

## DECRETO Nº 249

### REGULAMENTA A LEI Nº 3967, DE 14 DE DEZEMBRO DE 1987 E DÁ NOVA REDAÇÃO AO DECRETO Nº 984, de 29 DE ABRIL DE 1.988, COM AS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO Nº 394, DE 30 DE JULHO DE 1993.

O Prefeito Municipal no uso das atribuições que lhe conferem os incisos VII e XIII, do art. 88, da Lei Orgânica do Município de Uberaba, com fulcro no art. 6º, da Lei nº 3.967, de 14 de dezembro de 1987, DECRETA:

**Art. 1º** O Programa Municipal de Moradias - PROMORADIAS, criado pelo Decreto nº 984, de 29 de abril de 1988, passa a ser executado pela COHAGRA - Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande, entidade pública integrante da Administração indireta municipal, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização de terrenos públicos municipais, ocupa dos por posseiros, desde que possuam como suas áreas urbanas de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco (5) ou mais anos, retroativamente à publicação do presente decreto, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, respeitada a situação atual do terreno.

II - Promover o reassentamento de posseiros, quando não for possível a regularização prevista no inciso anterior.

III - Promover a urbanização de terrenos destinados à população economicamente carente.

~~IV - Providenciar o usucapião de terrenos particulares, especial, ordinário para a população de baixa renda, desde que presentes as exigências legais e os pressupostos essenciais, com renda familiar até três salários mínimos vigentes no Município, com anuência expressa dos confrontantes, e pagamento das despesas com serviço de topografia.~~

IV - providenciar a usucapião de imóveis particulares, nas modalidades ordinária e especial urbana, desde que cumpridas as exigências legais e presentes os pressupostos processuais, para a população cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários

mínimos vigentes, condicionada à comprovação, pelo requerente, das anuências expressas dos confrontantes e dos pagamentos das despesas relacionadas ao serviço topográfico. (Redação dada pelo Decreto nº [5654/2024](#))

V - Promoção de cestas básicas de material de construção para famílias de baixa renda, destinadas à construção de suas moradias, em mutirão de quatro famílias carentes, pelo subprograma denominado COLMEIA, padrão embrionário, sob supervisão do serviço de Engenharia da COHAGRA, e coordenação das entidades representativas dos bairros - Associações de Moradores - para construção mensal de uma unidade, cabendo ao órgão executor o material padrão, e às associações a coordenação da mão-de-obra, conforme as circunstâncias e situações previstas em normas regulamentares, expedidas pelo referido órgão executor.

VI - Levantamento, regularização e utilização de terras devolutas, destinadas à população de baixa renda.

~~Art. 2º O disposto no artigo anterior, incisos I, somente se aplicam às famílias economicamente carentes, que a renda mensal familiar não ultrapasse três salários mínimos vigentes no Município, respeitados os direitos adquiridos e a posse legítima.~~

**Art. 2º** O disposto no artigo anterior somente se aplica às famílias economicamente carentes, cuja renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos vigentes, respeitados os direitos adquiridos e a posse legítima. (Redação dada pelo Decreto nº [5654/2024](#))

§ 1º Os critérios de enquadramento para aquisição de lotes urbanizados destinados à população economicamente carente, conforme disposto no inciso III, do artigo anterior serão os seguintes:

~~I - renda mensal familiar não ultrapasse três salários mínimos vigentes no Município e 30% (trinta por cento) dos beneficiários poderão receber de 03 a 05 salários mínimos; (AC)~~

I - renda mensal familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos (Redação dada pelo Decreto nº [5654/2024](#))

II - ser uberabense, não sendo, residir em Uberaba por pelo menos 03 (três) anos;

III - não possuir bens imóveis;

IV - não ter sido beneficiado em outro empreendimento/programa pela COHAGRA.

§ 2º Serão critérios acumulativos de seleção:

I - família monoparental;

II - pessoa com deficiência na composição familiar;

III - área de risco/ moradia de risco;

IV - idoso na composição familiar;

V - medida protetiva;

VI - pessoa em situação de coabitação. (Redação acrescida pelo Decreto nº [6246/2020](#))

**Art. 3º** Compete à Administração Municipal, pela COHAGRA - Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande, delimitar as áreas destinadas ao PROMORADIAS, nos termos da legislação federal, preferencialmente, e municipal no que couber, especificando o seu zoneamento, circunstâncias e a ocupação.

**Art. 4º** O PROMORADIAS demanda as seguintes fases e procedimentos:

I - levantamento topográfico do perímetro das áreas passíveis de inclusão no programa;

II - delimitação da área integrante do PROMORADIAS, excepcionando-se a área denominada "Jardim Uberaba", face às suas circunstâncias próprias e especiais;

III - elaboração de projetos de ocupação do solo de acordo com a legislação pertinente;

IV - regularização fundiária visando a titulação da propriedade ao titular dos lotes resultantes do parcelamento aprovado;

V - aquisição, permuta ou alienação das áreas destinadas ao PROMORADIAS;

VI - urbanização das áreas integrantes do PROMORADIAS.

**Art. 5º** Para fins de alienação, remembramento e desmembramento do PROMORADIAS, será adotado o lote-padrão básico de no máximo 250 metros quadrados, e o mínimo previsto no art. 4º, II, in fine, da Lei [6.766/79](#), determinados para cada área por decreto, no ato de aprovação em função do tipo de ocupação local e sua preservação.

**Art. 6º** Para efeito da titulação prevista neste decreto a área será no máximo igual a 250 metros quadrados.

Parágrafo único. Não poderão ser simplesmente titulados os lotes de áreas públicas de uso institucional local, senão através de autorização legislativa.

**Art. 7º** Para efeito de remembramento e desmembramento, a partir da aprovação do projeto de parcelamento da respectiva área, o lote-padrão servirá de parâmetro para o deferimento ou o indeferimento do pedido correspondente, observado o seguinte:

I - o pedido somente será deferido se gerar diminuição da desconformidade existente entre a área de lote-padrão e a área dos lotes cujo desmembramento se pretende;

II - No caso de desmembramento, a análise da desconformidade com o lote-padrão levará em consideração, necessariamente, tanto o lote que do pedido irá surgir, o qual será examinado autonomamente se for o caso, ou agregado àquele ao qual irá ser lembrado, bem como o lote remanescente daquele que deu origem ao desmembramento.

**Art. 8º** Fica concedida isenção de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, taxas reais imobiliárias e contribuição de melhoria incidentes nas áreas classificadas para o PROMORADIAS, por cinco (5) anos, a partir da assinatura do contrato.

**Art. 9º** O parcelamento do solo nas áreas caracterizadas como PROMORADI - AS, será a título de urbanização específica de interesse social, excluindo-se a aplicação das normas gerais do Município sempre que estas conflitarem com a tipicidade local e com o conteúdo do programa, nos termos da Lei Federal [6.766/79](#).

**Art. 10** O parcelamento será providenciado pela COHAGRA - Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande, através de seus elementos próprios, respeitada a legislação federal e a do Município, no que couber, com prevalência da primeira.

**Art. 11** Os projetos de parcelamento do solo, de áreas do PROMORADIAS, respeitarão as seguintes condições:

I - São consideradas "non aedificandi" os terrenos:

- a) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- b) alagadiços e terrenos sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;
- c) onde as condições geológicas não aconselhem a edificação.

II - Os terrenos indivisos resultantes e integrantes do projeto de parcelamento do solo da área destinada ao PROMORADIAS terão sua destinação aprovada pelo Município;

III - O sistema viário compreenderá as ruas, becos e passagens de uso comum lançados no projeto de parcelamento do solo, e uma vez aprovados pelo Município, observada a legislação específica pertinente, em especial a Lei Federal nº [6.766](#), de 19 de dezembro de

1979 e este decreto, passarão ao domínio público;

IV - Somente serão aprovados lotes que tiverem acesso direto ao sistema viário definido no inciso anterior, com aplicação, também, aos casos de desmembramento.

**Art. 12** Para cada área integrante do PROMORADIAS, será elaborado um cadastro oficial dos ocupantes, que funcionará como referência, preferencialmente, para a titulação da propriedade dos lotes resultantes do parcelamento aprovado.

§ 1º Ocupante é o possessor ou posseiros moradores diretos no imóvel à época da titulação.

§ 2º É considerado possessor, para os fins deste decreto o ocupante que esteja de posse do imóvel há mais de cinco (5) anos, nos termos do art. 183, caput, da Constituição Federal.

**Art. 13** Os lotes resultantes do parcelamento aprovado na forma deste decreto poderão ser alienados pela COHAGRA, órgão da Administração indireta, nos termos do parágrafo único do art. 1º, da Lei [3.967](#), diretamente a seus ocupantes, ou, no caso de desinteresse destes, expressamente manifestado, a terceiros, respeitado o cadastro mencionado neste decreto, e manifestações sucessivas de seus integrantes.

§ 1º Os lotes integrantes do PROMORADIAS, pertencentes ao Município de Uberaba, e que atendam às finalidades previstas neste artigo, serão doados à COHAGRA, se necessário, dispensada a licitação, conforme a previsão do inciso I, alínea "b", do art. 17, da Lei nº [8.666/93](#), qualquer que seja a natureza da propriedade, da alienação e do loteador. Cada lote somente poderá ser alienado ao seu ocupante, ou no caso previsto no artigo, segundo a ordem do cadastro.

~~§ 2º A alienação obedecerá as normas da COHAGRA, vedada a transferência ou locação, a partir da assinatura do respectivo contrato, pelo prazo de 15 (quinze) anos, salvo os casos de retrocessão, desistência do negócio, falta de pagamento das parcelas, depois de notificação pessoal, ou devido a sentença judicial transitada em julgado.~~

§ 2º A alienação obedecerá às normas da COHAGRA, vedada a transferência ou locação, a partir da assinatura do respectivo contrato, pelo prazo de 15 (quinze) anos, salvo os casos de retrocessão, desistência do negócio, falta de pagamento das parcelas, depois de notificação entregue na residência do então beneficiário, e em caso de sua ausência, assinatura de duas testemunhas, com indicação no número do RG, ou devido a sentença judicial transitada em julgado. (Redação dada pelo Decreto nº [6246/2020](#))

§ 3º Constará do documento de alienação do lote a destinação específica de moradia do ocupante e de sua família e o comprometimento dos demais usos possíveis da área, assegurando-se-lhes condições que favoreçam a permanência no imóvel.

§ 4º Quando se tratar de família não legalmente constituída, a alienação será feita à mulher, salvo no caso de acordo dos cohabitantes, hipótese em que serão co-proprietários do respectivo lote;

§ 5º Não será concedida escritura definitiva do lote integrante do PROMORADIAS, enquanto não for quitado o seu preço, salvo no caso de hipoteca, pacto comissório, sendo intransferível o contrato de compromisso de compra e venda, exceto no caso de causa mortis.

**Art. 14** A cada ocupante será alienado um único lote de uso residencial, admitindo-se a alienação de um segundo lote para uso exclusivo da sustentação da economia familiar, a critério da COHAGRA, respeitado o cadastro oficial da área do PROMORADIAS.

**Art. 15** O lote não residencial previsto no artigo anterior, destinado ao uso institucional local, será alienado exclusivamente a quem lhe houver dado o uso, a quem exercer a atividade e na falta ou extinção desde, às entidades representativas dos moradores do respectivo PROMORADIAS.

**Art. 16** As normas relativas ao uso e ocupação do solo serão objeto de decreto específico a ser baixado juntamente com a aprovação do projeto de parcelamento do solo da área, e objetivarão sempre a preservação da tipicidade da ocupação local.

**Art. 17** Os procedimentos do PROMORADIAS relativos à regularização do parcelamento das áreas integrantes do programa, ao remembramento e desmembramento dos lotes resultantes do parcelamento, e à alienação, serão feitos de acordo com as normas descritivas seguintes.

**Art. 18** Observada a zona da ocupação, o loteamento de áreas integradas ao PROMORADIAS será aprovado, a título de urbanização específica de interesse social, prevista na Lei [6.766/79](#), desde que sejam apresentados o projeto, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Relação das quadras e lotes definidos no projeto de parcelamento da área;

II - memorial descritivo, contendo a descrição das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, assim como a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários, e dos serviços públicos ou de utilidade pública existentes na área de parcelamento, observadas as diretrizes técnicas inerentes ao projeto.

**Art. 19** Tratando-se de terra devoluta, a COHAGRA, será promotora do loteamento, devendo tomar as providências especificadas nas Leis [7.373/78](#) e [7.872/80](#), para legitimação da posse.

Parágrafo único. Tratando-se de imóvel público com uso definido, a COHAGRA apresentará além do título de propriedade, a lei de desafetação de uso público, respeitados os atos jurídicos perfeitos, o direito adquirido e a coisa julgada.

**Art. 20** Tratando-se de imóvel de domínio particular, no caso de desapropriação para implantação do PROMORADIAS, pela COHAGRA, com previsão no art. 4º, II, in fine, será apresentado comprovante do ato desapropriatório, com o projeto.

**Art. 21** Os pedidos de remembramento ou desmembramento de lotes nas áreas integrantes do PROMORADIAS serão formulados e encaminhados diretamente à Secretaria de Assuntos e Negócios Jurídicos, pela urgência na agilização, acompanhados dos seguintes documentos:

- I - títulos de propriedade dos lotes que se pretendem desmembrar ou remembrar;
- II - parecer técnico da área de Engenharia da COHAGRA, responsável pelo projeto;
- III - planta da situação atual dos lotes, demonstrando, inclusive o acesso ao sistema viário;
- IV - planta da situação que resultará do desmembramento ou do remembramento que se pretendem;
- V - no caso de remembramento, o interessado apresentará o título de propriedade do lote que receberá o remembramento assim como o do que ele irá se remembrar;
- VI - sendo distintos os proprietários dos lotes, no caso de remembramento, o pedido será formulado pelos respectivos proprietários.

**Art. 22** O pedido de remembramento e desmembramento será atendido observada a Lei nº [6.766](#), de 19 de dezembro de 1979, excluindo-se as normas gerais do Município.

**Art. 23** A alienação de lotes resultantes do parcelamento aprovado em áreas do PROMORADIAS, urbanização específica de interesse social, será feita de acordo com as seguintes normas:

- I - Os lotes somente serão alienados a pessoas economicamente carentes, vedada a alienação de mais de um lote, exceto no caso do art. 14 deste decreto, decorrente de estudos e decisão da COHAGRA.
- II - É vedada a alienação de lotes nos terrenos descritos nas alíneas "a", "b" e "c", do inciso I, do art. 11, deste decreto, assim como aqueles com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando se destinarem ao uso institucional local que prescindam de edificações e que seja compatível com a sua topografia.

**Art. 24** Do documento de alienação dos lotes referidos no artigo anterior deve rão constar, além das cláusulas comuns à alienação, elementos que caracterizem as condições especiais de sua aprovação, concernentes ao uso, tais como:

I - no caso de lote com uso residencial, que o mesmo tem destinação específica de moradia de ocupantes e de sua família, e o comprometimento com os outros usos que, previstos nas normas de uso e ocupação do solo da área, vierem a ser permitidos no local;

II - no caso de alienação de um segundo lote, na hipótese do art. 14 deste decreto, comprometimento de se manter nele destinação que seja comprovadamente de sustentação de economia familiar, atendidas as normas de uso e ocupação do solo da respectiva área, considerada de urbanização específica de interesse social, nos termos da Lei [6.766/79](#);

III - no caso de lote já destinado a uso institucional local, o comprometimento com a manutenção de sua destinação, e de só aliená-lo ouvidas previamente as entidades representativas dos moradores da respectiva área e a COHAGRA, que autorizará ou não;

IV - os adquirentes e seus sucessores somente poderão alienar os lotes adquiridos, nas condições estabelecidas neste decreto, especialmente no art. 13 e seus acessórios, situações normais e exceções ali previstas, respeitadas a cláusula de retrocessão à COHAGRA, por inadimplência, ou outro motivo qualquer, hipoteca, pacto comissivo, etc.;

V - havendo a titulação de imóveis adquiridos pelo Município, através de alienação gratuita ou de urbanização específica de interesse social, este poderá, no documento de transferência de domínio, estabelecer condições de permanência da pessoa titulada no respectivo lote, e outras que visem proteger o sistema, em casos de inadimplência ou mau uso do lote transferido, a critério do órgão executor do programa.

**Art. 25** A alteração dos usos já existentes no PROMORADIAS somente será aprovada pela Prefeitura, caso se compatibilize com as normas de uso e ocupação do solo, da Lei nº [6.766/79](#), aplicável ao respectivo local, mediante projeto do órgão executor do programa.

**Art. 26** No caso de não serem titulados alguns lotes em vista da impossibilidade de alienação prevista neste decreto, em razão da tipicidade do solo, será respeitado o direito à posse, bem como o de indenização por benfeitorias, no caso de desocupação compulsória, se for o caso.

**Art. 27** O prazo máximo para o pagamento pelo adquirente do preço do lote alienado pelo Município, através da COHAGRA, órgão da Administração indireta, será de cinco (5) anos.

**Art. 28** Qualquer que seja o preço da venda do imóvel e critério de correção do saldo devedor, no PROMORADIAS, as prestações da alienação terão os seguintes parâmetros:

I - Moradia A - lotes com área de até 100 metros quadrados, com prestações de 10% (dez por cento), do salário mínimo vigente, mensais, e pagamento das taxas e despesas com o processo, conforme a localização e valor venal do imóvel e estipulação pela Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande - COHAGRA.

II - Moradia B - lotes com área de 100 a 180 metros quadrados, com prestações de 20% (vinte por cento) do salário mínimo vigente, mensais, e pagamento de taxas e despesas com o processo, conforme a localização e valor venal do imóvel e estipulação pela Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande - COHAGRA.

III - Moradia C - lotes com área de 180 a 200 metros quadrados e prestações de 30% (trinta por cento) do salário mínimo vigente, mensais, e pagamento de taxas e despesas com o processo, conforme a localização e o valor venal do imóvel e estipulação pela Companhia Habitacional do Vale do Rio Grande - COHAGRA.

IV - Moradia D - lotes com área acima de 200 metros quadrados, me diante percentual e condições arbitrados segundo o valor do imóvel, a sua localização e o seu valor venal e estipulação pela COHAGRA, tendo em vista outras condições de comodidade, segundo os critérios adotados pelo Conselho Administrativo e Diretoria da Companhia .

**Art. 29** O fundo de urbanização, destinado à gestão de recursos originários das alienações de lotes urbanizados ou de habitações de interesse social, será administrado pela Companhia do Vale do Rio Grande - COHAGRA.

**Art. 30** A competência para a execução do PROMORADIAS é da COHAGRA com o apoio dos demais órgãos da Administração do Município.

§ 1º O Município repassará à COHAGRA os recursos financeiros ou materiais, do Fundo de Urbanização e as dotações consignadas no Orçamento Programa, necessários à execução dos projetos por ela executados nos PROMORADIAS, respeitadas as normas da Lei [4.320/64](#), mediante prestação de contas de acordo com a legislação pertinente.

§ 2º A COHAGRA poderá usar a rede bancária do Município para a cobrança e arrecadação das mensalidades de seus programas, mediante o pagamento de taxas mínimas, embutidas nas respectivas prestações, a fim de facilitar o seu pagamento para maior comodidade e economicidade do beneficiado, devendo este e outros ônus mínimos constar do contrato celebrado.

**Art. 31** A COHAGRA, mediante decisão de seu Conselho Administrativo po derá celebrar convênio com outros Municípios, com a finalidade de expansão de sua tecnologia e

aperfeiçoamento de sua eficácia, sempre a título oneroso, sem prejuízo de sua função institucional e dos programas municipais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos.

**Art. 32** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogados os atos a ele contrários, especialmente o Decreto nº 984, de 29.04.88 e Decreto nº 394, de 30 de julho de 1.993.

Prefeitura Municipal de Uberaba, 03 de abril de 1997

Marcos Montes Cordeiro  
PREFEITO MUNICIPAL