



OFÍCIO GABIP/Nº392/2025

DEODÁPOLIS – MS, 16 DE DEZEMBRO DE 2025

Ao Exmo. Senhor

Carlos de Lima Neto Junior

MD. Presidente do Legislativo Municipal

Senhor Presidente,

Venho através do presente, encaminhar a Vossa Excelência, o presente Projeto de Lei Municipal nº064 de 18 de dezembro de 2025, que *“Dispõe sobre autorização para doação de lotes e construção de unidades habitacionais no Município de Deodápolis/MS, define os critérios pertinentes e estabelece outras providências.*

Sem mais para o momento, aproveito o ensejo para reiterar votos de estima e consideração.

Coloco minha equipe técnica para sanar quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,

Jean Carlos Silva Gomes
Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito

(67) 3448-1925 - gabinete@deodapolis.ms.gov.br

Av. Francisco Alves da Silva, 443 - Centro

Deodápolis/MS - CEP 79790-000

MENSAGEM Nº064 /2025

Ao Senhor

Carlos de Lima Neto Junior

MD. Presidente do Legislativo Municipal

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação desta Casa de Leis o presente Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a promover, de forma futura e condicionada, a doação de lotes urbanos e a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias em situação de vulnerabilidade social, no âmbito do Loteamento Municipal de Deodápolis – Etapa 3, localizado na SEDE do Município de Deodápolis/MS, observadas as normas constitucionais, legais e os princípios da política habitacional.

Para fins de clareza e transparência, apresento a justificativa organizada nos tópicos a seguir.

1. Fundamentação Jurídica e Constitucional

A presente proposição encontra amparo direto no **art. 6º da Constituição Federal**, que reconhece a moradia como direito social fundamental, bem como no **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, que impõe ao Município o dever de assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, promovendo o acesso ao solo urbanizado e à moradia digna.

A competência municipal para implementar políticas habitacionais decorre dos arts. **23, IX, e 30, I e VIII**, da Constituição Federal, autorizando o ente local a atuar diretamente na promoção do desenvolvimento urbano e na redução do déficit habitacional.

No tocante à doação de imóveis públicos, a **Lei Federal nº 14.133/2021**, em seu art. 76, §6º, autoriza expressamente a **dispensa de licitação** para doação de bens imóveis destinados a programas habitacionais de interesse social, reforçando a legalidade e a adequação da medida.

Ressalte-se que o Projeto de Lei possui **natureza meramente autorizativa**, condicionando expressamente a efetivação da doação à **prévia regularização dominial e ao registro do imóvel em nome do Município**, o que preserva a legalidade, a segurança jurídica e o interesse público.

Cabinete do Prefeito

(67) 3448-1925 - gabinete@deodapolis.ms.gov.br

Av. Francisco Alves da Silva, 443 - Centro

Deodápolis/MS - CEP 79790-000



2. Diagnóstico Habitacional do Município

O Município de Deodápolis enfrenta significativo déficit habitacional, especialmente entre famílias de baixa renda, conforme levantamentos técnicos realizados pela área social e habitacional do Município, que indicam:

- famílias vivendo em moradias precárias ou improvisadas;
- situações de coabitação involuntária;
- elevado comprometimento da renda familiar com aluguel;
- ausência de acesso regular ao solo urbanizado.

Esse cenário evidencia a necessidade de **intervenção imediata e planejada do Poder Público**, por meio da ampliação da oferta de unidades habitacionais e do ordenamento da ocupação urbana, especialmente na SEDE do Município, onde se concentra a maior demanda habitacional.

3. Justificativa Técnica da Proposição

O presente Projeto de Lei tem como finalidade:

- autorizar, de forma condicionada, a futura doação de **75 (setenta e cinco) lotes urbanos**, integrantes do **Loteamento Municipal de Deodápolis – Etapa 3**, conforme planta e memorial descritivo aprovados;
- viabilizar a construção de unidades habitacionais destinadas exclusivamente à moradia de famílias em situação de vulnerabilidade social;
- estabelecer **critérios objetivos, impessoais e transparentes** para seleção dos beneficiários, baseados em renda familiar, inscrição no CadÚnico, residência mínima no Município e avaliação técnica da Assistência Social.

O projeto contempla importantes **mecanismos de proteção ao patrimônio público**, tais como:

- cláusula de inalienabilidade pelo prazo de cinco anos;
- cláusula de reversão automática ao Município em caso de descumprimento das obrigações;

- vedação expressa à destinação diversa da moradia.

Essas salvaguardas asseguram que os imóveis cumpram integralmente sua função social, prevenindo desvio de finalidade, alienação irregular ou especulação imobiliária.

4. Regularização Dominial e Segurança Jurídica

Cumpra-se destacar que a área objeto do Loteamento Municipal de Deodápolis – Etapa 3 encontra-se em **processo de regularização dominial**, razão pela qual o Projeto de Lei prevê, de forma expressa, que **qualquer doação somente produzirá efeitos após o registro do imóvel em nome do Município no Cartório de Registro de Imóveis**.

Tal cautela jurídica:

- afasta qualquer risco de nulidade do ato legislativo;
- preserva a legalidade dos atos administrativos subsequentes;
- atende às orientações dos órgãos de controle, como Ministério Público e Tribunal de Contas;
- permite que o Município cumpra prazos e exigências de programas habitacionais, sem violar o regime jurídico da propriedade pública.

5. Impactos Esperados e Relevância Social

A aprovação do Projeto de Lei permitirá:

- redução gradual do déficit habitacional na SEDE do Município;
- melhoria das condições de moradia, salubridade e segurança urbana;
- diminuição da coabitação involuntária e da precariedade habitacional;
- fortalecimento da política municipal de habitação de interesse social;
- promoção do desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

Trata-se de medida que representa **investimento social estruturante**, com impactos diretos na dignidade, qualidade de vida e inclusão social das famílias beneficiadas.

Gabinete do Prefeito

(67) 3448-1925 - gabinete@deodapolis.ms.gov.br

Av. Francisco Alves da Silva, 443 - Centro

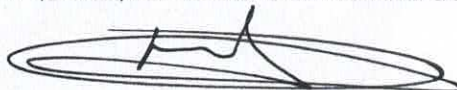
Deodápolis/MS - CEP 79790-000



6. Conclusão

Diante do exposto, considerando o interesse público envolvido, a fundamentação jurídica, a necessidade social identificada e a segurança jurídica incorporada ao texto legal, solicito o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Renovo votos de estima e consideração, colocando a equipe técnica do Município à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.



Jean Carlos Silva Gomes

Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº064/2025

Dispõe sobre autorização para doação futura de lotes e construção de unidades habitacionais na SEDE do Município de Deodápolis/MS, define critérios pertinentes e estabelece outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE DEODÁPOLIS, Estado de Mato Grosso do Sul, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a autorização para futura doação de lotes urbanos e das unidades habitacionais a serem construídas, para fins de moradia, no âmbito do Loteamento Municipal de Deodápolis – Etapa 3, localizado na SEDE do Município de Deodápolis/MS, bem como define os critérios pertinentes à seleção dos beneficiários.

Art. 2º O Poder Executivo fica autorizado a promover a futura doação de lotes urbanos e a construção de unidades habitacionais para famílias em situação de vulnerabilidade social, com renda familiar de até 02 (dois) salários mínimos, com a finalidade de assegurar o acesso a terrenos urbanizados e à moradia digna.

Art. 3º Os imóveis objeto desta Lei destinam-se exclusivamente à moradia própria do beneficiário e de seu núcleo familiar, sendo vedada qualquer destinação diversa.

DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º Serão adotados os seguintes princípios:

- I – compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal;
- II – moradia digna como direito social fundamental, nos termos do art. 6º da Constituição Federal;
- III – transparência, controle social, impessoalidade e publicidade dos atos administrativos;
- IV – função social da propriedade urbana;
- V – vedação à especulação imobiliária.



DOS OBJETIVOS

Art. 5º São objetivos desta Lei:

- I – viabilizar à população de baixa renda o acesso ao lote urbano e à moradia digna;
- II – reduzir o déficit habitacional no Município;
- III – possibilitar parcerias institucionais para a construção das unidades habitacionais.

DAS DIRETRIZES

Art. 6º São diretrizes do programa habitacional:

- I – prioridade às famílias em situação de vulnerabilidade social;
- II – utilização prioritária de áreas públicas;
- III – sustentabilidade social, econômica e financeira dos programas;
- IV – observância do planejamento urbano municipal.

DOS REQUISITOS

Art. 7º Somente poderão ser beneficiadas famílias que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

- I – renda familiar de até 02 (dois) salários mínimos;
- II – comprovação de residência no Município por, no mínimo, 05 (cinco) anos;
- III – não ter sido beneficiado anteriormente por programa habitacional público;
- IV – inscrição e validação no Cadastro Único – CadÚnico;
- V – emissão de laudo técnico e relatório social pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Parágrafo único. A comprovação de renda poderá ocorrer por qualquer meio admitido em direito.

DA INALIENABILIDADE E DAS OBRIGAÇÕES

Art. 8º O beneficiário não poderá vender, doar, transferir ou alugar o imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados do registro da escritura.

Art. 9º O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei implicará a reversão automática do imóvel ao patrimônio do Município, sem direito a indenização por benfeitorias.

DA REGULARIZAÇÃO DOMINIAL (CLÁUSULA ESSENCIAL)

Art. 10. A doação dos lotes urbanos e das unidades habitacionais somente produzirá efeitos jurídicos após a regularização dominial da área e o registro do imóvel em nome do Município de Deodápolis/MS no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada qualquer transferência antes do cumprimento dessa condição.

Parágrafo único. A escritura pública de doação será lavrada somente após o cumprimento do disposto no caput, devendo conter cláusula expressa de reversão.

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

Art. 11. A doação autorizada por esta Lei é dispensada de licitação, nos termos do §6º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de programa habitacional de interesse social.

DA LOCALIZAÇÃO DOS LOTES E QUANTIDADE

Art. 12. Os lotes urbanos objeto desta Lei localizam-se na SEDE do Município de Deodápolis/MS, integrando o Loteamento Municipal de Deodápolis – Etapa 3, originário do Lote Rural nº 52 da Quadra 74 – 12ª Linha, conforme planta e memorial descritivo aprovados, compreendendo 75 (setenta e cinco) lotes, assim distribuídos:

Quadra			10
Lote	01	—	Quadra 10
Lote	02	—	Quadra 10
Lote	03	—	Quadra 10
Lote	04	—	Quadra 10
Lote	05	—	Quadra 10
Lote	06	—	Quadra 10
Lote	07	—	Quadra 10
Lote	08	—	Quadra 10
Lote	09	—	Quadra 10
Lote	10	—	Quadra 10
Lote	11	—	Quadra 10
Lote	12	—	Quadra 10
Lote	13	—	Quadra 10
Lote 14 – Quadra 10			



Prefeitura de

DEODÁPOLIS

Juntos Por Um Futuro Ainda Melhor

Quadra

Lote	01	-	Quadra	11
Lote	02	-	Quadra	11
Lote	03	-	Quadra	11
Lote	04	-	Quadra	11
Lote	05	-	Quadra	11
Lote	06	-	Quadra	11
Lote	07	-	Quadra	11
Lote	08	-	Quadra	11
Lote	09	-	Quadra	11
Lote	10	-	Quadra	11
Lote	11	-	Quadra	11
Lote	12	-	Quadra	11
Lote	13	-	Quadra	11
Lote	14	-	Quadra	11
Lote	15	-	Quadra	11
Lote	16	-	Quadra	11
Lote	17	-	Quadra	11
Lote	18	-	Quadra	11
Lote	19	-	Quadra	11
Lote	20	-	Quadra	11
Lote	21	-	Quadra	11
Lote 22 – Quadra 11				

Quadra

Lote	01	-	Quadra	12
Lote	02	-	Quadra	12
Lote	03	-	Quadra	12
Lote	04	-	Quadra	12
Lote	05	-	Quadra	12
Lote	06	-	Quadra	12
Lote	07	-	Quadra	12
Lote	08	-	Quadra	12
Lote	09	-	Quadra	12
Lote	10	-	Quadra	12
Lote	11	-	Quadra	12
Lote	12	-	Quadra	12
Lote	13	-	Quadra	12
Lote	14	-	Quadra	12
Lote	15	-	Quadra	12
Lote 16 – Quadra 12				

Quadra

Lote	01	–	Quadra	13
Lote	02	–	Quadra	13
Lote	03	–	Quadra	13
Lote	04	–	Quadra	13
Lote	05	–	Quadra	13
Lote	06	–	Quadra	13
Lote 07 – Quadra 13				

Quadra

Lote	01	–	Quadra	14
Lote	02	–	Quadra	14
Lote	03	–	Quadra	14
Lote	04	–	Quadra	14
Lote	05	–	Quadra	14
Lote	06	–	Quadra	14
Lote	07	–	Quadra	14
Lote	08	–	Quadra	14
Lote	09	–	Quadra	14
Lote 10 – Quadra 14				

Quadra

Lote	01	–	Quadra	15
Lote	02	–	Quadra	15
Lote	03	–	Quadra	15
Lote	04	–	Quadra	15
Lote	05	–	Quadra	15
Lote 06 – Quadra 15				

Totalizando 75 (setenta e cinco) lotes urbanos.

§1º A identificação individual de cada lote observará rigorosamente a numeração constante da planta do loteamento aprovada.

§2º A inexistência de matrícula individualizada não impede a autorização prevista nesta Lei, ficando a efetiva doação condicionada ao registro futuro.

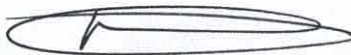
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias previstas no PPA, LDO, LOA e no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 14. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios e parcerias com instituições públicas ou privadas para execução do programa habitacional.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Deodápolis – MS, 18 de Dezembro de 2025.



Jean Carlos Silva Gomes
Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito

(67) 3448-1925 - gabinete@deodapolis.ms.gov.br

Av. Francisco Alves da Silva, 443 - Centro

Deodápolis/MS - CEP 79790-000