

LEI Nº 513/06 de 12 de janeiro de 2006

Dispõe sobre a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e institui o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

O Prefeito Municipal de Uruçuí, Estado do Piauí, Francisco Donato Linhares de Araújo Filho, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal de Uruçuí (PI), aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO 1

Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Seção 1 - Objetivos, Princípios e Diretrizes

Art. 1º Fica instituído o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, com o objetivo de:

- I. Garantir uma habitação adequada, com equidade, em assentamentos humanos seguros, salubres, habitáveis, sustentáveis e produtivos;
- II. Promover e viabilizar o acesso e as condições de permanência na habitação, com prioridade para a população de mais baixa renda, definindo população de baixa renda aquela com rendimento mensal bruto de até 05 salários mínimos do grupo familiar, implementando política de subsídios;
- III. Articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Art. 2º A estruturação, organização e atuação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social deverão ter os seguintes princípios e diretrizes:

- I. Incentivo à aplicação dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001, o Estatuto da Cidade e observação das suas diretrizes, de modo a garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

II. Integração da política de habitação com as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano;

III. Compatibilidade das políticas habitacionais federal e estadual;

IV. Democratização, descentralização e transparência dos procedimentos e processos decisórios, como forma de permitir o acompanhamento de suas ações pela sociedade;

V. Estímulo às iniciativas da sociedade civil, bem como à sua participação, na formulação das políticas, na concepção de planos, programas e projetos, no controle e avaliação das ações públicas, no planejamento e na execução de empreendimentos que visem a ocupação do solo urbano com moradias para população de baixa renda;

VI. Prioridade para programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda e contribuam para a sua inserção na atividade produtiva sustentável;

VII. Incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura, não utilizadas ou subutilizadas, existentes na malha urbana;

VIII. Prioridade na utilização de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;

IX. Incentivo à implementação dos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia e dos procedimentos de arbitragem nas relações entre os participantes dos programas e projetos habitacionais;

X. Garantia da sustentabilidade econômico-financeira dos recursos do FMHIS.

XI. Compra e venda de lote padrão à famílias com renda bruta de até 05 salários mínimos;

XII. Construção e destinação por compra e venda de embriões de casas à família com renda bruta de até 05 salários mínimos para que esta conclua a edificação e fixe sua moradia;

XIII. Na construção de casa popular à família com renda familiar bruta de até 05 salários mínimos;

XIV. Concessão de lote padrão à família com renda familiar bruta de até 05 salários mínimos;

XV. Concessão de uso especial para fins de moradia à família com renda familiar bruta de até 05 salários mínimos;

XVI. Privilegiar, fomentar, incentivar, sobretudo a execução de moradias pelo sistema auto-gestão.

XVII. O FMHIS encaminhará ao CMHIS minuta de contrato para cada PROGRAMA e/ou PROJETO que vier a ser celebrado entre o FUNDO e os beneficiários para que este delibere sobre as cláusulas e condições;

Seção II - Da Composição

Art.3º Integrarão o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS:

- I. O Conselho Municipal da Assistência Social;
- II. O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III. Os órgãos e as instituições integrantes da administração pública municipal, direta ou indireta, e as instituições municipais que desempenhem funções complementares ou afins à habitação;
- III. As fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais, e quaisquer outras formas privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares; e
- IV. Os agentes financeiros que operem no setor habitacional.

CAPÍTULO II

Do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 4º Fica criado o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, como órgão central do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, em caráter permanente e deliberativo.

§ 1º O CMHIS compõe a estrutura regimental da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, que proverá meio técnico e administrativo para o seu funcionamento.

Art. 5º Ao CMHIS compete dar cumprimento às atribuições, particularmente no que tange à habitação de interesse social, além das contidas nos seguintes

incisos:

I. Aprovar as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

II. Acompanhar a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse

Social, observadas as diretrizes de atuação do FMHIS;

III. Baixar normas regulamentares relativas ao FMHIS e dirimir dúvidas quanto à sua aplicação;

IV. Deliberar sobre a alocação de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, dispondo sobre a aplicação de suas disponibilidades, aprovar os planos anuais e plurianuais de investimento, em consonância com a legislação federal pertinente;

V. Aprovar parâmetros e critérios de distribuição geográfica de recursos, considerando, no mínimo, as necessidades habitacionais e o perfil de renda da população, observado o princípio da sustentabilidade econômico-financeira dos recursos do FMHIS;

VI. Definir as condições básicas de empréstimos e financiamentos com recursos transferidos pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

VII. Estabelecer as normas básicas para a concessão de subsídios;

VIII. Deliberar sobre as normas para registro e controle das operações com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

IX. Adotar as providências cabíveis para correção de atos e fatos que prejudiquem o desempenho e o cumprimento das finalidades no que concerne aos recursos do FMHIS;

X. *Aprovar as contas do FMHIS; e*

XI. Elaborar seu regimento interno.

Art. 6º O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social terá a seguinte composição:

I. Quatro funcionários públicos do município, indicados pelo Poder Executivo;

II. Dois membros representantes de entidades municipais dos setores

produtivos da área habitacional; e

III. Dois membros representantes de entidades municipais de movimentos sociais.

§ 1º Decreto do Executivo constituirá, em caráter provisório, o primeiro Conselho, com vigência de doze meses, que estabelecerá os procedimentos para indicação dos órgãos e entidades que terão assento no CMHIS, respeitada a estrutura de representação dos incisos II, III e do caput deste artigo.

§ 2º Na composição e funcionamento do CMHIS será observado o seguinte:

I. Cada entidade ou órgão se fará representar no CMHIS por um titular e um suplente;

II. O mandato dos representantes dos setores mencionados nos incisos III e IV do caput deste artigo será de três anos, podendo ser renovado uma única vez por igual período;

CAPÍTULO III

Do Gestor e do Agente Operador

Art. 7º Ao Poder Executivo, na qualidade de Gestor da aplicação do FMHIS, compete:

I. Elaborar e acompanhar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anual e plurianuais dos recursos do FMHIS, observando a manutenção do seu equilíbrio econômico-financeiro;

II. Praticar os atos inerentes à gestão da aplicação dos recursos do FMHIS;

III. Expedir os atos normativos relativos à alocação dos recursos do FMHIS, conforme deliberado pelo CMHIS;

IV. Submeter à apreciação do CMHIS as contas do FMHIS;

V. Apoiar as instâncias locais na implementação de programas no âmbito do FMHIS;

CAPÍTULO IV

Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 8º O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, tem como objetivo destinar recursos para os programas estruturados que promovam o acesso à família com renda bruta de até 05 salários mínimos o acesso à moradia.

Art. 9º Constituirão recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FNHIS:

I. Empréstimos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, conforme deliberado pelo seu Conselho Curador;

II. Dotações do Orçamento Geral da União, classificadas na função habitação e na sub-função infra-estrutura urbana e saneamento básico, inclusive aquelas provenientes de empréstimos externos e internos;

III. Repasse de recursos do Fundo de Amparo do Trabalhador - FAT, ressalvadas as vinculações e sem prejuízo dos programas de Seguro-Desemprego e de Abono Salarial;

IV. Resultados das aplicações financeiras realizadas com recursos do FMHIS;

V. Recursos provenientes do retorno das operações realizadas com recursos onerosos do FMHIS, inclusive multas, juros e acréscimos legais, quando devidos nas operações;

VI. Recursos originados por herança jacente;

VII. Repasses provenientes da alienação de imóveis do Município;

VIII. Contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

IX. O Poder Executivo Municipal fará constar no Plano Plurianual, nas Diretrizes Orçamentárias e nos orçamentos anuais, repasse de recursos orçamentários na ordem de 5% da receita total do município;

X. Arrecadações de ITBI;

XI. Taxas de emolumentos de aprovação de projetos;

XII. Multas aplicadas com relação ao código de postura e obras do município;

XIII. Imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) referente

à alíquota aplicada sobre o IPTU progressivo no tempo;

XIV. Lotes de terras urbanas de propriedade do município cujas destinações são para

edificações de moradias de interesse social constantes no Patrimônio Municipal;

XV. Outros que lhe vierem a ser destinados e;

Parágrafo Único. Fica o Município autorizado a contratar os empréstimos necessários à constituição do FMHIS.

CAPÍTULO V

Das Aplicações e Transferências dos Recursos do FMHIS

Art. 10º As aplicações do FMHIS serão destinadas a ações que contemplem:

I. Aquisição, construção, conclusão e melhoria de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

II. Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III. Urbanização, regularização fundiária e urbanística de áreas ocupadas por população caracterizada como de interesse social;

IV. Implantação de saneamento básico, infra-estrutura urbana e equipamentos urbanos complementares aos programas habitacionais;

V. Aquisição de materiais para construção e reforma de moradia;

VI. Intervenção em áreas encortiçadas e outras áreas deterioradas, recuperando ou produzindo imóveis para fins habitacionais de interesse social;

VII. Produção e aquisição de imóveis para locação social, inclusive sob a forma de arrendamento residencial;

VIII. Pesquisas voltadas ao desenvolvimento e aperfeiçoamento de tecnologias com vistas à melhoria da qualidade e à redução dos custos das unidades habitacionais;

IX. O FMHIS poderá alienar os imóveis que vierem a integrar os seus recursos, na forma prevista no Art. 09º e itens XIV e XV desta Lei.

X. As alienações serão dispensadas de licitações;

XI. A venda de lotes feita pelo FMHIS será prioritariamente aos menos capazes financeiramente, respeitados os critérios relativos à renda com preferência dos que ganhem até 3 (três) salários mínimos, que não possuam outros bens imóveis, estado civil, número de dependentes, tempo de residência no município e aqueles que se obrigarem a construir dentro do prazo de 6 (seis) meses e outros que venham a ser definidos pelo CMHIS obedecendo, quando for o caso, as características e critérios do Programa;

XII. Na determinação do preço do lote, o CMHIS encarregar-se-á de fixá-lo levando em conta o mínimo de 2% sobre o preço de custo de cada lote, destinado à continuidade do fundo;

XIII. Os loteamentos a serem criados pelo FMHIS podem não cumprir alguns aspectos da legislação municipal como área mínima e máxima de quarteirão e exigências quanto à pavimentação, só sendo aprovados com reserva de “um mínimo de 15% da área dos quarteirões, excluindo o sistema viário”;

XIV. As obras de infra-estrutura dos loteamentos serão executadas pela administração centralizada do município, diretamente ou através de suas Autarquias, sem ônus para o FMHIS;

XV. Os custos de investimentos relativos a equipamentos comunitários serão de inteira responsabilidade dos órgãos públicos, não incidindo nos preços de venda aos beneficiários finais do fundo;

XVI. Outras ações que venham a ser aprovadas pelo CMHIS.

§ 1º Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

§ 2º A aplicação dos recursos do FMHIS, em áreas urbanas, deverá submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor, de que trata a Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001, ou em legislação equivalente, para os municípios excluídos dessa obrigação legal.

§ 3º Respeitadas as normas emanadas do FMHIS, o CMHIS fixará critérios para priorização de programas, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais.

§ 4º Para execução do disposto no parágrafo anterior, deverão ser considerados as necessidades da população, estatísticas provenientes de dados censitários, suas projeções e outros indicadores sociais, avaliação da capacidade de pagamento das famílias pelo seu padrão de consumo, as características culturais, locais e regionais de ocupação e uso do solo e de padrões construtivos, de acordo metodologia aprovada pelo CMHIS.

§ 5º As decisões do CMHIS relativas à distribuição e alocação de recursos transferidos do FMHIS deverão observar condições que garantam o retorno dos recursos na forma definida.

§ 6º O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social promoverá ampla publicidade às formas de acesso aos programas, às modalidades de acesso à moradia, aos critérios para inscrição no cadastro de demanda e de subsídios, às metas anuais de atendimento habitacional, aos recursos aplicados e previstos identificados pelas fontes de origem, às áreas objeto de intervenção, aos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização da sociedade das ações do FMHIS.

§ 7º O órgão da administração municipal, centralizado ou descentralizado, fica autorizado a firmar acordos ou convênios com as entidades federais e estaduais, buscando sempre a execução da presente Lei.

Art. 11º O CMHIS deverá promover audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, a cada quatro anos, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais no âmbito do FMHIS.

CAPÍTULO VI

Das Condições de Acesso à Moradia

Art. 12º O acesso à moradia deverá ser assegurado aos beneficiários do FMHIS, de forma articulada entre as três esferas de governo, garantindo o atendimento prioritário às famílias de mais baixa renda e adotando políticas de subsídios implementadas com recursos do FMHIS, por meio da concessão de financiamento habitacional e de outras formas de acesso que não envolvam a transferência imediata da propriedade.

Parágrafo Único. No atendimento habitacional das famílias de mais baixa renda deverão ser priorizadas as modalidades de acesso à moradia que não envolvam a transferência imediata de propriedade, adotando medidas tais como o direito de uso, a locação social, o arrendamento residencial, com ou sem opção de compra.

Art. 13º O CMHIS definirá os parâmetros para a concessão dos subsídios, obedecendo, observada a capacidade de pagamento da família.

Art. 14º O CMHIS, na definição das normas básicas para a concessão de

subsídios, deverá levar em consideração as seguintes diretrizes:

I. Os valores dos benefícios devem guardar relação inversa com a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias;

II. A concessão do benefício deve estar condicionada ao acesso a imóveis em condições de habitabilidade definidas pelas posturas municipais, com base em padrões referenciais estabelecidos a partir da realidade local;

III. Identificação dos beneficiários das políticas de subsídios, em cadastro municipal, de modo a controlar a concessão dos benefícios;

IV. Utilização de metodologia aprovada pelo CMHIS, para o estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios, capacidade de pagamento da família e valores máximos dos imóveis, que expresse as diferenças regionais;

V. Concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, compreendido como retribuição de uso, aluguel, arrendamento ou outra forma de pagamento pelo direito de acesso à habitação;

VI. Suspensão ou revisão do benefício, no caso de alterações nas condições que lhe deram causa ou inadimplemento contratual.

Art. 15º Nos financiamentos à pessoa física, o subsídio poderá ser concedido no ato da contratação ou no encargo mensal.

§ 1º O subsídio concedido no ato da contratação tem como objetivo assegurar a compatibilidade entre o valor do imóvel e a capacidade financeira do beneficiário;

§ 2º O subsídio no encargo mensal poderá compreender a equalização da taxa de juros do financiamento ou suprir, parcial ou integralmente, o acréscimo no encargo mensal decorrente da aplicação do índice contratualmente estabelecido e dos custos operacionais dos financiamentos.

Art. 16º Nas modalidades de acesso à moradia referidas caput deste art. 15 desta Lei, o subsídio poderá ser concedido na quitação total e parcial da retribuição mensal do serviço de moradia, como complementação da renda da família beneficiária.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Gerais e Transitórias

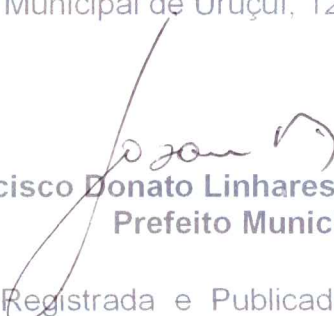
Art. 17º O Executivo terá prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de publicação desta lei, para editar decreto constituindo o Conselho Municipal de Habitação de Interesse

Social provisório, de acordo com o disposto nos § 1º do art. 6º, desta Lei, que deverá ser instalado no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após a edição do decreto.

Art. 18º O Conselho provisório deverá expedir norma com os procedimentos para a indicação de membros do Conselho definitivo, nos termos do § 2º do art. 6º desta Lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da sua instalação, encaminhando providências para a instalação do Conselho definitivo no prazo da sua vigência.

Art. 19º Os contratos de financiamentos firmados com o adquirente final da moradia própria, bem como as operações efetuadas com base na presente Lei, com a interferência de entidades públicas que integram o FMHIS, poderão ser celebrados por instrumento particular, não se aplicando aos mesmos as disposições do inciso II do art. 134 do Código Civil, atribuindo-se-lhes o caráter de escritura pública, conforme definido pela LEI 10.257 em seu Art. 48.

Gabinete do Prefeito Municipal de Uruçuí, 12 de janeiro de 2006.



Francisco Donato Linhares de Araújo Filho
Prefeito Municipal

Sancionada, Numerada, Registrada e Publicada a presente Lei no Mural da Prefeitura Municipal, aos doze dias do mês de janeiro de dois mil e seis.



Eliana Maria Guerra Pires de Carvalho
Chefe de Gabinete.