

MENSAGEM JUSTIFICATIVA Nº 38/2025

Vertentes, 08 de dezembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

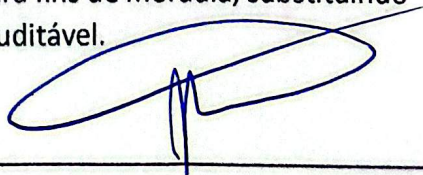
Excelentíssimas Senhoras Vereadoras,

Excelentíssimos Senhores Vereadores.

Submeto à apreciação desta Egrégia Câmara o Projeto de Lei que institui o Programa Municipal "Lar Vertentes", destinado à doação de imóveis de propriedade do Município a famílias de baixa renda para fins de moradia própria, estabelecendo critérios objetivos de elegibilidade, procedimentos de seleção por edital e encargos vinculados à doação, com vistas à promoção da moradia digna e da função social da propriedade no âmbito de Vertentes.

A proposta dialoga diretamente com os arts. 6º, 23, IX, 30, I e VIII, 37 e 182 da Constituição Federal, que reconhecem a moradia como direito social, atribuem competência comum para a promoção de programas habitacionais de interesse social, legitimam a atuação municipal na ordenação do uso do solo e impõem os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Alinha-se, ainda, ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) ao privilegiar instrumentos que materializam a **função social da propriedade**, e observa a legislação patrimonial e de contratações públicas vigente (inclusive a Lei nº 14.133/2021, no que couber), bem como a Lei Orgânica Municipal. A minuta também prevê a afetação do imóvel como bem de família (Lei nº 8.009/1990), reforçando sua destinação social e a proteção do núcleo familiar.

O Município de Vertentes, com população em torno de 20 mil habitantes, enfrenta demandas historicamente reprimidas por lotes e unidades habitacionais, sobretudo entre famílias com renda de até três salários mínimos, que frequentemente residem em condições precárias, coabitação involuntária ou áreas de risco. O Programa "Lar Vertentes" organiza, com transparência e controle social, a destinação de imóveis municipais ociosos ou aptos à desafetação/alienação para fins de moradia, substituindo práticas casuísticas por processo público, impessoal e auditável.



O Projeto estrutura-se em três eixos: (i) **elegibilidade**: renda familiar de até três salários mínimos, residência mínima no Município e inexistência de propriedade residencial anterior; (ii) **seleção por edital** com pontuação social e prioridade para famílias chefiadas por mulheres, pessoas idosas, pessoas com deficiência, crianças de 0 a 6 anos, vítimas de violência doméstica e situações de risco, calamidade ou remoção compulsória; (iii) **doação com encargos**, mediante escritura pública contendo cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, incomunicabilidade e reversão por descumprimento, além de prazos para edificar e/ou habitar, vedação de aluguel/cessão e obrigação de manutenção, licenciamento e adimplemento de tributos. Essas salvaguardas garantem que o imóvel cumpra sua finalidade social, prevenindo desvio de uso, especulação e transferência indevida do benefício.

Para assegurar governança e integridade, a minuta institui Comissão Municipal de Seleção Habitacional com participação do Conselho de Assistência Social ou, se houver, do Conselho de Habitação; prevê publicação de listas preliminares e definitivas e direito ao recurso administrativo. Esse desenho normativo facilita o controle externo e social, reduz riscos de nulidades e dá previsibilidade aos beneficiários e aos órgãos de controle.

Do ponto de vista orçamentário e financeiro, o Projeto autoriza o uso de dotações próprias e a celebração de parcerias com União, Estado e entidades, além de permitir a destinação planejada de áreas públicas parceladas como lotes urbanizados, tudo compatível com o PPA, a LDO e a LOA. A doação com encargos, somada à afetação social e às cláusulas resolutivas, mitiga riscos fiscais ao evitar renúncia de receita sem contrapartida e ao assegurar reversão do bem em caso de descumprimento.

Em síntese, a iniciativa é constitucional, legal, conveniente e oportuna: enfrenta o déficit habitacional local com critérios objetivos; fortalece a política urbana ao realizar a função social da propriedade; organiza o patrimônio público com integridade e transparência; e protege o interesse público por meio de encargos e acompanhamento técnico e social. Diante do exposto, solicito a aprovação do Projeto de Lei, certo de que sua implementação oferecerá resposta concreta e responsável à população em maior vulnerabilidade

Atenciosamente,



ISRAEL FERREIRA DE ANDRADE
Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 38/2025

Institui o Programa Municipal “Lar Vertentes” de Doação de Imóveis para Moradia Popular, estabelece critérios e procedimentos de seleção, define encargos, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VERTENTES, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Constituição Federal, pela Constituição do Estado de Pernambuco e pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação da Câmara dos Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

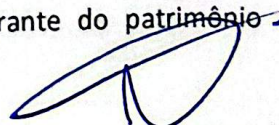
Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Vertentes, o Programa Municipal “Lar Vertentes”, destinado à doação de imóveis de propriedade municipal a famílias de baixa renda para fins de moradia própria, observados os critérios, procedimentos e encargos estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I – ampliar o acesso à moradia digna;
- II – promover a regularização fundiária de interesse social, quando couber;
- III – reduzir situações de risco e vulnerabilidade habitacional;
- IV – assegurar transparência, impessoalidade e controle social na seleção e na destinação dos imóveis.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se:

- I – **imóvel**: lote urbano, casa ou unidade habitacional integrante do patrimônio municipal, disponível para doação;



CNPJ
10.296.887/0001-60



81 99814-4011
81 9500-0189



gabinete@vertentes.pe.gov.br



Dr. Emídio Cavalcanti, nº 97
CEP 55.770-000 | Centro | Vertentes-PE

PROJETO DE LEI Nº 38/2025

Institui o Programa Municipal “Lar Vertentes” de Doação de Imóveis para Moradia Popular, estabelece critérios e procedimentos de seleção, define encargos, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VERTENTES, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Constituição Federal, pela Constituição do Estado de Pernambuco e pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação da Câmara dos Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

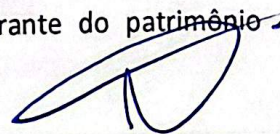
Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Vertentes, o Programa Municipal “Lar Vertentes”, destinado à doação de imóveis de propriedade municipal a famílias de baixa renda para fins de moradia própria, observados os critérios, procedimentos e encargos estabelecidos nesta Lei.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I – ampliar o acesso à moradia digna;
- II – promover a regularização fundiária de interesse social, quando couber;
- III – reduzir situações de risco e vulnerabilidade habitacional;
- IV – assegurar transparência, impessoalidade e controle social na seleção e na destinação dos imóveis.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se:

- I – **imóvel**: lote urbano, casa ou unidade habitacional integrante do patrimônio municipal, disponível para doação;



II – **família beneficiária:** núcleo familiar inscrito no Cadastro Único ou cadastro socioassistencial municipal, que não possua imóvel residencial e atenda aos critérios de elegibilidade desta Lei;

III – **doação com encargos:** transferência gratuita da propriedade com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, intransferibilidade, resolutive e demais condições previstas nesta Lei e na escritura.

CAPÍTULO II

DOS BENEFICIÁRIOS E DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Art. 4º Poderão se candidatar ao Programa as famílias que comprovarem, cumulativamente:

- I – renda familiar mensal de até 2 (dois) salários mínimos;
- II – residência em Vertentes há, no mínimo, 3 (três) anos, contínuos ou não, contados retroativamente da data do edital;
- III – inexistência de propriedade, posse ou promessa de compra e venda de imóvel residencial em qualquer localidade por qualquer membro da família;
- IV – inscrição atualizada no Cadastro Único ou cadastro socioassistencial municipal;
- V – inexistência de impedimento decorrente de penalidade por fraude em programas habitacionais nos últimos 5 (cinco) anos.

Art. 5º Terão prioridade na seleção, mediante pontuação específica (Anexo I):

- I – famílias chefiadas por mulheres;
- II – famílias com pessoa idosa (60+);
- III – famílias com pessoa com deficiência;
- IV – famílias com crianças de 0 a 6 anos;
- V – famílias em situação de risco, calamidade, remoção compulsória ou em área de risco geológico/ambiental atestada por laudo técnico municipal;
- VI – vítimas de violência doméstica com medidas protetivas vigentes;
- VII – moradia precária comprovada (coabitação involuntária, improviso, materialidade precária).

§ 1º Para fins do inciso VII deste artigo, considera-se moradia precária, em caráter excepcional, aquela em que se verifique, de forma cumulativa ou alternada e em grau acentuado, ao menos uma das seguintes situações:

- a) coabitação involuntária com superlotação, caracterizada pela presença de dois ou mais núcleos familiares no mesmo domicílio, com compartilhamento de cômodo para dormir por pessoas sem vínculo de casal ou por três ou mais pessoas;
- b) utilização de estruturas claramente improvisadas ou provisórias para fins de moradia (cômodos anexos sem padrão mínimo de ventilação ou iluminação, edificação em madeira reaproveitada, lona, papelão, metal ou materiais equivalentes, sem piso adequado).

§ 2º A condição de moradia precária deverá ser obrigatoriamente comprovada por meio de laudo ou relatório de visita domiciliar elaborado pela equipe técnica do Município, contendo registro fotográfico e descrição circunstanciada das condições habitacionais, não sendo admitida a autodeclaração isolada como meio suficiente de comprovação.

Art. 6º É vedada a seleção de família que:

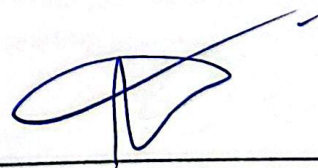
- I – tenha sido contemplada nos últimos 10 (dez) anos com imóvel em programas habitacionais públicos, salvo perda superveniente por motivo alheio à vontade do beneficiário (desastre, desapropriação para obra pública, decisão judicial);
- II – mantenha débito municipal tributário ou não tributário sem acordo de regularização (poderá participar se aderir a parcelamento antes da assinatura da escritura);
- III – pratique declaração falsa ou omita informação relevante na fase de inscrição.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

Art. 7º A seleção será realizada por Edital de Chamamento Público, que definirá:

- I – a relação e a caracterização dos imóveis disponíveis;
- II – a documentação exigida;
- III – o cronograma;



IV – a metodologia de pontuação e desempate (Anexo I);

V – as formas de divulgação e meios de recurso.

Art. 8º Fica instituída a Comissão Municipal de Seleção Habitacional, de natureza colegiada, vinculada à Secretaria responsável pela política de Habitação/Assistência Social, composta por, no mínimo, 5 (cinco) membros titulares e respectivos suplentes, dentre representantes do Poder Executivo Municipal e da sociedade civil, incluída, obrigatoriamente, a participação de, ao menos, 1 (um) representante indicado pelo Conselho Municipal de Assistência Social ou, se existente, pelo Conselho Municipal de Habitação, 1 (um) representante do Poder Legislativo Municipal indicado pelo presidente da Casa; garantindo-se, sempre que possível, a paridade entre governo e sociedade civil.

§ 1º Os membros da Comissão serão designados por portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal, para mandato vinculado ao período de vigência do processo seletivo de que trata esta Lei, sendo suas funções consideradas de relevante interesse público e exercidas sem remuneração adicional.

§ 2º Compete à Comissão Municipal de Seleção Habitacional:

- I – coordenar e acompanhar todas as etapas do processo de inscrição, seleção e classificação das famílias beneficiárias;
- II – analisar a documentação apresentada, proceder à conferência dos dados declarados e deliberar sobre o deferimento ou indeferimento das inscrições;
- III – aplicar os critérios e a pontuação previstos nesta Lei e em seu regulamento, bem como dirimir dúvidas quanto à interpretação dos critérios, zelando pela impessoalidade, moralidade, legalidade e transparência;
- IV – elaborar, aprovar e publicar a lista preliminar de inscritos habilitados e inhabilitados, com as respectivas pontuações, observados os prazos e formas de divulgação previstos em regulamento;
- V – receber, analisar e decidir os recursos administrativos interpostos pelos interessados, fundamentando suas decisões;
- VI – elaborar e publicar a lista final/classificação definitiva dos beneficiários, após o julgamento dos recursos;
- VII – propor à autoridade competente a adjudicação e a contemplação das unidades habitacionais, encaminhando relatório conclusivo do processo seletivo;



CNPJ
10.296.887/0001-60



81 99814-4011
81 9500-0189



gabinete@vertentes.pe.gov.br



Dr. Emídio Cavalcanti, nº 97
CEP 55.770-000 | Centro | Vertentes-PE

VIII – propor aperfeiçoamentos nos procedimentos e critérios de seleção, quando necessário, para melhor atendimento aos objetivos do programa.

§ 3º A Comissão reunir-se-á sempre que necessário ao cumprimento de suas atribuições, mediante convocação de seu Presidente, devendo as deliberações ser tomadas por maioria simples de votos, com a presença mínima da maioria absoluta de seus membros, e registradas em ata, a ser arquivada na Secretaria à qual se encontra vinculada e disponibilizada para fiscalização dos órgãos de controle e do Ministério Público, quando solicitada.

§ 4º É vedada a participação, na Comissão, de pessoa que:

- I – esteja inscrita como candidata ao benefício habitacional previsto nesta Lei;
- II – possua cônjuge, companheiro ou parente, consanguíneo ou afim, em linha reta ou colateral, até o segundo grau, inscrito no processo seletivo, hipótese em que deverá declarar-se impedido, sob pena de nulidade do ato e responsabilização administrativa, civil e penal.

§ 5º A classificação final homologada por portaria da autoridade competente será publicada no Portal da Transparência e em outros meios oficiais de publicidade do Município, assegurando-se amplo acesso às informações e, sempre que possível, a divulgação em linguagem simples e acessível à população.

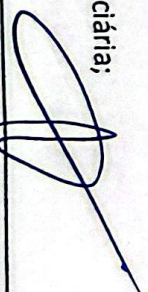
Art. 9º Do resultado preliminar caberá recurso administrativo no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis, na forma do edital.

CAPÍTULO IV

DA DOAÇÃO COM ENCARGOS

Art. 10. A doação será formalizada por escritura pública contendo, obrigatoriamente:

- I – cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, intransferibilidade e incomunicabilidade pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados do registro;
- II – cláusula resolutiva, com reversão automática do imóvel ao patrimônio municipal em caso de descumprimento de qualquer encargo;
- III – uso exclusivamente residencial do imóvel pela família beneficiária;



IV – vedação de locação, comodato, cessão ou empreitada de construção a terceiros durante o período de restrições;

V – prazo de 24 (vinte e quatro) meses para edificar e/ou habitar o imóvel (conforme a natureza do bem doado), prorrogável por até 12 (doze) meses mediante justificativa técnica e social;

VI – titularidade preferencial conjunta em nome dos cônjuges/companheiros, priorizando a mulher como co-titular, quando houver.

Art. 11. O imóvel doado constituirá bem de família, para fins da Lei Federal nº 8.009/1990.

Art. 12. O descumprimento de encargos implicará, após processo administrativo com contraditório e ampla defesa, a reversão do imóvel ao Município, com a perda das benfeitorias úteis e voluptuárias, ressalvadas as necessárias, nos termos do Código Civil.

CAPÍTULO V

DAS OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO

Art. 13. São obrigações do beneficiário:

- I – edificar e/ou habitar o imóvel nos prazos fixados;
- II – manter o imóvel em condições de segurança, salubridade e conservação;
- III – regularizar edificações mediante licenças e alvarás;
- IV – pagar tributos e tarifas incidentes;
- V – comunicar à Secretaria competente qualquer alteração socioeconômica relevante;
- VI – permitir vistorias técnicas e sociais.

CAPÍTULO VI

DO ACOMPANHAMENTO, FISCALIZAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

Art. 14. A Secretaria competente realizará acompanhamento social e técnico dos beneficiários e vistorias periódicas para verificação do cumprimento dos encargos.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES PATRIMONIAIS E ORÇAMENTÁRIAS

Art. 15. O Programa poderá ser financiado com recursos provenientes de:

- I – dotações orçamentárias próprias e suplementações;
- II – alienação de bens imóveis municipais inservíveis, observada a legislação;
- III – convênios e parcerias com União, Estado, instituições financeiras e entidades sem fins lucrativos;
- IV – doações de pessoas físicas ou jurídicas.

Art. 16. O Município poderá destinar ao Programa áreas públicas parceladas como lotes urbanizados, observadas as normas urbanísticas e ambientais.

CAPÍTULO VIII


DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, podendo detalhar fluxos, documentos, modelos e rotinas de vistoria.

Art. 18. Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade competente, respeitados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em 08 de dezembro de 2025.



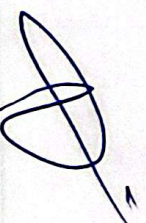
ISRAEL FERREIRA DE ANDRADE
Prefeito

ANEXO I — CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO E DESEMPATE

1. Composição e vulnerabilidade	Pontuação
Condição de Vulnerabilidade	
Família chefiada por mulher	20
Pessoa idosa (60+) no núcleo	10
Pessoa com deficiência	20
Crianças de 0 a 6 anos (por criança, até 2)	5 cada (max. 10)
Vítima de violência doméstica (com medida protetiva)	20
Situação de risco/calamidade/remoção compulsória	25
2. Condição socioeconômica	
Patamar de renda	Pontuação
Renda familiar até 1 SM	25
Renda > 1 a 2 SM	15
Renda > 2 a 3 SM	5
3. Tempo de residência em Vertentes	
Tempo de residência	Pontuação
≥ 10 anos	20
5 a < 10 anos	10
3 a < 5 anos	5
4. Condição habitacional atual (comprovada por laudo/visita)	
Condição habitacional	Pontuação
Coabitação involuntária/superlotação	10
Moradia improvisada/material precário	15

Desempate (nesta ordem):

- I – maior pontuação no item 1;
- II – menor renda;
- III – maior número de dependentes;
- IV – maior tempo de residência;
- V – sorteio público.




CNPJ
10.296.887/0001-60



81 99814-4011
81 9500-0189



gabinete@vertentes.pe.gov.br



Dr. Emílio Cavalcanti, nº 97
CEP 55.770-000 | Centro | Vertentes-PE

ANEXO II — MINUTA DE “TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS”

TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGOS Nº / _ — PROGRAMA “LAR VERTENTES”

DOADOR: Município de Vertentes/PE.

DONATÁRIOS: [Nomes completos; preferencialmente constando a mulher ou homem como co-titular], CPF nº [], RG nº []; estado civil; endereço.

Cláusula 1ª — Do objeto. O DOADOR transfere, em doação com encargos, aos DONATÁRIOS o imóvel [matrícula, descrição, área e confrontações], exclusivamente para fins de moradia própria.

Cláusula 2ª — Dos encargos. (i) uso exclusivamente residencial; (ii) edificar e/ou habitar em 24 meses (prorrogáveis por 12); (iii) proibição de alienar, ceder, locar ou gravar ônus por 5 anos; (iv) manutenção em condições de segurança e salubridade; (v) pagamento de tributos; (vi) permitir vistorias.

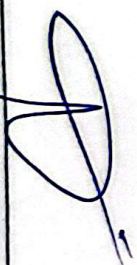
Cláusula 3ª — Das cláusulas restritivas. Ficam instituídas inalienabilidade, impenhorabilidade, intransferibilidade e incommunicabilidade pelo prazo mínimo de 5 anos, bem como cláusula resolutiva em caso de descumprimento, com reversão automática ao patrimônio municipal, após processo administrativo com contraditório e ampla defesa.

Cláusula 4ª — Do bem de família. O imóvel é destinado à moradia da família, submetendo-se à Lei 8.009/1990.

Cláusula 5ª — Das penalidades. Verificado o descumprimento, haverá reversão do imóvel, com perda das benfeitorias úteis e voluptuárias, ressalvadas as necessárias.

Cláusula 6ª — Das disposições finais. Integram este Termo a Lei nº / _ e seu regulamento. Foro: Comarca de Vertentes/PE.

Assinam as partes e 2 (duas) testemunhas.



**ANEXO III — DECLARAÇÃO DE NÃO PROPRIEDADE/INEXISTÊNCIA DE BENEFÍCIO
HABITACIONAL**

Declaro, para fins de participação no Programa “Lar Vertentes”, sob as penas da lei, que nenhum membro do meu núcleo familiar é proprietário, possuidor ou compromissário comprador de imóvel residencial e que não fomos contemplados por programas habitacionais públicos nos últimos 10 (dez) anos, salvo as exceções legais.

Local e data.



Assinatura.

(Anexar cópias dos documentos listados no edital.)

PREFEITURA DAS
VERTENTES
UM NOVO TEMPO, JUNTO DO POVO



CNPJ
10.236.887/0001-60



81 99814-4011
81 9500-0189



gabinete@vertentes.pe.gov.br



Dr. Emídio Cavalcanti, nº 97
CEP 55.770-000 | Centro | Vertentes-PE