
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

CÂMARA MUNICIPAL DE PELOTAS
LEI Nº 7.445/2025

Câmara Municipal de Pelotas

LEI Nº 7.445, DE 29 DE SETEMBRO DE 2025

Dispõe sobre o Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS, com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social no âmbito do Município de Pelotas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, em conformidade às regras e diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal ou outros que vierem a sucedê-lo, e dá outras providências.

O Sr. Presidente da Câmara Municipal de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que de acordo com o §4º do art. 86, da Lei Orgânica, promulgo a seguinte lei.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS, com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social no âmbito do Município de Pelotas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, em conformidade às regras e diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal ou outros que vierem a sucedê-lo.

Art. 2º O Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS tem por finalidade incentivar e estimular a operacionalização de linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em área urbana no âmbito do Município de Pelotas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, mediante a concessão de incentivos fiscais, tributários, econômicos, dentre outros.

Art. 3º O programa Pelotas Moradia de Interesse social – PPMIS destina-se, exclusivamente, às linhas de atendimento de provisão subsidiada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que contemplam às famílias enquadradas na Faixa Urbano 1 do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, sendo admitido o atendimento aos profissionais da Segurança Pública e, daquelas enquadradas na Faixa Urbano 2 nas seguintes hipóteses:

I – famílias que tenham perdido seu único imóvel pela realização de obras públicas federais e que integrem compromisso pregresso de unidades habitacionais vinculadas autorizadas;

II – famílias que tenham perdido seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional;

III – famílias residentes, até a data de publicação da Portaria MCID n.º 724, de 15 de junho de 2023, em áreas de risco de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas e processos geológicos ou hidrológicos correlatos em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades.

Art. 4º Somente poderão participar do Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS os empreendimentos destinados ao atendimento dos beneficiários a que se refere o artigo 3º, com linha de atendimento de provisão subsidiada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integrante do Programa Minha

Casa Minha Vida, operado por meio de empresa do setor da Construção Civil.

Art. 5º A seleção das famílias beneficiadas dos empreendimentos do Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS será feita pelo Município, através da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SMHRE, observados os critérios estabelecidos no artigo 3º, estabelecendo-se como preferência o atendimento às famílias:

I – que tenham crianças de 0 (zero) a 6 (seis) anos;

II – que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;

III – de que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na Lei n.º 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), inclusive aquelas com Transtorno do Espectro Autista – TEA, conforme a Lei n.º 12.764, de 27 de dezembro de 2012 (Proteção dos Direitos da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista), devendo os imóveis destinados a essas pessoas serem adaptados à deficiência apresentada;

b) pessoas idosas, conforme o disposto na Lei n.º 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 n.º 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

IV – em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme a Lei n.º 8.742, de 7 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social);

V – 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;

VI – em situação de deslocamento involuntário em razão da implantação de obras ou equipamentos públicos;

VII – em situação de rua;

VIII – que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei n.º 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha);

IX – residentes em área de risco;

X – integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

XI – mães atípicas, conforme disposto na Lei Municipal n.º 7.393, de 9 de maio de 2025;

XII – pacientes transplantados, conforme disposto na Lei Municipal n.º 7.399, de 15 de maio de 2025.

Art 5ºA - Fica destinado à reserva de unidades habitacionais aos profissionais da Segurança Pública nas modalidades de empreendimentos habitacionais conforme os seguintes critérios:

§1º Nos empreendimentos do tipo loteamento residencial, deverá ser destinada 1 (uma) unidade habitacional a cada 20 (vinte) lotes, observado o mínimo de 2 (duas) unidades a cada 40 (quarenta) lotes, exclusivamente para profissionais da segurança pública.

§2º Nos empreendimentos habitacionais do tipo vertical (edificações multifamiliares), deverá ser destinada 1 (uma) unidade habitacional a cada 40 (quarenta) unidades construídas, observado o mínimo de 2 (duas) unidades a cada 80 (oitenta) unidades, exclusivamente para profissionais da segurança pública.

§3º Para fins deste artigo, consideram-se profissionais da Segurança Pública os integrantes das Polícias Civil e Militar, Corpo de Bombeiros Militar, Guarda Municipal e Polícia Penal.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, regido pela Lei Federal n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF, responsável pela gestão do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, terrenos para a construção de habitações no âmbito do Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS, conforme política habitacional do Município, mediante a publicação de edital com a descrição dos respectivos imóveis e critérios para seleção dos interessados em executar o empreendimento.

Parágrafo único. No contrato de doação deverá constar cláusula de reversão para o caso de a obra não iniciar no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias ou para o caso de ser-lhe dado uso diverso do estabelecido.

Art. 7º Os empreendimentos na modalidade loteamento com residências unifamiliares, destinados ao Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS, poderão ser implantados em terrenos com áreas de até 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

§1º Deverá, nos casos previstos no caput deste artigo, ser mantida a continuidade do sistema viário público, perante o órgão competente.

§2º Deverão ser adquiridos/utilizados, preferencialmente, material da produção local de tijolos, blocos e demais materiais necessários para as edificações das olarias da cidade.

Art. 8º Nos empreendimentos classificados como conjuntos habitacionais na modalidade vertical, serão estes implantados em áreas de até 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§1º Em se tratando de projetos previstos no caput deste artigo, o desnível máximo da soleira principal de entrada até o nível do piso do pavimento mais elevado, não poderá ser superior a 10,60m (dez metros e sessenta centímetros).

§2º Para tais edificações é obrigatório o uso de elevador atendendo a todos os pavimentos quando o desnível da soleira principal de entrada até o nível do pavimento mais elevado tiver altura superior a 10,60m (dez metros e sessenta centímetros).

§3º Os blocos deverão ter, entre si, um afastamento mínimo de 6,00m (seis metros).

§4º Em todas as divisas, deverá manter-se um afastamento perimetral livre de, pelo menos, 4,00m (quatro metros).

§5º Deverão ser adquiridos/utilizados, preferencialmente, material da produção local de tijolos, blocos e demais materiais necessários para as edificações das olarias da cidade.

Art. 9º A reserva de área para uso público, prevista em Lei, poderá ter seu percentual reduzido desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial, a critério da Administração Pública.

Art. 10. Para os empreendimentos cadastrados no Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS, as operações e os imóveis transacionados com essa finalidade terão isenção total nos impostos e taxas, especificados abaixo:

I – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI: sobre a aquisição de imóveis pelo construtor, pela Caixa Econômica Federal – CEF, bem como sobre a aquisição pelo mutuário final;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU: durante a execução do projeto e do período em que o construtor e a Caixa Econômica Federal – CEF detiverem a propriedade dos imóveis destinados às edificações, somente até a conclusão das obras de construção das unidades habitacionais;

III – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN: incidente sobre os serviços prestados na consecução das edificações, desde que observadas as obrigações acessórias e formalidades exigidas por norma tributária;

IV – taxas: incidentes sobre as formalidades necessárias à aprovação e execução dos projetos e obras.

Art. 11. Fica o Poder Executivo autorizado a participar, total ou parcialmente, com medidas mitigatórias de impacto que, a seu juízo, sejam indispensáveis para a viabilização dos empreendimentos estabelecidos no Programa.

Art. 12. Os empreendimentos e parcelamentos de interesse social poderão ser implantados por meio do Poder Público, isoladamente ou em convênio com órgãos de outras esferas públicas e pela iniciativa privada.

Art. 13. O Executivo atribuirá prioridade nas análises e aprovações de projetos relacionados ao Programa Pelotas Moradia de Interesse Social – PPMIS, de forma a conferir maior celeridade ao cumprimento de todas as etapas.

Art. 14. O Executivo fica autorizado a celebrar convênios de cooperação com concessionárias de energia elétrica, telecomunicações, Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionatos visando o atendimento das necessidades dos empreendimentos objetos desta Lei.

Art. 15. A fruição indevida dos benefícios de que trata esta Lei, sujeitará o infrator à multa infracionária de 100% (cem por cento) sobre o tributo devido, sem prejuízo das demais sanções legalmente estabelecidas.

Art. 16. As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 17. A presente Lei trata de Programa Habitacional vinculado ao Plano Diretor, conforme preceitua o art. 119 do referido ordenamento, caracterizando-se, no que couber, como Projeto Especial.

Art. 18. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação e terá validade até 31 de dezembro de 2028.

Unidade de Apoio Legislativo, 29 de setembro de 2025.

CARLOS RENATO BENTO DE OLIVEIRA JÚNIOR
Presidente

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

PAULO CÉSAR COITINHO DOS SANTOS
1ª Secretário

Publicado por:
Leonardo Gonçalves Amaral
Código Identificador:082A1360

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Sul no dia 02/10/2025. Edição 4175
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/famurs/>