



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS PROJETO DE LEI N.º 046/2026

**Senhor Presidente,
Senhores e Senhoras Vereadores**

O Projeto de Lei que ora remetemos para a apreciação desta Casa visa instituir o Programa Habitacional "Construindo Meu Lar", destinado a promover o acesso à moradia própria mediante a alienação onerosa de lotes municipais integrantes do Loteamento Morada da Piedade.

A iniciativa tem por objetivo viabilizar o acesso à moradia própria a famílias residentes no Município que atendam aos requisitos estabelecidos, conferindo destinação social aos imóveis municipais. A alienação será realizada com fundamento no art. 76, inciso I, alínea "f", da Lei Federal n.º 14.133/2021, mediante chamamento público e critérios objetivos de seleção, assegurando transparência, igualdade de condições e prioridade aos interessados que apresentem maior necessidade habitacional.

Os imóveis serão alienados pelos valores previamente avaliados pelo Município, com condições de pagamento compatíveis com a finalidade do Programa. Aos adquirentes serão impostas obrigações de construção e efetiva utilização do imóvel como moradia própria, bem como restrições à sua transferência, buscando evitar a utilização dos bens para fins meramente especulativos.

O Projeto também estabelece mecanismos de fiscalização e as consequências do descumprimento das obrigações assumidas, inclusive a possibilidade de resolução da alienação e reversão do imóvel ao patrimônio municipal, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Trata-se, portanto, de medida de relevante interesse social, que busca dar adequada destinação aos imóveis municipais e criar condições para que famílias de São Vendelino possam construir sua moradia própria, revestindo-se de medida que atende inequivocamente ao interesse público e social.

Contando com o apoio desta Egrégia Câmara, solicitamos a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei.



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO
Estado do Rio Grande do Sul

Atenciosamente,


RÉGIS PAULO FRITZEN
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI N.º 046/2026

DE 26 DE AGOSTO DE 2026

INSTITUI O PROGRAMA HABITACIONAL "CONSTRUINDO MEU LAR", DESTINADO À ALIENAÇÃO ONEROSA DE LOTES MUNICIPAIS PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIA PRÓPRIA, NO ÂMBITO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

RÉGIS PAULO FRITZEN, Prefeito Municipal de São Vendelino, Estado do Rio Grande do Sul, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte **LEI**:

CAPÍTULO I DO PROGRAMA CONSTRUINDO MEU LAR

Art. 1º Fica instituído, no âmbito da política municipal de habitação de interesse social, o Programa "Construindo Meu Lar", destinado a promover o acesso à moradia própria mediante a alienação onerosa de lotes de propriedade do Município para construção de residência pelos adquirentes selecionados na forma desta Lei.

Parágrafo único. O Programa de que trata esta Lei constitui programa de habitação de interesse social desenvolvido pelo Município de São Vendelino para os fins do disposto no art. 76, inciso I, alínea "f", da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 2º São objetivos do Programa:

I – promover o acesso à moradia própria mediante a alienação onerosa de lotes municipais destinados à construção de residência;

II – possibilitar a aquisição dos imóveis em condições de pagamento compatíveis com a finalidade social do Programa;



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

III – priorizar, mediante critérios objetivos, os interessados que apresentem maior necessidade habitacional, consideradas suas condições socioeconômicas, familiares e habitacionais; e

IV – assegurar a efetiva destinação dos imóveis à moradia própria dos adquirentes, vedada sua utilização para fins meramente especulativos.

CAPÍTULO II DOS IMÓVEIS E DA ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 3º Ficam destinados ao Programa Construindo Meu Lar os 06 (seis) imóveis descritos nos incisos I a VI do art. 1º da Lei Municipal nº 1.749, de 19 de agosto de 2026, integrantes do Loteamento Morada da Piedade.

§1º Os imóveis de que trata o *caput* ficam expressamente destinados à execução do programa de habitação de interesse social instituído por esta Lei e à construção de residência própria pelos adquirentes selecionados.

§2º Para fins de alienação no âmbito do Programa, ficam adotados os valores apurados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondentes a:

I – Lote 07 da Quadra A, matrícula nº 19.171 do Registro de Imóveis de Feliz, com área de 500,70m²: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

II – Lote 07 da Quadra B, matrícula nº 19.178 do Registro de Imóveis de Feliz, com área de 617,53m²: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

III – Lote 08 da Quadra B, matrícula nº 19.179 do Registro de Imóveis de Feliz, com área de 617,53m²: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

IV – Lote 07 da Quadra C, matrícula nº 19.186 do Registro de Imóveis de Feliz, com área de 492,42m²: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

V – Lote 08 da Quadra C, matrícula nº 19.187 do Registro de Imóveis de Feliz, com área de 491,22m²: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais); e

VI – Lote 09 da Quadra C, matrícula nº 19.188 do Registro de Imóveis de Feliz, com área de 490,02m²: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

§3º Os valores previstos no §2º constituem o preço de referência para a alienação dos respectivos imóveis, ressalvado o desconto para pagamento à vista previsto nesta Lei.

Art. 4º A alienação onerosa dos imóveis destinados ao Programa será realizada com dispensa de licitação, nos termos do art. 76, inciso I, alínea “f”, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

§1º A dispensa de licitação decorre da destinação específica dos imóveis ao programa de habitação de interesse social desenvolvido pelo Município, observados os demais requisitos legais aplicáveis.

§2º A dispensa de licitação não afasta a realização de chamamento público nem autoriza escolha discricionária dos adquirentes, os quais serão selecionados mediante critérios objetivos de habilitação, classificação e preferência.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

Art. 5º Poderá participar do Programa a pessoa natural que atenda aos requisitos mínimos estabelecidos nesta Lei e aos demais critérios de elegibilidade definidos em regulamento.

§1º Constituem requisitos mínimos:

I – ser maior de 18 (dezoito) anos ou legalmente emancipado;

II – residir no Município de São Vendelino, preferencialmente;

III – não ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou titular de direito real sobre imóvel residencial apto à moradia;

IV – não possuir imóvel residencial o cônjuge ou companheiro integrante do mesmo núcleo familiar;

V – não ter sido anteriormente beneficiado, nem seu cônjuge ou companheiro, com doação de imóvel ou outro benefício habitacional definitivo concedido pelo Município;

VI – assumir a obrigação de destinar o imóvel à construção de residência própria e habitual do núcleo familiar; e

VII – atender aos demais requisitos estabelecidos no regulamento e no edital de chamamento público.

§2º Para os fins desta Lei, considera-se núcleo familiar o conjunto de pessoas que mantenham vínculo familiar ou de dependência econômica e que residam ou venham a residir conjuntamente no imóvel.

§3º Os requisitos de habilitação deverão permanecer atendidos até a formalização da alienação, podendo a Administração exigir sua atualização ou nova comprovação.

Art. 6º A prestação de declaração falsa, a omissão de renda, patrimônio ou informação relevante ou a apresentação de documento falso ou inidôneo implicará a exclusão do interessado do processo seletivo ou, caso já formalizada a alienação, a adoção das



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

medidas destinadas à resolução da alienação, sem prejuízo das demais responsabilidades cabíveis.

CAPÍTULO IV DO CHAMAMENTO PÚBLICO E DA SELEÇÃO

Art. 7º A seleção dos interessados para aquisição dos imóveis será obrigatoriamente precedida de Chamamento Público para Inscrição e Seleção dos Interessados, asseguradas ampla publicidade, transparência e igualdade de condições aos interessados.

§1º O edital de chamamento público será divulgado, no mínimo:

- I – no sítio eletrônico oficial do Município;
- II – nas redes sociais oficiais do Município; e
- III – mediante afixação em local de acesso público na sede da Prefeitura Municipal.

§2º O Município poderá promover divulgação adicional por rádio, imprensa local, unidades públicas municipais e outros meios de comunicação disponíveis.

§3º O prazo para inscrição dos interessados não poderá ser inferior a 20 (vinte) dias, contado da divulgação do edital.

Art. 8º O preenchimento dos requisitos de habilitação não assegura, por si só, direito à aquisição de imóvel.

Art. 9º Havendo número de candidatos habilitados superior ao número de imóveis disponíveis, será realizada classificação mediante critérios objetivos destinados a aferir a maior necessidade habitacional.

§1º O regulamento estabelecerá os critérios objetivos de classificação, preferência e pontuação dos candidatos habilitados, podendo considerar, dentre outros:

- I – a renda familiar *per capita*, considerada a renda mensal do núcleo familiar dividida pelo número de seus integrantes, atribuindo-se maior pontuação às menores faixas de renda;
- II – o número de filhos e demais dependentes integrantes do núcleo familiar;
- III – a presença, no núcleo familiar, de crianças ou adolescentes;
- IV – a presença, no núcleo familiar, de pessoa com deficiência;
- V – a presença, no núcleo familiar, de pessoa idosa;
- VI – a condição de família monoparental;
- VII – o tempo de residência do candidato no Município de São Vendelino; e



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

VIII – outras condições socioeconômicas ou habitacionais objetivamente definidas no regulamento e relacionadas à maior necessidade de acesso à moradia.

§2º O regulamento estabelecerá a pontuação, os limites, as formas de comprovação, inclusive mediante consulta ao CadÚnico, quando cabível, as hipóteses de cumulação e os critérios sucessivos de desempate.

§3º Os critérios deverão ser objetivos e previamente divulgados, vedada a utilização de circunstância subjetiva ou não prevista no regulamento e no edital.

Art. 10. O chamamento público compreenderá, no mínimo:

- I – inscrição dos interessados, na forma, local e prazo estabelecidos no edital;
- II – análise da documentação e habilitação;
- III – publicação da relação preliminar de habilitados e inabilitados;
- IV – prazo para recurso;
- V – aplicação dos critérios de classificação;
- VI – divulgação da classificação preliminar;
- VII – prazo para recurso;
- VIII – divulgação da classificação final;
- IX – homologação do resultado pelo Prefeito Municipal; e
- X – convocação dos candidatos selecionados.

Parágrafo único. Poderá ser constituído cadastro de suplentes, observada a ordem final de classificação.

CAPÍTULO V DA COMISSÃO MUNICIPAL DE SELEÇÃO

Art. 11. O procedimento será conduzido pela Comissão Municipal de Seleção do Programa Construindo Meu Lar, composta por, no mínimo, 03 (três) servidores públicos municipais, designados por Portaria do Prefeito Municipal.

§1º Compete à Comissão:

- I – receber e analisar as inscrições e a documentação;
- II – verificar o atendimento aos requisitos de habilitação;
- III – solicitar documentos, informações e esclarecimentos complementares;



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

IV – realizar ou determinar diligências e vistorias necessárias à confirmação das informações prestadas;

V – aplicar os critérios de classificação, preferência e pontuação;

VI – elaborar as relações de candidatos habilitados e inabilitados;

VII – elaborar as classificações preliminar e final dos candidatos;

VIII – apreciar os recursos administrativos, na forma estabelecida no regulamento e no edital; e

IX – encaminhar o resultado final ao Prefeito Municipal para homologação.

§2º O membro da Comissão que seja cônjuge, companheiro ou parente, consanguíneo ou afim, até o terceiro grau, de candidato inscrito deverá declarar-se impedido de atuar no respectivo procedimento.

CAPÍTULO VI DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Art. 12. O preço de alienação de cada imóvel corresponderá ao respectivo valor previsto no art. 3º, §2º, podendo ser pago:

I – à vista, com desconto de 10% (dez por cento); ou

II – parceladamente, em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

§1º Na hipótese de pagamento parcelado, o preço será dividido pelo número de parcelas escolhido pelo adquirente, sem atualização monetária durante o período de adimplemento regular.

§2º Sobre a parcela paga após o vencimento incidirão:

I – atualização monetária pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, a contar do vencimento; e

II – juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados proporcionalmente ao período de atraso.

§3º O inadimplemento de 03 (três) parcelas mensais consecutivas constituirá causa de resolução da alienação, devendo o adquirente ser previamente notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, regularizar integralmente o débito vencido, acrescido dos encargos previstos nesta Lei.



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

§4º Não regularizado o débito no prazo previsto no §3º, será instaurado procedimento administrativo para resolução da alienação e reversão do imóvel ao patrimônio municipal, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§5º A quitação antecipada do saldo devedor decorrente de opção inicial pelo pagamento parcelado não conferirá direito ao desconto previsto no inciso I do *caput*.

CAPÍTULO VII DA FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

Art. 13. A alienação será formalizada mediante escritura pública de compra e venda, observadas as condições e obrigações estabelecidas nesta Lei.

§1º A escritura pública deverá conter, no mínimo:

I – o preço e a forma de pagamento;

II – os prazos para início e conclusão da edificação;

III – a obrigação de destinação do imóvel à moradia própria e habitual do adquirente e de seu núcleo familiar pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos;

IV – a vedação de alienação, doação, cessão ou transferência durante o prazo estabelecido nesta Lei; e

V – as hipóteses de resolução da alienação e reversão do imóvel ao patrimônio municipal;

VI – a cláusula penal aplicável na hipótese de resolução da alienação por descumprimento imputável ao adquirente.

§2º As cláusulas resolutivas e de reversão previstas nesta Lei deverão constar expressamente da escritura pública e do respectivo registro imobiliário, na forma da legislação aplicável.

§3º O adquirente deverá comparecer para assinatura da escritura pública de compra e venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da convocação formal pelo Município, sob pena de perda do direito à aquisição.

§4º O prazo previsto no § 3º poderá ser prorrogado, uma única vez, mediante justificativa apresentada pelo adquirente e aceita pela Administração.

§5º Perdido o direito à aquisição, será convocado o candidato subsequente, observada a ordem de classificação.

Art. 14. Correrão exclusivamente por conta do adquirente:

I – o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

- II – os emolumentos relativos à lavratura da escritura pública;
- III – as despesas de registro da aquisição;
- IV – as despesas relativas à averbação da edificação; e
- V – os demais tributos, taxas, emolumentos e despesas decorrentes da aquisição e regularização do imóvel.

CAPÍTULO VIII DA EDIFICAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Art. 15. O imóvel adquirido no âmbito do Programa destina-se à construção de moradia própria e habitual do adquirente e de seu núcleo familiar.

§1º A edificação deverá observar as normas municipais aplicáveis.

§2º O início da construção fica condicionado à prévia aprovação do respectivo projeto pelo Município e à obtenção das licenças e autorizações exigíveis.

Art. 16. O adquirente deverá:

I – obter a aprovação do projeto e iniciar efetivamente a execução da edificação no prazo máximo de 02 (dois) anos, contado da assinatura da escritura pública de compra e venda;

II – concluir a edificação, obter o respectivo Habite-se e passar a utilizá-la como residência própria e habitual no prazo máximo de 04 (quatro) anos, contado da assinatura da escritura pública de compra e venda.

§1º Após a expedição do Habite-se, o adquirente deverá promover, às suas expensas, a averbação da edificação junto ao Registro de Imóveis.

§2º Os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados, em caráter excepcional, mediante requerimento fundamentado e comprovação de circunstância que tenha impedido seu cumprimento, desde que demonstrado o efetivo andamento da obra e a possibilidade de sua conclusão em prazo adicional fixado pela Administração.

Art. 17. O imóvel deverá permanecer destinado à moradia própria e habitual do adquirente e de seu núcleo familiar pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contado da assinatura da escritura pública de compra e venda.

§1º Durante o prazo previsto no *caput*, fica vedada a alienação, doação, cessão, transferência ou promessa de alienação ou transferência do imóvel a terceiros, salvo nas hipóteses excepcionais previstas em regulamento e mediante prévia e expressa autorização do Município.



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

§2º As obrigações previstas no *caput* e no § 1º constituem condições resolutivas da alienação e deverão constar expressamente da escritura pública e do registro imobiliário.

§3º O falecimento do adquirente não implicará a resolução da alienação, ficando os sucessores sujeitos às obrigações e restrições ainda vigentes, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO IX DA RESOLUÇÃO DA ALIENAÇÃO E DA REVERSÃO DO IMÓVEL

Art. 18. O descumprimento das condições resolutivas previstas nesta Lei ensejará a instauração de procedimento administrativo destinado à apuração da resolução da alienação e da consequente reversão do imóvel ao patrimônio municipal, quando o adquirente:

I – deixar de regularizar o inadimplemento do preço, nas condições e no prazo estabelecidos no art. 12;

II – descumprir os prazos para início ou conclusão da edificação estabelecidos no art. 16, ressalvada a prorrogação regularmente concedida;

III – deixar de destinar o imóvel à moradia própria e habitual, na forma e pelo prazo estabelecidos no art. 17;

IV – alienar, doar, ceder, transferir ou prometer alienar ou transferir o imóvel em desacordo com o disposto nesta Lei;

V – prestar declaração falsa, omitir informação relevante ou apresentar documento falso ou inidôneo que tenha influenciado sua habilitação ou classificação no Programa; ou

VI – descumprir outra condição resolutiva prevista nesta Lei ou expressamente estabelecida na escritura pública de compra e venda, em conformidade com esta Lei.

§1º Verificada qualquer das hipóteses previstas neste artigo, o adquirente será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar defesa e, quando cabível, sanar a irregularidade.

§2º Não apresentada defesa, não sanada a irregularidade ou julgadas improcedentes as razões apresentadas, a Administração decidirá, mediante ato fundamentado, sobre a resolução da alienação e a reversão do imóvel, consideradas, quando cabível, a natureza do descumprimento e a possibilidade de cumprimento da finalidade habitacional do Programa.

§3º Declarada a resolução, o Município adotará as medidas administrativas e judiciais necessárias à efetivação da reversão do imóvel ao patrimônio municipal, observado o disposto nesta Lei, na escritura pública e no registro imobiliário.



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 19. Efetivada a resolução da alienação e a reversão do imóvel ao patrimônio municipal, será realizada avaliação por comissão ou profissional habilitado, considerando o valor de mercado do imóvel na data da avaliação e o valor econômico agregado pelas construções, acessões e benfeitorias existentes.

§1º Para fins de apuração dos efeitos patrimoniais da reversão, serão considerados:

- I – os valores efetivamente pagos pelo adquirente a título de preço do imóvel;
- II – o valor de mercado efetivamente agregado ao imóvel pelas construções, acessões e benfeitorias;
- III – os débitos, encargos, tributos e demais obrigações de responsabilidade do adquirente;
- IV – as despesas comprovadamente suportadas pelo Município em decorrência da resolução e da reversão.

§2º Para fins do disposto no inciso II do §1º, o valor agregado pelas construções, acessões e benfeitorias corresponderá à diferença entre o valor de mercado do imóvel nas condições em que se encontrar e o valor de mercado do terreno considerado sem tais incorporações, não podendo ser adotado, isoladamente, o custo declarado ou comprovado da obra.

§3º Sobre o montante apurado em favor do adquirente, após as deduções previstas neste artigo, incidirá cláusula penal compensatória correspondente a 10% (dez por cento), quando a resolução decorrer de descumprimento de obrigação a ele imputável.

§4º A penalidade prevista no §3º não será aplicada quando a resolução decorrer de fato não imputável ao adquirente, devidamente reconhecido pela Administração.

§5º A existência de construção, acessões ou benfeitorias não impedirá a resolução da alienação e a reversão do imóvel ao patrimônio municipal.

§6º A apuração será realizada em procedimento administrativo próprio, assegurados ao adquirente ciência da avaliação e direito de manifestação.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. As alienações dos imóveis destinados ao Programa Habitacional "Construindo Meu Lar" observarão o regime específico estabelecido nesta Lei.

Art. 21. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, mediante Decreto, especialmente quanto:

- I – aos requisitos complementares de habilitação e à documentação necessária;
- II – aos critérios de classificação, pontuação, preferência e desempate;



MUNICÍPIO DE SÃO VENDELINO

Estado do Rio Grande do Sul

III – à forma de comprovação das condições consideradas para fins de habilitação e classificação;

IV – ao procedimento de inscrição, seleção e chamamento público;

V – aos procedimentos de acompanhamento e fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelos adquirentes; e

VI – aos demais procedimentos necessários à execução do Programa.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 23. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO VENDELINO,

Aos vinte e seis dias do mês de agosto de 2026.

RÉGIS PAULO FRITZEN
Prefeito Municipal