

LEI N.º 2.292, de 27 de fevereiro de 2008 - CRIA O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DISPÕE SOBRE A POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO, VOLTADA PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

27/02/2008 | [Leis](#)

LEONARDO ESTANISLAU SZINWELSKI, Vice-Prefeito no Cargo de Prefeito Municipal de Guarani das Missões, Estado do Rio Grande do Sul, **faz saber** que em cumprimento ao disposto no artigo 62, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e Eu, sanciono a seguinte,

LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Esta Lei Cria o Plano Municipal de Habitação e institui a Política Habitacional de Interesse Social do Município de Guarani das Missões, voltada à população de baixa renda.

- 1.º O Plano Municipal de Habitação é composto pelas diretrizes da Política Habitacional de Interesse Social do Município, pela norma que institui o Fundo Municipal de Habitação e demais Decretos do Executivo que regulamentem os programas municipais habitação para famílias de baixa renda;
- 2.º 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;

IV – permissão de uso;

- 3.º Para assegurar a efetividade da política habitacional instituída por esta Lei, incumbe ao Poder Executivo Municipal, com recursos próprios ou com apoio de Programas e Ações de infra-estrutura habitacional do Governo do Estado e/ou Governo Federal:

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

I – população de baixa renda: o grupo familiar com renda de até 02 (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. 3.º 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. 4º Na execução da política habitacional de que trata esta Lei, o Poder Executivo municipal, por proposição dos setores e segmentos competentes pelos projetos habitacionais, 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 § 1.º, do artigo 1.º, cabendo ao Poder Executivo a formalização dos respectivos contratos.

Art. 5.º Poderão habilitar-se no programa habitacional de interesse social, os candidatos que reúnem as seguintes condições:

- 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.

Parágrafo único. A habilitação dos candidatos dar-se-á na forma deste artigo e seguintes para todos os programas previstos nos incisos do artigo 1º, 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. 6.º No ato da inscrição, os candidatos deverão apresentar, obrigatoriamente:

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

- 1.º 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 Municipal.
- 2.º As inscrições serão feitas mediante preenchimento de ficha de inscrição, com a apresentação da documentação exigida nesta Lei.

Art. 7.º 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 05 (cinco) 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. 8.º 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. 9.º Os critérios enumerados no artigo anterior fornecerão os pontos para classificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{P = A + B + 2C + D + E + F}$$

Art. 10 Os documentos destinados à comprovação dos incisos do art. 6.º, a pontuação a ser atribuída aos critérios definidos no art. 8.º, segundo a fórmula expressa no art. 9.º, 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 Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

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 subabitações, bem como aqueles que estejam ocupando áreas públicas ou de interesse público, desde que comprovadamente de baixa renda e cadastrados no Centro de Referência de Assistência Social em plano de reassentamento.

Art. 11 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. 12 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. 13 A venda das habitações populares obedecerá as 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 suportados 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 o projeto e memorial descritivo definidos pelo Poder Executivo.

- 1.º Os contratos de compra e venda celebrados 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 uma (01) via para o beneficiário.
- 2.º O adquirente de imóvel em programa habitacional que mudar de domicílio para outro Município ou que por outro motivo sair da posse do imóvel objeto do contrato, deverá comunicar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Planejamento Urbano, para que este efetue a transferência do bem a outro interessado, escolhido imediatamente conforme a classificação, que se disponibilizar 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. 14 O plano de construções de habitações populares e a elaboração de plantas ficarão a cargo do Poder Executivo, através do setor competente,

ficando isento o beneficiário do pagamento de taxas pelo exame, aprovação e licenciamento, bem como pela expedição do “habite-se”.

Art. 15. O plano de urbanização específico de cada área, para fins de programas habitacionais de interesse social, após elaborado pelo Poder Executivo, 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. 16 No caso de aquisição de terreno público, o beneficiário terá prazo de até 09 (nove) 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.

Parágrafo único. Os prazos constantes deste artigo, poderão ser prorrogados mediante justificativa devidamente comprovada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

Art. 17 Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Planejamento Urbano (Conselho da Cidade) 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.

Art. 18 A aquisição das habitações populares ou terrenos públicos será financiada aos beneficiários pelo prazo de até 12 (doze) 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.

- 1.º As prestações serão reajustadas anualmente pelo índice do INPC, ou outro que venha a substituí-lo.
- 2.º 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. 19 O preço das habitações populares ou terrenos públicos será estabelecido pelo Poder Executivo, através do setor competente, determinado pelos seguintes elementos, conforme o caso:

I - localização e dimensão dos lotes; e

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

Art. 20 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 30% (trinta 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:

1. a) multas;
2. b) juros vencidos;
3. c) amortização.

Art. 21 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. 22 Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 1.º, § 1.º, III, desta Lei, para fins de moradia.

Art. 23 A concessão de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até 120 (Cento e vinte) meses, prorrogáveis a juízo da municipalidade, mediante lei.

Art. 24 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. 25 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 ou dos custos oriundos da manutenção deste.

Art. 26 No contrato de concessão de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

1. a) obrigação do concessionário de manter e conservar o imóvel em permanentes condições de uso; e
2. b) 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. 27 Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 1º, § 1º, IV, desta Lei, para fins de construção de moradia.

Art. 28 A concessão de direito real de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até 120 (Cento e vinte) meses, prorrogáveis a juízo da municipalidade, mediante lei.

Art. 29 A construção a ser realizada no imóvel depende de autorização do Município, devendo ter início no prazo de até 09 (nove) meses e estar concluída, com “*habite-se*” do Município em 12 (doze) meses, sob pena de rescisão do contrato.

- 1.º Os prazos constantes no “*caput*” deverão ser contados a partir da data da assinatura do contrato de concessão de uso.
- 2.º Os prazos constantes deste artigo, poderão ser prorrogados mediante justificativa devidamente comprovada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Planejamento Urbano.

Art. 30 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. 31 A concessão de direito real de uso do bem público para fins de construção de moradia será gratuita.

Art. 32 No contrato de concessão de direito real de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

1. a) obrigação do concessionário de manter e conservar o bem em permanentes condições de uso; e
2. b) 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. 33 Fica o Poder Executivo autorizado a permitir o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 1.º, § 1.º, 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; e

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 possível cumprir.

Parágrafo único. A constatação do previsto no inciso II, do artigo 33, deverá ser feita através da assistência social do Município, mediante laudo circunstanciado.

Art. 34 A permissão de uso será gratuita e poderá ser outorgada pelo prazo de até 10 (dez) 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. 35. 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. 36 O Poder Executivo regulamentará, por meio de Decreto, no que couber, a presente lei, de modo a estabelecer um MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA INSCRIÇÃO E SELEÇÃO DE CANDIDATOS para cada um dos programas desenvolvidos, sendo que uma cópia destes deverá integrar os autos do Plano Municipal de Habitação.

Art. 37 A execução de programas habitacionais com recursos provenientes de transferências voluntárias da União e do Estado obedecerão aos termos do convênio.

Art. 38 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e ab-roga os dispositivos da Lei nº 1.709, de 30 de agosto de 1999.

Guarani das Missões, 27 de fevereiro de 2008.

LEONARDO ESTANISLAU SZYNWELSKI

Vice-Prefeito no Cargo de Prefeito

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

MICHELI DOS SANTOS

Secretária da Administração Interina