



DECRETO MUNICIPAL Nº 105/2025

"Dispõe sobre a regulamentação da Lei Municipal nº 35/1997, e estabelece critérios locais complementares, para seleção de beneficiários de Programa de Habitação de Interesse Social, e dá outras Providências. "

O Prefeito Municipal de Cedro do Abaeté-MG, no uso das atribuições de seu cargo, especialmente a Lei Orgânica Municipal, art. 79, VI e, Lei Municipal nº 35/1997, e CONSIDERANDO:

Considerando intenção de a administração edificar unidades de moradias de Interesse Social;

Considerando, a necessidade de se realizar cadastro de interessados, estabelecendo critérios objetivos para a seleção, em respeito ao princípio da eficiência, impessoalidade e moralidade administrativas;

Considerando, que a Lei Municipal nº 35/1997, em seu art. 2º, determina que o Poder Executivo estabeleça os critérios de habilitação e seleção de interessados;

DECRETA:

Art.1º. Este Decreto estabelece critérios e condições para seção de uso e/ou doação de moradia popular, pela administração pública, na forma da Lei Municipal nº 35/1997, que regulamenta, e legislação complementar.

Art.2º. São requisitos mínimos para obtenção do benefício previsto no programa habitacional local:

- I. Ter renda *per capita* mensal inferior ou igual a 1 (um) salário mínimo;
- II. Não ser proprietário, promitente comprador ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural em todo o território nacional para fins de aquisição da moradia completa (lote e construção);
- III. Não ser proprietário ou possuidor de imóvel rural para fins de aquisição de construção da residência, devendo neste caso o interessado provar a posse ou propriedade do imóvel urbano apto a receber a construção da moradia;

IV – Não ter sido beneficiário de programas de legitimação de posse, regularização fundiária ou doação de imóvel público concedida anteriormente pelo Poder Público de Cedro do Abaeté, referente a imóvel residencial, ressalvados os casos de posterior dissolução do casamento ou união estável em que o interessado não tenha permanecido com o imóvel;

V – Ser maior de dezoito anos, não emancipado na forma do Código Civil Brasileiro;

VI - Comprovar residência no município de Cedro do Abaeté, com período mínimo de 1 (um) ano consecutivo, aferido na data da inscrição para os naturais de Cedro do Abaeté;

VII - Comprovar residência no município de Cedro do Abaeté, com período mínimo de 05(cinco) anos consecutivos, aferidos na data da inscrição para os não naturais de Cedro do Abaeté;

VIII - Ser inscrito no CADÚNICO.

§ 1º. A prova da naturalidade será aferida mediante documento público, certidões de batismo e outros elementos que demonstrem a situação.

§ 2º. Os casos omissos serão analisados pela Secretaria Municipal de Assistência Social e pelo Conselho Municipal de Assistência Social.

Art.3º. No termo provisório de cessão ou na doação da propriedade, se resguardará e consignará no mínimo as condições seguintes:

I. As condições de manutenção do imóvel;

II. As formas de extinção da cessão ou anulação da doação com reversão do imóvel ao Município;

III. A proibição de transferência, gravames ou garantias negociais, sem a prévia e expressa anuência do município de Cedro do Abaeté, na forma da Lei Municipal nº 35/1997;

IV. Que o imóvel seja utilizado predominante para fins de moradia, admitindo-se a conjugação de atividade econômica de pequeno porte desde que permitidas e licenciadas pelo município de Cedro do Abaeté;

V. Que as acessões e benfeitorias existentes sobre o imóvel não geram direito à indenização ou qualquer ressarcimento por parte do Município de Cedro do Abaeté em caso de reversão.

Art. 4º. A doação e ou a cessão provisória, não importará em direito de retenção das benfeitorias eventualmente implantadas a qualquer título, não podendo o imóvel ser alugado, negociado, vendido, transferido, subdividido, tampouco poderá ser utilizado para fins exclusivamente não residenciais.

§1º. O beneficiário fruirá plenamente do imóvel para os fins estabelecidos na cessão ou doação, e responderá desde a sua posse por todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

§2º. A cessão ou escritura de doação será averbada, ou registrada no Registro de Imóveis competente, devendo o Município manter registro desses termos na Secretaria Municipal de Assistência Social.

§3º. Em caso de morte do beneficiário, e este não possuir herdeiros na linha reta (bisavós, avós, pais, filhos, netos e bisnetos) que integrem o grupo familiar, o imóvel voltará à posse do município, sem ônus, sendo reintegrado ao Programa Habitacional Municipal.

§4º. A construção do imóvel levará em consideração o número de membros do grupo familiar e será avaliado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Cedro do Abaeté.

Art.5º. No termo de inscrição e habilitação deverá conter, entre outros, os seguintes requisitos cumpridos:

I - Declaração do beneficiário:

a) De que não é proprietário de outro imóvel habitacional, urbano ou rural no território brasileiro, podendo a administração exigir certidão negativa das serventias que entender possível a inscrição de imóvel em nome do interessado, no caso de recebimento da moradia completa (lote e construção);

b) De que não é promitente comprador ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, nem participou de programas de regularização fundiária referente a imóvel residencial;

c) Não foi, nem é beneficiário de legitimação de posse ou doação de imóvel público concedido anteriormente pelo Poder Público, ressalvado o disposto no inciso IV do art. 2º deste Decreto;

d) Não possui renda *per capita* mensal superior a 1 (um) salário mínimo;

e) Estar ciente dos deveres e encargos para receber e manter a posse do imóvel e posteriormente ser contemplado com título de propriedade.

f) Que está residindo em imóvel alugado, cedido por terceiros ou pelo município na data da inscrição.

II. Encargos do beneficiário, ou sucessores por qualquer via:

a) Proibição de alienar o imóvel, salvo as exceções previstas na lei;

b) Manter a destinação, predominantemente, para fins de moradia;

c) Respeitar o plano diretor, a legislação urbanística e ambiental;

d) Quaisquer obras e/ou edificações e/ou ampliação de edificação porventura já existente, estará sujeito a observância do Plano Diretor e das normas urbanísticas de uso e ocupação de solo, e licenciamento municipal;

e) Os imóveis recebidos nos termos desta lei, não poderão ser alugados, transferidos, alienados, desmembrados, subdivididos e nem objeto de negociação pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando-se o prazo após o beneficiário assinar o Termo de cessão ou a escritura pública, quando esta seja outorgada na data da posse no imóvel.

§1º. Será objeto de cancelamento unilateral, a cessão provisória, revertendo a posse ao município de Cedro do Abaeté, quando o beneficiário infringir qualquer dos requisitos essenciais à cessão e ou doação.

§2º. O beneficiário poderá mudar-se do imóvel, mantendo a doação, ou cessão, desde que esteja morando na zona rural do município de Cedro do Abaeté e/ou dos municípios circunvizinhos para efeito de trabalho remunerado.

§3º. O Município poderá temporária e/ou provisoriamente, conceder termo de cessão de uso, e só pós o prazo que trata o inciso II, alínea "e" deste artigo, outorgar o título de propriedade dos imóveis, se cumpridos todos os demais requisitos, exigências e finalidades da lei e deste regulamento.

§4º. O beneficiário, em todo o caso, deverá observar as vedações e impedimentos deste Decreto, e da Lei Municipal nº 35/1997, ainda que receba antes, o título de propriedade.

§5. O beneficiário ou postulante, será responsabilizado civil e criminalmente por eventual falsidade nas declarações, sem prejuízo da anulação da doação ou cessão, e eventuais perdas e danos revertidas ao Município.

Art.6º. A prioridade para a classificação dos interessados, em iguais condições, obedecerá ao seguinte:

I. Grupo Familiar de menor renda proporcional;

II – Famílias que possuam pessoas com deficiência ou com doenças graves com laudo comprobatório, ou ainda aquelas pessoas mencionadas no inciso XIV do art. 6º da Lei Federal nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, e suas alterações, cuja melhoria habitacional impactará diretamente na reabilitação, acessibilidade, ou melhorias das condições de vida destas;

III – Famílias que possuam o maior número de membros, prioritariamente crianças, adolescentes e idoso;

IV – Famílias cujas mulheres sejam responsáveis pela subsistência do grupo familiar.

§1º. O processo de seleção de que trata este regulamento será realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Conselho Municipal de Assistência Social com observância das normas gerais, com publicidade local e será acompanhado por Comissão Especial designada pelo Executivo.

§2º. Caso a capacidade do projeto não atenda todos os candidatos selecionados, será elaborada lista dos candidatos excedentes, (cadastro reserva) com prazo de validade de até 2028.

§3º. A situação de vulnerabilidade social do candidato será comprovada por meio da respectiva inscrição no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou em outro cadastro equivalente definido em regulamento, inclusive do Município, e ou, ainda em diligência social da assistência social local, com relatório, parecer e ficha sócio econômica;

§4º. Considera-se chefe de família, aquele que, independentemente do estado civil, seja comprovadamente responsável pela maior parte do sustento material

da unidade familiar, o que será aferido por diligência do profissional da equipe técnica Serviço Social.

§5º. O cadastro de interessados será atualizado anualmente com abertura de inscrições.

Art.7º. Os títulos de domínio e a cessão, quando for o caso, serão conferidos ao casal, no caso de dois cônjuges ou conviventes, e na ausência de cônjuge ou companheiro, ao homem ou mulher chefe de família.

Parágrafo Único. Em caso de dissolução do casamento ou da União Estável a posse do imóvel permanecerá com quem mantiver a guarda dos filhos menores.

Art.8º. Identificada a ocupação ou a exploração do imóvel objeto deste regulamento, por indivíduo ou família que na data da concessão, não se enquadre como beneficiário, conforme condições estabelecidas, o ocupante será notificado para desocupação do imóvel no prazo de 30 dias a contar da data da notificação, sem prejuízo de eventual responsabilização nas esferas cível e penal, e medidas judiciais complementares.

Art.9º. O descumprimento das condições e encargos implica resolução de pleno direito do título de domínio ou do termo provisório, declarado em processo administrativo, assegurados a ampla defesa e o contraditório.

Art.10. A critério da administração pública, exclusivamente em casos de interesse social na destinação da área, havendo desocupação voluntária, o ocupante poderá receber compensação financeira pelas benfeitorias úteis ou necessárias edificadas até a data de notificação da decisão que declarou a resolução do título de domínio ou da cessão.

§1º. Ato do Poder Executivo disporá sobre regulamento para disciplinar o valor e o limite da compensação financeira, além condições da desocupação até entrega efetiva da posse ao Município, além de estabelecer os prazos para pagamento e para a desocupação prevista no *caput* deste artigo.

§2º. Em caso de reversão do imóvel ao município, por negligência do beneficiário, inadequação aos requisitos ou descumprimento dos requisitos, o município está desobrigado de indenizar qualquer investimento feito pelo beneficiário, que serão incorporados à unidade revertida ao Município.

Art.11. Além dos critérios acima, a seleção dos beneficiários deverá respeitar a seguinte tabela, para classificação:

I. Informação do candidato

1. Idade

Idade	Valor
Até 30 anos	01 ponto
De 31 a 40 anos	02 pontos
De 40 a 50 anos	03 pontos
Acima de 50 anos	04 pontos

II. Informação da Família

1. Sexo do chefe da Família

Masculino	01 ponto
Feminino	02 pontos

2. Presença de Crianças/Adolescentes (0 a 14 anos de idade)

Uma criança	01 pontos
Duas crianças	02 pontos
Três crianças ou mais	03 pontos

3. Presença de Idosos (igual ou superior a 60 anos de idade)

Uma pessoa	01 pontos
Duas pessoas	02 pontos
Três pessoas ou mais	03 pontos

4. Presença de Pessoas com Deficiência mediante laudo

Uma pessoa	01 pontos
Duas pessoas	02 pontos
Três pessoas ou mais	03 pontos

III. Informações financeiras

1. Renda *per capita* Mensal

Acima de 02 salários mínimos	01 ponto
De 01 a 02 salários mínimos	02 pontos
Até 01 salário mínimo	03 pontos

IV. Com relação ao Município

1. Tempo de Residência no Município

De 01 a 05 anos (Naturais de Cedro do Abaeté)	01 Ponto
De 05 a 06 anos	01 ponto
De 06 a 08 anos	02 pontos
Acima de 08 anos	03 pontos

2 -Tempo de residência efetivo de aluguel

De 01 ano a 02 anos	01 pontos
De 02 anos a 04 anos	02 pontos
Acima de 04 anos	03 pontos

§1º. A comprovação da condição de pagador de aluguel será aferida pela Comissão e pela Secretaria de Assistência Social mediante investigação social presencial e nos arquivos públicos.

§2º. Aos naturais de Cedro do Abaeté será acrescido um ponto a mais na contagem prevista no item “IV.1. Tempo de Residência”, a partir de 5 (cinco) anos de residência.

Art.12. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 113 de 9 de agosto de 2023.

Cedro do Abaeté/MG, 11 de julho de 2025.

JOSÉ ROSA FILHO
Prefeito Municipal