar prontas as unidades habitacionais aos beneficiários.

§ 2º A construção das unidades habitacionais, a contratação da obra, a aprovação cadastral, a análise de crédito, a formalização do financiamento e a liberação de recursos observarão as normas do programa habitacional e da Caixa Econômica Federal, ou do agente financeiro competente.

§ 3º O financiamento destinado à construção da unidade habitacional será contratado diretamente pelo beneficiário aprovado, que responderá integralmente pelas obrigações dele decorrentes, na forma do programa e do respectivo contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000
Telefone: 0800 500 0401
Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

§ 4º O benefício concedido pelo Município por meio desta Lei Complementar não corresponde à doação da integralidade da unidade habitacional edificada, mas tão somente ao subsídio fundiário representado pelo terreno ou pela fração ideal a ela vinculada.”

Art. 2º O art. 3º da Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 3º** O imóvel doado terá destinação exclusiva à implantação de empreendimento habitacional de interesse social, composto por unidades habitacionais a serem construídas em conformidade com o projeto aprovado pelo agente financeiro e pelos demais órgãos competentes.

§ 1º A doação autorizada por esta Lei Complementar recairá sobre o terreno, total ou parcialmente, conforme a modelagem urbanística, registral, edílicia ou condominial adotada para o empreendimento, inclusive sob a forma de fração ideal vinculada à respectiva unidade habitacional.

§ 2º A doação prevista nesta Lei Complementar não importa obrigação do Município de doar gratuitamente a edificação futura, nem de assumir o custo integral da unidade habitacional construída.

§ 3º A construção da unidade habitacional será objeto de financiamento específico contratado diretamente pelo beneficiário aprovado junto à Caixa Econômica Federal, ou a outro agente financeiro habilitado, nos termos do programa habitacional aplicável.”

Art. 3º O art. 4º da Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 4º** O Município de Soledade de Minas/MG fica autorizado a assumir, na forma do projeto aprovado, da legislação pertinente e da disponibilidade orçamentária, compromisso de contrapartida para o empreendimento, representado por serviços, obras, atos de regularização e recursos financeiros destinados à execução da infraestrutura necessária, inclusive 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 as providências necessárias à formalização da doação do terreno ou da fração ideal correspondente.

Parágrafo único. As contrapartidas previstas neste artigo não incluem obrigação do Município de executar, contratar ou custear a construção integral das unidades habitacionais.”

Art. 4º Ficam acrescidos à Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, os arts. 4º-A e 4º-B, com a seguinte redação:

“**Art. 4º-A** Para fins de operacionalização do programa habitacional, o subsídio municipal consistirá no valor econômico do terreno doado, apurado por avaliação oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000
Telefone: 0800 500 0401
Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

§ 1º O valor do subsídio municipal individual corresponderá, em regra, ao resultado da divisão do valor de avaliação do imóvel pelo número de unidades habitacionais efetivamente aprovadas para o empreendimento, sem prejuízo dos ajustes técnicos necessários em razão do parcelamento do solo, da instituição de condomínio, do registro imobiliário ou da definição da fração ideal correspondente.

§ 2º O subsídio de que trata este artigo será atribuído ao beneficiário aprovado exclusivamente como apoio à viabilização da operação habitacional, não se confundindo com pagamento integral da construção, quitação do financiamento ou doação da integralidade da unidade edificada.

§ 3º O valor correspondente ao subsídio fundiário municipal será utilizado para abatimento do valor mínimo de entrada exigido pela modelagem do programa habitacional, na forma admitida pela Caixa Econômica Federal ou pelo agente financeiro competente.

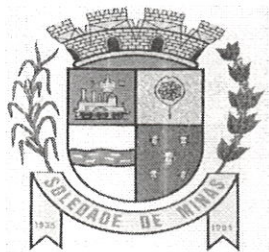
§ 4º Eventual diferença entre o valor do subsídio fundiário municipal e o valor necessário à contratação da unidade habitacional, inclusive entrada complementar, saldo financiado, encargos contratuais e demais custos da operação, será de responsabilidade exclusiva do beneficiário aprovado, na forma das regras do programa e do contrato firmado com o agente financeiro.

§ 5º O subsídio municipal de que trata este artigo não gera, por si só, direito à aprovação do beneficiário pela instituição financeira, ficando a contratação condicionada ao atendimento de todos os requisitos legais, cadastrais, jurídicos, técnicos e financeiros do programa habitacional.

Art. 4º-B Serão de responsabilidade do beneficiário aprovado e contratante do financiamento, salvo disposição diversa do programa habitacional ou de norma específica superveniente:

- I - o pagamento de eventual diferença não coberta pelo subsídio fundiário municipal;
- II - taxas de contratação, abertura de cadastro, tarifas operacionais e demais encargos cobrados pela instituição financeira, quando incidentes;
- III - emolumentos, custas e despesas de registro imobiliário perante o Registro Geral de Imóveis, inclusive os atos necessários à formalização da aquisição, da garantia e da individualização da unidade, ressalvadas as gratuidades, reduções ou isenções legalmente aplicáveis;
- IV - demais despesas acessórias da operação habitacional que não estejam expressamente assumidas pelo Município, pela Caixa Econômica Federal, pelo agente financeiro, pela construtora ou pelo próprio programa habitacional.

Parágrafo único. O Município dará publicidade prévia, sempre que possível, às informações essenciais sobre os custos estimados da operação, deixando expresso que a pré-seleção municipal e o subsídio fundiário não significam gratuidade integral da unidade habitacional."



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000
Telefone: 0800 500 0401
Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

Art. 5º O art. 5º da Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º Poderão inscrever-se no programa habitacional de interesse social de que trata esta Lei Complementar as famílias que atendam cumulativamente aos requisitos exigidos pela legislação municipal, pelas normas do programa habitacional e pela Caixa Econômica Federal, ou outro agente financeiro competente, observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - possuir capacidade civil, na forma da lei;

II - residir no Município, nos termos do regulamento;

III - não ser proprietário ou possuir, a qualquer título, inclusive financiado, outro bem imóvel, nem ser permissionário de uso de outros bens imóveis no Município de Soledade de Minas/MG ou em qualquer unidade da Federação;

IV - possuir renda familiar bruta mensal de, no mínimo, R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais) e, no máximo, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), ou aquela faixa de renda que vier a ser oficialmente estabelecida, substituída ou atualizada pelo programa habitacional operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, hipótese em que prevalecerá automaticamente o valor vigente do programa;

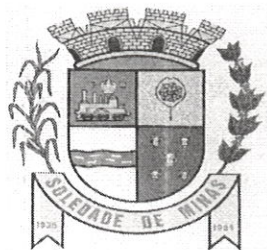
V - não ter sido beneficiado anteriormente em programas habitacionais incompatíveis com as regras do programa vigente.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, entende-se como núcleo familiar aquele composto pelo interessado, seu cônjuge ou companheiro, filhos, dependentes, ascendentes ou outras pessoas que com ele convivam sob dependência econômica ou vínculo familiar, na forma admitida pelo programa habitacional e pela regulamentação aplicável.

§ 2º O atendimento aos requisitos municipais de inscrição, habilitação, pontuação e classificação preliminar não gera direito subjetivo à contratação habitacional, ficando a aprovação final do beneficiário condicionada ao enquadramento nas exigências do programa habitacional e à aprovação cadastral, jurídica, técnica e financeira pela Caixa Econômica Federal, ou por outro agente financeiro competente.

§ 3º Em nenhuma hipótese poderá ocorrer a concessão de mais de uma unidade para o mesmo beneficiário.

§ 4º O beneficiário convocado deverá apresentar, quando exigido, certidão negativa ou documento equivalente expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando que não possui



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000
Telefone: 0800 500 0401
Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

imóvel registrado, sem prejuízo de outros documentos exigidos pela Caixa Econômica Federal, pelo agente financeiro ou pelo regulamento municipal.”

Art. 6º Ficam acrescidos à Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, os arts. 5º-A, 5º-B, 5º-C e 5º-D, com a seguinte redação:

“**Art. 5º-A** A seleção preliminar dos interessados pelo Município observará critérios objetivos de priorização social, mediante sistema de pontuação.

§ 1º Para fins de classificação preliminar, será atribuída a seguinte pontuação:

I - 1 (um) ponto para família cuja mulher seja responsável pela unidade familiar;

II - 1 (um) ponto para família que possua em seu núcleo familiar pessoa com deficiência;

III - 1 (um) ponto para família que possua em seu núcleo familiar pessoa idosa;

IV - 1 (um) ponto por cada criança ou adolescente integrante do núcleo familiar, até o limite de 5 (cinco) pontos;

V - 1 (um) ponto para família em situação de risco e vulnerabilidade social, assim reconhecida por estudo, parecer, relatório ou registro técnico da assistência social do Município.

§ 2º A classificação preliminar observará a ordem decrescente da pontuação total obtida.

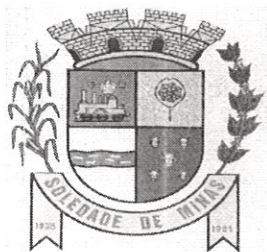
§ 3º Em caso de empate na pontuação final, terá preferência a família com menor renda bruta familiar mensal.

§ 4º Persistindo o empate após a aplicação do critério previsto no § 3º, poderão ser adotados critérios complementares objetivos e impessoais previstos em regulamento, desde que compatíveis com a finalidade social do programa.

Art. 5º-B O Município elaborará lista de classificação preliminar dos interessados inscritos, observada a ordem decrescente de pontuação e os critérios de desempate previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º A lista de classificação preliminar terá por finalidade identificar, classificar e hierarquizar, sob o ponto de vista social, os interessados aptos ao programa habitacional no âmbito municipal.

§ 2º Embora o empreendimento habitacional objeto desta Lei Complementar contemple 32 (trinta e duas) unidades habitacionais, a lista de classificação preliminar municipal não se limita a esse quantitativo, podendo abranger número superior de interessados socialmente aptos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14

Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro

Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000

Telefone: 0800 500 0401

Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

§ 3º A lista de classificação preliminar será utilizada para fins de organização administrativa, transparência, formação de cadastro habitacional, convocação dos interessados e encaminhamento ao agente financeiro responsável, observada a ordem classificatória para fins de substituição, aproveitamento de remanescentes e preenchimento das unidades disponíveis.

§ 4º A classificação preliminar municipal possui natureza administrativa e preparatória, não substitui a aprovação final do beneficiário pelo agente financeiro, nem assegura, por si só, a concessão do financiamento, a contratação da operação habitacional ou a efetiva escolha da unidade.

Art. 5º-C A pré-seleção, pontuação, classificação preliminar e organização da lista de interessados serão realizadas por Comissão Municipal de Seleção Habitacional, vinculada à política municipal de assistência social e com participação do CRAS, designada por ato formal do Poder Executivo.

§ 1º A Comissão será nomeada por portaria do Chefe do Poder Executivo, que indicará seus membros titulares e, se necessário, suplentes.

§ 2º A Comissão contará preferencialmente com servidores ou profissionais vinculados ao CRAS e à rede municipal de assistência social, sem prejuízo da participação de outros agentes públicos que contribuam para a regularidade, impessoalidade e transparência do processo.

§ 3º Compete à Comissão:

I - receber e analisar a documentação apresentada pelos interessados;

II - verificar o atendimento dos requisitos legais e regulamentares de inscrição;

III - proceder à aplicação dos critérios de pontuação e à classificação preliminar;

IV - registrar fundamentadamente os casos de indeferimento, pendência documental ou desclassificação;

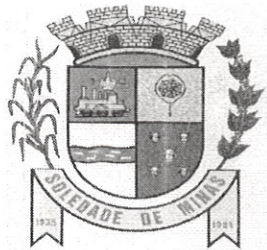
V - elaborar a lista preliminar dos interessados habilitados e classificados;

VI - encaminhar o resultado final da fase municipal à autoridade competente e ao agente financeiro, quando cabível.

§ 4º Dos trabalhos da Comissão será lavrada ata circunstanciada, contendo, no mínimo:

I - data, horário e local da reunião;

II - nome dos membros presentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14
Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro
Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000
Telefone: 0800 500 0401
Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

III - identificação dos interessados analisados;

IV - registro dos documentos avaliados;

V - pontuação atribuída a cada interessado, com indicação objetiva dos critérios aplicados;

VI - justificativa dos indeferimentos, desclassificações ou pendências;

VII - ordem de classificação preliminar apurada ao final.

§ 5º A ata e a lista de classificação preliminar serão assinadas pelos membros presentes da Comissão e arquivadas junto ao procedimento administrativo correspondente, assegurando-se sua publicidade nos termos da legislação aplicável, resguardados os dados pessoais sensíveis e as informações protegidas por sigilo legal.

Art. 5º-D A escolha das 32 (trinta e duas) unidades habitacionais far-se-á segundo a ordem cronológica de assinatura dos contratos habitacionais válidos pelos beneficiários aprovados junto à Caixa Econômica Federal, ou ao agente financeiro competente, cabendo ao primeiro contratante a escolha dentre todas as unidades disponíveis, ao segundo dentre as remanescentes, e assim sucessivamente, até a integral ocupação do empreendimento.

§ 1º A ausência de aprovação financeira, cadastral, jurídica ou técnica do interessado pelo agente financeiro impedirá sua convocação para escolha da unidade, sem que isso gere direito de preferência sobre unidade já validamente atribuída a outro beneficiário aprovado.

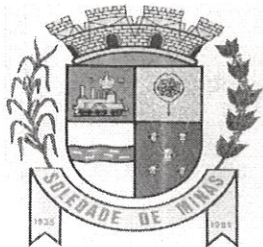
§ 2º Excluem-se da regra prevista no caput as unidades adaptadas ou acessíveis que, nos termos da legislação aplicável e das normas do programa habitacional, devam ser destinadas prioritariamente a beneficiários com deficiência, idosos ou pessoas com mobilidade reduzida.

§ 3º A mera inscrição, habilitação, pré-seleção, classificação preliminar ou convocação do interessado não gera direito à escolha da unidade habitacional, a qual dependerá da efetiva assinatura do contrato habitacional válido perante a Caixa Econômica Federal, ou o agente financeiro competente."

Art. 7º O art. 9º da Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º Compete ao Município de Soledade de Minas/MG:

I - organizar e executar o processo de inscrição das famílias interessadas em participar do programa habitacional de que trata esta Lei Complementar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14

Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro

Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000

Telefone: 0800 500 0401

Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

II - instituir e dar suporte à Comissão Municipal de Seleção Habitacional, responsável pela pré-seleção, pontuação, classificação preliminar e elaboração da ata do procedimento;

III - encaminhar ao agente financeiro a documentação e os cadastros dos interessados classificados, para análise nos termos do programa;

IV - prestar apoio administrativo e institucional à implantação do empreendimento;

V - adotar os atos administrativos necessários à formalização da doação, do subsídio fundiário e das contrapartidas de sua competência.

Parágrafo único. Compete exclusivamente à Caixa Econômica Federal, ou ao agente financeiro competente, a análise definitiva da elegibilidade do beneficiário, a aprovação cadastral, jurídica, técnica e financeira, a concessão do financiamento, a contratação e a liberação de recursos."

Art. 8º Ficam acrescidos à Lei Complementar nº 92, de 04 de outubro de 2023, os arts. 8º-A e 8º-B, com a seguinte redação:

"Art. 8º-A Ficam isentas do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI, relativamente às transmissões decorrentes da implementação do programa habitacional de interesse social de que trata esta Lei Complementar:

I - a transmissão do terreno ou da fração ideal correspondente ao beneficiário aprovado;

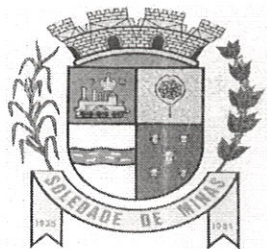
II - os atos de transmissão imobiliária diretamente vinculados à primeira aquisição da unidade habitacional no âmbito deste programa.

§ 1º A isenção prevista neste artigo aplica-se exclusivamente às operações vinculadas ao primeiro ingresso do beneficiário no programa habitacional de interesse social, não alcançando transmissões posteriores, cessões, revendas ou operações estranhas à finalidade social da política habitacional.

§ 2º A fruição da isenção fica condicionada à comprovação do enquadramento do beneficiário no programa habitacional, na forma do regulamento e dos documentos emitidos pelo Município e pela instituição financeira competente.

Art. 8º-B Ficam isentos do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados do primeiro lançamento fiscal em nome do beneficiário ou da individualização registral da unidade, o que ocorrer por último, os imóveis vinculados ao programa habitacional de interesse social de que trata esta Lei Complementar, desde que:

I - sejam destinados exclusivamente à moradia do beneficiário e de sua família;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE DE MINAS

CNPJ: 18.188.235/0001-14

Rua Professora Rosina Magalhães Ferreira, nº134, Centro

Soledade de Minas/MG, CEP: 37.478-000

Telefone: 0800 500 0401

Email: gabinete@soledadedeminas.mg.gov.br

II - não haja utilização comercial, industrial, locação a terceiros ou destinação diversa da finalidade habitacional social;

III - o beneficiário permaneça enquadrado nas condições do programa no momento da concessão do benefício fiscal.

§ 1º A isenção prevista no caput não alcança exercícios anteriores, nem gera direito à restituição de valores já pagos, salvo disposição legal expressa em contrário.

§ 2º O descumprimento da finalidade social ou das condições previstas neste artigo acarretará a perda do benefício fiscal a partir do exercício seguinte, sem prejuízo das demais consequências legais e contratuais cabíveis.”

Art. 9º A concessão dos benefícios tributários previstos nesta Lei Complementar observará a legislação orçamentária e financeira do Município, inclusive quanto às exigências aplicáveis à renúncia de receita.

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Soledade de Minas, MG, 29 de julho de 2026.


Lúcio Antônio Alves

Prefeito Municipal de Soledade de Minas

PUBLICAÇÃO: QUADRO DE AVISOS DA MUNICIPALIDADE E SITE OFICIAL.