

Excelentíssimo Senhor Vereador
Jeovane Carlos Teixeira Costa,
Presidente da Câmara Municipal de Caculé – Bahia.

Senhor Presidente,

Ao prazer de cumprimentar Vossa Excelência, venho por meio deste, encaminhar à apreciação dessa respeitável Câmara de Vereadores, o anexo Projeto de Lei nº 12 de 11 de setembro de 2025 que *“Institui o Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida no Município de Caculé, com base na Lei Federal nº 14.620/2023 e demais normativas, para atendimento à população de baixa renda por meio de construção, aquisição, requalificação ou reforma de moradias urbanas e rurais e dá outras providências”*.

Considerando a matéria do Projeto de Lei Apresentado, solicito que o mesmo seja votado em caráter de **URGÊNCIA**.

Sem outro o assunto para o momento, renovo os protestos de elevada estima e consideração.

Pedro Dias da Silva
Prefeito

MENSAGEM PROJETO DE LEI Nº 12/2025

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos à elevada apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que institui, no âmbito do Município de outras taxas como, o Novo Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida, em conformidade com a Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, Portaria MCID nº 1.295/2023, Instrução Normativa nº 28/2023 e Portaria nº 2.081/2020.

A iniciativa visa atender ao elevado déficit habitacional que atinge centenas de famílias neste município, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade econômica e social. O projeto define diretrizes claras, linhas de atendimento diversificadas e mecanismos efetivos de participação do Poder Público Municipal, incluindo a possibilidade de doação de terrenos, execução de infraestrutura, apoio técnico, articulação com outras políticas públicas e desenvolvimento de ações de trabalho social.

Destaca-se que o Programa prioriza o atendimento à população de menor renda (Faixa 1), garantindo reserva de cotas para pessoas com deficiência, idosos, mulheres chefes de família, povos tradicionais, dentre outros, conforme critérios da Portaria nº 2.081/2020.

Outro aspecto de grande relevância é a previsão de isenções de tributos e taxas municipais para empreendimentos vinculados à Faixa 1 do PMCMV. Essas isenções não configuram renúncia de receita nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), pois:

- decorrem de legislação federal específica no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;

- são compensadas por benefícios sociais, urbanísticos e econômicos duradouros, como valorização imobiliária, regularização fundiária e melhoria da arrecadação futura;
- representam estímulo essencial para a viabilidade financeira dos empreendimentos habitacionais, que, sem tais isenções, não se concretizariam no município;
- envolvem receitas que, na prática, não existiriam sem o estímulo público à sua geração.

Portanto, trata-se de um incentivo fiscal legítimo e sustentável, que visa não apenas cumprir com a função social do Município, mas também promover inclusão social, geração de renda e desenvolvimento urbano planejado.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal, certos de que sua aprovação será um passo importante na garantia do direito à moradia digna e no fortalecimento da política pública habitacional de nosso município.

Gabinete do Prefeito Municipal de Caculé, 11 de setembro de 2025.

Pedro Dias da Silva
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 12, DE 11 DE SETEMBRO DE 2025.

Institui o Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida no Município de Caculé, com base na Lei Federal nº 14.620/2023 e demais normativas, para atendimento à população de baixa renda por meio de construção, aquisição, requalificação ou reforma de moradias urbanas e rurais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CACULÉ, Estado da Bahia, no uso das atribuições legais e constitucionais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida no âmbito do Município de Caculé, com o objetivo de desenvolver todas as ações necessárias para a aquisição, construção, requalificação, ampliação ou reforma de unidades habitacionais de imóveis urbanos e rurais, para atendimento à população de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, da Portaria MCID nº 1.295, de 05 de outubro de 2023, da Instrução Normativa MCID nº 28/2023 e da Portaria nº 2.081, de 30 de julho de 2020 e demais atos normativos pertinentes.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I. Ampliar a oferta de moradias para a população de baixa renda;
- II. Promover a melhoria de moradias existentes, com foco em acessibilidade e adequação;
- III. Estimular a modernização do setor habitacional;
- IV. Ampliar o acesso à terra urbanizada;
- V. Fortalecer a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos no entorno das moradias;
- VI. Contribuir para a redução do déficit habitacional e da inadequação de moradias.

Art. 3º São diretrizes do Programa:

- I. Atendimento prioritário às famílias de baixa renda;
- II. Promoção da função social da propriedade e do direito à moradia;

- III. Estímulo à oferta de áreas urbanizadas com localização e preço adequados;
- IV. Fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);
- V. Transparência e controle social sobre execução física e orçamentária;
- VI. Prioridade para mulheres chefes de família, pessoas com deficiência, idosos, crianças e adolescentes entre outros critérios estabelecidos;
- VII. Participação social, por meio de entidades organizadoras e associações legalmente constituídas.

Art. 4º Os objetivos serão alcançados por meio das seguintes linhas de atendimento:

- I. Provisão subsidiada ou financiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas;
- II. Concessão de subvenção econômica para aquisição de unidades habitacionais;
- III. Provisão de lotes urbanizados com infraestrutura adequada;
- IV. Melhorias habitacionais urbanas e rurais;
- V. Regularização fundiária.

Parágrafo único. As linhas de atendimento seguirão as diretrizes desta Lei e serão regulamentadas pelo Executivo.

Art. 5º O Programa atenderá, prioritariamente, às famílias enquadradas nas seguintes faixas de renda, conforme a área de localização do empreendimento:

- I. Na área urbana:
 - a) Faixa 1: famílias com renda mensal de até R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais);
- II. Na área rural:
 - a) Faixa 1: famílias com renda bruta familiar anual de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda mencionadas neste artigo, não serão considerados os rendimentos de natureza indenizatória, assistencial, previdenciária ou similares, conforme previsto em regulamentação federal.

§ 2º Os valores das faixas de renda poderão ser atualizados por norma infralegal federal, observada a legislação vigente à época da contratação.

Art. 6º O Município de Caculé poderá participar do Programa por meio das seguintes ações:

- I. Disponibilização e doação de terrenos públicos próprios para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, mediante prévia autorização legislativa e observância da legislação federal aplicável;
 - a) Fica expressamente autorizada a doação do terreno municipal registrado sob a matrícula nº 13.710, com uma área total de 9.082,17m² (nove mil, oitenta e dois metros e dezessete centímetros quadrados) localizado no Loteamento Nova Estação, Bairro da Estação, neste município, destinado à implantação de empreendimento vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida ou a outros programas de habitação coletiva do Governo Federal, do Estado da Bahia ou do Município de Caculé, desde que atenda a finalidade de habitação coletiva de interesse social, tendo em vista sua localização estratégica, ficando próxima à unidade básica de saúde, a escolas, à área urbana consolidada e ao fornecimento de água e energia, garantindo assim melhores condições de acessibilidade e infraestrutura para as famílias beneficiárias;
- II. Execução de obras de infraestrutura urbana nos empreendimentos habitacionais;
- III. Concessão de isenções tributárias e de taxas municipais previstas nesta Lei;
- IV. Prestação de apoio técnico, jurídico e administrativo às entidades habilitadas;
- V. Participação em ações de trabalho social e apoio aos beneficiários;
- VI. Estabelecimento de parcerias com entidades públicas e privadas;
- VII. Articulação com políticas de educação, saúde, segurança, transporte e geração de emprego e renda.

Art. 7º As fontes de recursos incluem:

- I. Orçamento Geral da União;
- II. Emendas Parlamentares;
- III. Lei Orçamentária Anual da Prefeitura de Caculé;

- 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. Convênios na área habitacional.

Art. 8º O Programa observará os critérios de elegibilidade, priorização e hierarquização das famílias conforme disposto na Portaria MCID nº 959, de 25 de agosto de 2025, do Ministério das Cidades, que regulamenta os procedimentos para definição das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais financiados com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades.

§1º São critérios de elegibilidade das famílias:

- I. observar o limite de renda bruta familiar mensal da Faixa Urbano 1 e, quando couber, da Faixa urbano 2, nos termos da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- II. observar as vedações previstas no art. 9º da Lei nº 14.620/2023;
- III. integrar o déficit habitacional local.

§ 2º Considerando-se situações de déficit habitacional, para fins de enquadramento:

- I. viver em habitação precária, caracterizada por domicílio rústico ou improvisado;
- II. encontrar-se em situação de coabitação involuntária;
- III. viver em domicílio alugado com adensamento excessivo (mais de três pessoas por dormitório);
- IV. encontrar-se em situação de ônus excessivo com aluguel (mais de 30% da renda);
- V. ser atendido por programa de aluguel social ou bolsa aluguel, de caráter provisório;
- VI. encontrar-se em situação de rua.

§ 3º Para a hierarquização das famílias, terão prioridade aquelas que atendam a um maior número dos seguintes critérios:

- I. mulher responsável pela unidade familiar;
- II. pessoa negra na composição familiar;
- III. pessoa com deficiência;
- IV. pessoa idosa;
- V. criança ou adolescente na composição familiar;
- VI. pessoa com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;
- VII. mulheres vítimas de violência doméstica e familiar;
- VIII. integrantes de povos indígenas ou quilombolas;
- IX. residentes em área de risco de desastres;
- X. beneficiário cujo contrato habitacional anterior foi distratado ou rescindido involuntariamente.

§4º Deve ser garantida reserva mínima de 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoas idosas e 3% (três por cento) para pessoas com deficiência, conforme legislação federal.

Art. 9º Terão prioridade no atendimento do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida no âmbito do Município de Caculé as famílias que estejam sendo assistidas por meio do benefício de aluguel social, concedido pelo Município, Estado ou União, devidamente comprovado por documentação oficial.

§1º A prioridade de que trata o caput não dispensa o cumprimento dos demais requisitos legais e critérios de seleção estabelecidos nesta Lei e nas normas federais aplicáveis.

§2º O Poder Executivo através da Secretaria Municipal de Assistência Social regulamentará os procedimentos para identificação, comprovação e inclusão dessas famílias no processo de seleção.

Art. 10º Os projetos aprovados por instituições financeiras conveniadas serão automaticamente reconhecidos no âmbito municipal.

Art. 11º O chamamento público definirá os critérios de seleção de beneficiários e dos empreendimentos.

Art. 12º Fica a cargo da Secretaria Municipal de Obras a execução e acompanhamento do Programa, podendo contar com a colaboração da Secretaria Municipal De Assistência Social e de outros órgãos da administração direta e indireta.

Art. 13º Fica instituído o site da Prefeitura Municipal de Caculé como sistema público de informações, transparência, inscrição e acompanhamento das ações do programa.

Art. 14º O Município de Caculé poderá firmar convênios, termos de cooperação ou instrumentos congêneres com entidades organizadoras habilitadas junto ao Ministério das Cidades, com o objetivo de garantir prioridade no atendimento habitacional às famílias beneficiárias do aluguel social.

§1º Os convênios ou parcerias terão como finalidade a inclusão dessas famílias nos empreendimentos habitacionais, observadas as diretrizes e critérios definidos nesta Lei e nas normas federais.

§2º A formalização dos convênios deverá respeitar a legislação federal, estadual e municipal pertinente, assegurando a transparência, a publicidade e o controle social.

Art. 15º Ficam isentas de tributos municipais e taxas:

- I. Registro de parcelamento do solo;
- II. Alvarás de licença e habite-se;
- III. Taxa de licença ambiental;
- IV. IPTU durante a construção dos empreendimentos;
- V. ISSQN sobre serviços de engenharia;
- VI. ITBI em transferências entre entidades, fundos e beneficiários;
- VII. Certidões municipais e outras taxas incidentes sobre projetos e obras do PMCMV.

Parágrafo único. As isenções previstas neste artigo aplicam-se exclusivamente aos empreendimentos vinculados à Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida e não configuram renúncia de receita, nos termos da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), uma vez que:

- I. São medidas autorizadas por legislação federal específica que integra o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- II. Têm como objetivo a viabilização de política pública de relevância social e atendimento à população em situação de vulnerabilidade;
- III. Os empreendimentos geram compensações econômicas indiretas, como aumento da arrecadação futura de tributos, aquecimento da economia local, geração de empregos e valorização fundiária;
- IV. Não afetam o equilíbrio fiscal do Município, tendo em vista que a receita potencial dos tributos isentos seria inócua diante da ausência de condições de mercado para execução das obras sem as isenções.

Art. 16º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em 11 de setembro de 2025.

PEDRO DIAS DA SILVA
Prefeito Municipal