

LEI MUNICIPAL Nº 1270, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2010

"Consolida as leis que tratam sobre a Política Habitacional"

PREFEITO MUNICIPAL DE BOQUEIRÃO DO LEÃO, Estado do Rio Grande do Sul,
FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

- LEI -

Art. 1º - Esta lei consolida as leis que dispõe sobre a política habitacional de interesse social do município, voltada para a população de baixa renda, cria o Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - Institui a política habitacional de interesse social do Município de Boqueirão do Leão, voltada à população de baixa renda.

§ 1º A política habitacional do Município poderá ser implementada mediante:

- I - venda de habitações populares;
- II - venda de terrenos públicos para construção;
- III - concessão de uso de bem imóvel;
- IV - concessão de direito real de uso;
- V - permissão de uso;

§ 2º Para assegurar a efetividade da política habitacional instituída por esta Lei, incumbe ao Poder Executivo Municipal:

- I - implantar parcelamentos do solo;
- II - construir habitações populares;
- III - financiar ou adquirir materiais para a construção e reforma total ou parcial de habitações populares;
- IV - implantar saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V - recuperar imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social.

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- I - população de baixa renda: o grupo familiar com renda de até 2 (dois) salários mínimos, considerada a média mensal;
- II - habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;
- III - terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação;

IV – concessão de uso de bem imóvel: transferência do uso de bem público edificado para particular, para o fim específico de moradia;

V – concessão de direito real de uso: transferência do uso de terreno público para particular, para que nele edifique sua moradia;

VI – parcelamento de solo: divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 4º - O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do município, em harmonia com a dos governos da União e do Estado.

Art. 5º - Na execução da política habitacional de que trata esta lei, o Poder Executivo estabelecerá, por proposição da Secretaria Municipal de Habitação, mediante lei específica, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis a serem ocupadas pelos planos habitacionais para pessoas de baixa renda, com todos os detalhamentos, como o número de lotes e unidades habitacionais que comportarão.

Parágrafo único - Os lotes e as unidades habitacionais que integram os planos desenvolvidos nos termos desta lei poderão ser alienados ou ter seu uso transferido nos termos do § 1º, do artigo 2º, cabendo ao Poder Executivo a formalização dos respectivos contratos.

Art. 6º - Poderão habilitar-se no programa habitacional de interesse social, os candidatos que reúnam as seguintes condições:

I - residência no município há pelo menos 5 (cinco) anos;

II - renda familiar mensal não superior a 2 (dois) salários mínimos;

III - não possuam outro imóvel no Município, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar;

IV - não tenham sido beneficiários de programa habitacional no âmbito do Município.

Parágrafo único - A habilitação dos candidatos dar-se-á na forma deste artigo e seguintes para todos os programas previstos nos incisos do artigo 2º, ressalvadas as hipóteses de concessão de uso especial para fins de moradia, que deverão atender ao disposto na Medida Provisória nº. 2.220, de 4 de setembro de 2001, e respectiva lei municipal.

Art. 7º - No ato da inscrição, os candidatos deverão apresentar, obrigatoriamente:

I - prova de identificação, através de carteira de identidade, de motorista, ou certidão de nascimento;

II - prova de rendimentos, inclusive de seus filhos e dependentes;

III - prova de constituição de grupo familiar;

IV - prova de residência no Município; e

V - prova de não possuir outro imóvel em seu nome ou de membro do grupo familiar no Município, mediante certidão do Registro de Imóveis.

§ 1º A abertura das inscrições será precedida de ampla divulgação por todas as formas possíveis, sendo obrigatória a publicação de edital em jornal de circulação local, o qual também deverá ser afixado no quadro de avisos da prefeitura.

§ 2º As inscrições serão feitas mediante preenchimento de ficha de inscrição, com a apresentação da documentação exigida nesta lei.

Art. 8º - A seleção dos candidatos considerará, obrigatoriamente:

- I - renda familiar até 02 (dois) salários mínimos mensais;
- II - número de filhos e dependentes;
- III - residência e local de trabalho; e
- IV - não ter sido proprietário de imóvel no município nos últimos 10 (dez) anos.

Parágrafo único - A conjugação desses fatores expressará a necessidade sócio-econômica do inscrito selecionado, que servirá de base para sua classificação, excluindo-se o candidato cuja renda familiar não estiver nos limites fixados nesta Lei.

Art. 9º - A classificação dos inscritos selecionados dar-se-á segundo o grau de necessidade sócio-econômica e a influência dos seguintes critérios, considerando-se para todos eles, a situação existente no dia da inscrição:

- I - situação de emprego do candidato ou atividade econômica desenvolvida (A);
- II - idade dos filhos ou dependentes (B);
- III - renda mensal média familiar (C);
- IV - número de filhos ou dependentes (D);
- V - tempo de serviço do candidato no atual emprego ou na atividade econômica desenvolvida (E); e
- VI - exercício de trabalho no Município (F).

Art. 10 - Os critérios enumerados no artigo anterior fornecerão os pontos para classificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = A + B + 2C + D + E + F$$

Art. 11 - Os documentos destinados à comprovação dos incisos do art. 7º, a pontuação a ser atribuída aos critérios definidos no art. 9º, segundo a fórmula expressa no art. 10, bem como os critérios de desempate, serão os constantes do "manual de procedimentos para Inscrição e seleção de candidatos", a ser instituído por decreto, após aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único - No programa habitacional de interesse social do município terão prioridade os moradores ou ocupantes de cortiços, favelas, áreas de risco e de outras sub-habitações, bem como aqueles que estejam ocupando áreas públicas ou de interesse público, desde que comprovadamente de baixa renda e cadastrados na Secretaria Municipal de Assistência Social em plano de reassentamento.

Art. 12 - Encerradas as inscrições e realizado o procedimento seletivo e de classificação, divulgar-se-á por edital publicado na imprensa local e afixado no quadro de avisos da prefeitura, a relação dos candidatos classificados até o número correspondente de habitações populares, figurando os demais como suplentes.

Art. 13 - A distribuição das habitações populares será feita depois de concluída sua construção e, se for o caso, das obras de infra-estrutura urbana, em audiência pública, mediante sorteio entre os candidatos classificados.

CAPÍTULO II DA VENDA DE HABITAÇÕES POPULARES OU TERRENOS PÚBLICOS

Art. 14 - A venda das habitações populares obedecerá às seguintes condições:

I - o valor do imóvel será o da data da assinatura do contrato de compra e venda;

II - o uso do imóvel terá a finalidade exclusiva de estabelecer moradia para o beneficiário e sua família, não podendo ser alugado, emprestado ou de qualquer forma cedido a terceiros;

III - o beneficiário deverá manter o imóvel em perfeitas condições de uso, executando às suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se fizerem necessários, podendo melhorá-lo, tornando-o mais cômodo ou maior, com o prévio consentimento do Município, sem, todavia, possuir qualquer direito à retenção de benfeitorias ou indenização de qualquer espécie, na hipótese de rescisão antecipada do contrato;

IV - todos os tributos e demais encargos que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel serão suportado pelo beneficiário, nas épocas próprias, reservando-se o Município o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação;

V - o município concorrerá com recursos humanos, técnicos, materiais e de mão-de-obra para a construção das habitações, bem como projetando e implantando os equipamentos comunitários de cada núcleo; e

VI - as habitações serão padronizadas, obedecendo ao projeto e memorial descritivo definidos pelo Poder Executivo.

§ 1º Os contratos de compra e vendas celebradas serão formalizados através de termo lavrado em livro próprio, com as cláusulas e condições estipuladas nesta lei; do termo serão extraídos traslados para registro do ofício imobiliário, entregando-se 1 (uma) via para o beneficiário.

§ 2º O adquirente de imóvel em programa habitacional que mudar de domicílio para outro Município, poderá solicitar à Secretaria Municipal de Habitação a transferência do bem a outro interessado, escolhido mediante sorteio entre os suplentes interessados imediatamente classificados que se disponibilizarem a assumir o crédito das prestações pagas e o valor das benfeitorias acrescidas, previamente autorizadas, nas condições que estabelecerem e o saldo devedor com pagamento das prestações devidas.

Art. 15 - O plano de construções de habitações populares e a elaboração de plantas ficarão a cargo do Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Habitação, ficando isento o beneficiário do pagamento de taxas pelo exame, aprovação e licenciamento, bem como pela expedição do "habite-se".

Art. 16 - O plano de urbanização específico de cada área, após elaborado pelo Poder Executivo através de trabalho integrado das Secretarias do Planejamento e Habitação, será previamente submetido à aprovação do órgão ambiental competente e a registro no Cartório de Registro de Imóveis, antes da formalização do contrato de compra e venda.

Art. 17 - No caso de aquisição de terreno público, o beneficiário terá prazo de até 6 (seis) meses para iniciar a construção, devendo a mesma estar concluída, com "habite-se" do Município em 12 (doze) meses, sob pena de rescisão do contrato.

Art. 18 - Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento emitir parecer sobre cada plano de urbanização e construção de moradias populares, antes que se promova sua implantação e registro no ofício imobiliário, bem como resolver os impasses e dúvidas na implantação dos respectivos projetos (em caso de existência de Plano Diretor).

Art. 19 - A aquisição das habitações populares ou terrenos públicos será financiado aos beneficiários pelo prazo de 10 (dez) anos, sendo as prestações pagas mensalmente, com o valor inicial da prestação determinado na data da assinatura do contrato de compra e venda, em função do valor do imóvel.

§ 1º As prestações serão reajustadas anualmente, pelo índice do IGPM ou outro que venha a substituí-lo.

§ 2º Completado o pagamento das prestações, o imóvel será considerado quitado, ensejando ao beneficiário do programa, seu cônjuge ou seus herdeiros legais, a outorga da escritura definitiva de propriedade do imóvel.

Art. 20 - O preço das habitações populares ou terrenos públicos será estabelecido pelo Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Habitação, determinado pelos seguintes elementos, conforme o caso:

I - localização e dimensão dos lotes;

II - valor dos materiais, instalações e mão-de-obra empregados na construção, sua localização e dimensões.

Art. 21 - Os limites dos financiamentos serão definidos em função da capacidade econômico-financeira do beneficiário, da seguinte forma:

I - no momento da contratação, a prestação inicial não poderá ser superior a 10% (dez por cento) da renda familiar;

II - ultrapassado o limite fixado no inciso anterior, durante a amortização, o contrato poderá ser renegociado;

III - todos e quaisquer pagamentos efetuados serão levados à conta de débitos existentes, na seguinte ordem preferencial:

a) multas;

b) juros vencidos;

c) amortização.

Art. 22 - Caso queira, o beneficiário poderá liquidar as prestações no todo ou em parte, na ordem inversa, a contar da última, tantas vezes quantas tiver capacidade.

CAPÍTULO III DA CONCESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA

Art. 23 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 2º, § 1º, III, desta Lei, para fins de moradia.

Art. 24 - A concessão de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis a juízo da municipalidade, mediante lei.

Art. 25 - As construções e benfeitorias realizadas no imóvel reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao concessionário o direito de receber qualquer indenização.

Art. 26 - A concessão de uso do bem público para fins de moradia será onerosa, mediante o pagamento de parcelas mensais pelo prazo do contrato, com o valor inicial da prestação determinado na data da assinatura do respectivo contrato, em função do valor do imóvel.

Art. 27 - No contrato de concessão de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

I - obrigação do concessionário de manter e conservar o imóvel em permanentes condições de uso; e

II - rescisão do contrato, sem direito a qualquer indenização pelas construções e benfeitorias, se o concessionário der destinação diversa ao imóvel ou descumprir quaisquer das obrigações contratuais.

CAPÍTULO IV DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA

Art. 28 - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 2º, § 1º, IV, desta lei, para fins de construção de moradia.

Art. 29 - A concessão de direito real de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até 24 (vinte e quatro.) meses, prorrogáveis a juízo da municipalidade, mediante lei.

Art. 30 - A construção a ser realizada no imóvel depende de autorização do Município, deverá ter início no prazo de até 6 (seis) meses e estar concluída, com "habite-se" do Município em 12 (doze) meses, sob pena de rescisão do contrato.

Parágrafo único - Os prazos constantes no “caput” deverão ser contados a partir da data da assinatura do contrato de concessão de uso.

Art. 31 - As construções e benfeitorias realizadas no imóvel reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao concessionário o direito de receber qualquer indenização.

Art. 32 - A concessão de direito real de uso do bem público para fins de construção de moradia será gratuita.

Art. 33 - No contrato de concessão de direito real de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

I - obrigação do concessionário de manter e conservar o bem em permanentes condições de uso; e

II - rescisão do contrato, sem direito a qualquer indenização pelas construções e benfeitorias, se o concessionário der diversa ao imóvel ou descumprir quaisquer das obrigações contratuais.

CAPÍTULO V DA PERMISSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO

Art. 34 - Fica o Poder Executivo autorizado a permitir o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 2º, § 1º, V, desta Lei, para fins de moradia, nas seguintes hipóteses:

I - quando rescindido contrato de venda ou de concessão de uso firmado com o Município, por inadimplência justificada na mudança da situação social dos interessados;

II - quando a situação financeira dos interessados não autorizar a concessão de quaisquer dos benefícios previstos nesta lei que impliquem em pagamento ou obrigação que não lhe seja possíveis cumprirem.

Parágrafo único - A constatação do previsto no inciso II, do artigo 34, deverá ser feita através da assistência social do Município, mediante laudo circunstanciado.

Art. 35 - A permissão de uso será gratuita e poderá ser outorgada pelo prazo de até 5 (cinco) anos, prorrogáveis a juízo da municipalidade, mediante termo aditivo de contrato.

Parágrafo único - A permissão de uso de bem imóvel para fins de moradia poderá ser rescindida a qualquer tempo, mediante justificativa da necessidade do imóvel, pelo Poder Público, ou desde que verificada a alteração da situação dos permissionários.

Art. 36 - As construções e benfeitorias realizadas no imóvel reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao permissionário o direito de receber qualquer indenização.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37 - O Poder Executivo regulamentará no que couber, a presente lei.

Art. 38 - A execução de programas habitacionais com recursos provenientes de transferências voluntárias da União e do Estado obedecerá aos termos do convênio.

Art. 39 - Fica criado o Conselho Municipal de Habitação - COMHAB, em caráter permanente, como órgão de cooperação governamental, com a finalidade de auxiliar a Administração na implementação da política habitacional do Município.

Parágrafo único - O COMHAB fica vinculado diretamente ao Gabinete do Prefeito.

Art. 40 - Compete ao COMHAB:

I - analisar a Política Municipal de Habitação, a ser proposta pela Secretaria Municipal de Obras, Viação e Serviços Públicos e sugerir as diretrizes, estratégias e instrumentos, bem como as prioridades para o seu cumprimento, em especial na área de habitação de interesse social;

II - analisar os programas de alocação de recursos do Fundo Habitacional Popular (ou equivalente) e sugerir as normas relativas à sua operacionalização;

III - opinar quanto às condições gerais referentes a limites, contrapartidas, prazos, atualização monetária, juros, seguros obrigatórios e os requisitos necessários à obtenção de empréstimo e financiamento com recursos do Fundo Habitacional Popular;

IV - apresentar a política de subsídios do Programa Municipal de Habitação;

V - opinar quanto às garantias a serem exigidas dos tomadores de empréstimos, de forma a assegurar a liquidez dos pagamentos, bem como sugerir quem será o detentor do risco de crédito e suas responsabilidades perante o Fundo Habitacional Popular;

VI - sugerir as condições de atuação do Agente Financeiro Municipal, em conformidade com o estabelecido no Programa Municipal de Habitação;

VII - sugerir as normas para registro e controle das operações com recursos do Fundo Habitacional Popular;

VIII - estimular o desenvolvimento de programas de pesquisa e assistência, voltados à melhoria da qualidade e à redução de custos das unidades habitacionais;

IX - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares relativas ao Programa Municipal de Habitação nas matérias de sua competência;

X - elaborar o seu Regimento Interno;

XI - propor uma política de incentivo a associações e cooperativas habitacionais do Município, sem fins lucrativos;

XII - apoiar as iniciativas de regularização fundiária urbana, individuais ou coletivas, que tenham como fim áreas habitadas por população de baixa renda;

XIII - dar ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade;

XIV - promover audiências públicas e conferências representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais.

Parágrafo único - Para o cumprimento do disposto no inciso II deste artigo a Secretaria Municipal da Fazenda deverá comunicar, no final de cada exercício, o orçamento do Fundo Habitacional Popular para o exercício seguinte.

Art. 41 - Nos programas habitacionais executados em conjunto com a União ou o Estado, ou por delegação destes, assim como no caso de recursos financeiros federais ou estaduais, competirá, ainda, ao Conselho Municipal de Habitação:

I - sugerir as áreas prioritárias para as alocações, no Município, dos recursos oriundos de fontes federais ou estaduais de financiamento;

II - verificar o enquadramento dos pleitos de financiamentos de projetos nos pré-requisitos do Programa Municipal de Habitação;

III - hierarquizar os pleitos enquadrados.

Art. 42 - O Conselho Municipal de Habitação terá a seguinte composição:

I - quatro representantes Governamentais;

II - quatro representantes da Sociedade Civil: sendo dois de representação em Movimentos Sociais, um de Conselhos de Profissionais da Área de Construção Civil e um de representação de Sindicatos.

§ 1º O Presidente do Conselho Municipal de Habitação será escolhido pelos demais membros do Conselho.

§ 2º Os representantes e respectivos suplentes serão indicados:

I - pelas entidades respectivas, no caso do inciso II deste Art.

§ 3º Os conselheiros e respectivos suplentes terão mandato de 2 (dois) anos, admitida à recondução.

Art. 43 - As decisões do Conselho Municipal de Habitação - COMHAB - serão tomadas por maioria simples de votos de seus conselheiros, com a presença, no mínimo, da maioria absoluta de seus membros.

Parágrafo único - O voto do presidente somente será exigido em caso de empate.

Art. 44 - A função de Conselheiro do COMHAB é gratuita e considerada serviço público relevante prestado à comunidade.

Art. 45 - Os orçamentos anuais consignarão dotações específicas destinadas ao COMHAB.

Art. 46 - É criado o Fundo Municipal de Habitação - FMH -, destinado a financiar projetos habitacionais populares de construção e reformas de habitações para os munícipes de baixa renda.

Parágrafo único - Para os efeitos desta lei, consideram-se de baixa renda as pessoas que obtenham renda mensal inferior a 2 (dois) salários-mínimos.

Art. 47 - Constituem recursos do Fundo Municipal de Habitação:

- I - os aprovados em lei municipal constantes do orçamento;
- II - os provenientes do reembolso dos financiamentos concedidos;
- III - os recebidos em doação de entidades públicas ou privados, nacionais ou estrangeiros;
- IV - os auxílios e subvenções específicos concedidos por órgãos públicos;
- V - os provenientes de financiamentos obtidos em instituições bancárias oficiais;
- VI - os rendimentos das aplicações financeiras de suas disponibilidades de caixa;
- VII - os provenientes de transferências de acordos, ajustes, contratos ou convênios que venham a ser firmados com órgãos federais ou estaduais.

Art. 48 - São destinatários do Fundo Municipal de Habitação aqueles que atendam aos seguintes requisitos:

- I - residência no Município há pelo menos 05 (cinco) anos;
- II - renda familiar mensal não superior a 02 (dois) salários mínimos;
- III - não possuam outro imóvel no Município, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar;
- IV - não tenham sido beneficiários de programa habitacional no âmbito do Município.
- V - estejam em dia com a Fazenda Municipal;
- IV - requeiram o financiamento junto ao Município, fazendo prova das condições exigidas nesta Lei.

Art. 49 - O financiamento à conta do Fundo Municipal de Habitação será liberado pelo Prefeito Municipal, em processo do qual conste a satisfação dos requisitos exigidos e parecer favorável exarado após estudo sócio-econômico realizado pela Secretaria Municipal de Habitação.

§ 1º. O valor do financiamento corresponderá ao preço do imóvel ou ao valor estimado para as obras de reforma ou dos melhoramentos a serem executados.

§ 2º. A amortização do financiamento será efetivada em 120 (cento e vinte) parcelas, mensal e consecutiva.

Art. 50 - A Secretaria Municipal da Fazenda manterá os controles contábeis e financeiros da movimentação dos recursos do FMH nos termos da Lei Federal nº. 4.320, de 17 de março de 1964, e fará a tomada de contas dos recursos aplicados.

Art. 51 - O excesso de caixa eventualmente verificado será aplicado no mercado de capitais, através de instituições oficiais, em operações que não ofereçam risco.

Art. 52 - O Fundo Municipal de Habitação será administrado por um Conselho Diretor, composto pelos Secretários Municipais da Fazenda, do Planejamento e da Assistência Social.

Art. 53 - O Conselho Diretor reunir-se-á, ordinariamente, 1 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação de qualquer de seus membros.

Art. 54 - O Conselho Diretor elaborará seu regimento interno, que consignará, dentre outras, as seguintes atribuições:

- I - receber, estudar, apreciar, deliberar e submeter ao Prefeito os pedidos de financiamento;
- II - controlar e fiscalizar as aplicações dos recursos financeiros;
- III - prestar contas ao Município no final de cada exercício e sempre que solicitado pelo Prefeito Municipal.

Art. 55 - São formalmente revogadas, por consolidação e sem interrupção de sua forma normativa, as seguintes Leis:

- I - 1108, de 7 de abril de 2008;
- II - 1201, de 11 de dezembro de 2009.

Art. 56 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BOQUEIRÃO DO LEÃO,
em 23 de Novembro de 2010.

JOEL ANDRÉ CONTE
Prefeito Municipal em exercício

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

JOEL ANDRÉ CONTE
Secretário de Administração
e Planejamento.