

LEI MUNICIPAL N.º 3.762/2023

Revoga a Lei Municipal nº 2.311/2005 e Institui a nova Política Habitacional de Interesse Social do Município de Selbach e Dá Outras Providências.

MICHAEL KUHN, Prefeito Municipal de Selbach-RS, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou o Projeto de Lei Municipal nº 041/2023, e o mesmo sanciona e promulga a presente Lei.

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei institui a nova política habitacional de interesse social do Município de Selbach/RS, voltada para a 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** – alienação gratuita ou onerosa de terreno público para construção de unidades habitacionais.
- IV** – permissão de uso de imóvel;
- V** – aluguel social;
- VI** – reformas habitacionais;
- VII** – concessão de direito real de uso de imóvel.

§ 2º. Para assegurar a efetividade da política habitacional instituída por esta Lei, cabe 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** – recuperar imóveis para fins habitacionais de interesse social;
- V** – implantar saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social.

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

- I** - população de baixa renda: o grupo familiar com renda média mensal de até 3 (três) salários mínimos nacionais;
- II** – habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;

III – terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação;

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

Art. 3º. O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, em harmonia com a dos governos do Estado e da União.

Art.4º. Fica instituído o Cadastro Geral para Programas Habitacionais no Município de Selbach-RS. O cadastro é instrumento de orientação na formulação, ampliação e implementação de programas habitacionais.

§ 1º. O cadastramento deverá ser realizado na Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, junto a Coordenadoria de Habitação, mediante apresentação dos seguintes documentos pelo interessado:

I – Documento de identificação de todos os componentes do grupo familiar;

II – Título de Eleitor de todos os componentes do grupo familiar;

III – Comprovante de Renda de todos os comprovantes do grupo familiar;

IV – Comprovante de Residência.

§ 2º. É de responsabilidade do interessado na manutenção do seu cadastro, a promoção de sua atualização periódica junto à Coordenadoria de Habitação, na Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

§ 3º. O cadastrado que tiver interesse na manutenção dos seus dados junto ao Cadastro Geral para Programas Habitacionais deverá atualizá-lo periodicamente, implicando na automática exclusão a ausência de promoção de atualização superior a 2 (dois) anos consecutivos.

§ 4º. O registro no Cadastro Geral para Programas Habitacionais não substitui a inscrição para candidatura em lançamento de Programas Habitacionais específicos promovidos pela Administração Municipal.

Art. 5º. Na execução da política habitacional de que trata esta Lei, o Poder Executivo estabelecerá, por proposição da Coordenadoria de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, mediante lei específica, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis a serem ocupadas pelos planos habitacionais para pessoas de baixa renda, com todos os detalhes, 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 1º, cabendo ao Poder Executivo, a formalização dos respectivos contratos, excetuando-se os casos de financiamento por instituição financeira.

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

I – comprovar residência no Município há pelo menos 03 (três) meses;

II – comprovar renda familiar mensal compatível com o programa;

III - não possuam outro imóvel no Município, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar e, no caso de financiamento habitacional que não possua imóvel;

IV – não tenham sido beneficiários de programa habitacional ou adquirido lotes urbanos de propriedade do município;

V - ter na data da inscrição idade igual ou superior a 18 anos;

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.

Art. 7º. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

I – reserva de 3% (três por cento) das unidades residenciais para atendimento aos idosos;

II – critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos de aposentadoria e pensão.

Art. 8º. Das unidades habitacionais, de cada empreendimento, na ausência de percentual superior fixados em legislação municipal ou estadual, serão reservadas pelo menos 3º (três por cento) para atendimento a pessoa com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência.

Art. 9º. 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 – comprovante de renda familiar, compatível com o programa;

III – comprovante de residência no Município, e;

IV – prova de possuir imóvel ou não imóvel, em seu nome, de acordo com o programa.

§ 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, conforme prevê a legislação vigente. Todas as ações decorrentes desta Lei deverão respeitar a legislação eleitoral, no que couber.

§ 2º. As inscrições serão realizadas de acordo com critérios estabelecidos em lei específica para cada programa.

Art. 10. A seleção dos inscritos dar-se-á segundo o grau de necessidade socioeconômico e poderá seguir a influência dos critérios, considerando-se a situação existente na data da inscrição e as exigências da lei específica do programa:

I – situação atual do domicílio: famílias em coabitação, imóvel alugado ou cedido;

II – situação da composição familiar: se é monoparental feminina ou masculina com filhos, se é casal com ou sem filhos, se é solteiro(a) ou viúvo(a), assim como se a família é integrada por

pessoa deficiente ou idosa (com mais de sessenta anos), ou ainda por dependentes menores de dezoito anos ;

III – renda familiar: considerando a quantidade de salários mínimos/mês;

IV – situação de emprego: se desempregado, autônomo, aposentado ou com emprego fixo;

V – beneficiário em programas sociais: se é beneficiário de bolsa família, aluguel social;

VI – tempo de cadastro: tempo de cadastro em programas sociais ou de residência no município.

§ 1º. Cada programa, quando regulamentado por lei específica considerará o nível de priorização e influência dos critérios do caput deste artigo.

§ 2º. Para efeito da seleção mencionada neste artigo, levar-se-á em consideração o maior grau de vulnerabilidade apurado pela soma da pontuação atingida pelo candidato.

§ 3º. Para os critérios referidos no caput deste artigo, consideram-se:

I – famílias em coabitação: a existência de dois núcleos familiares (casal com ou sem filhos) que residem em um mesmo domicílio (de forma temporária), por não possuírem condições de arcar com despesas de aluguel, não se considerando como tal os casos de filhos solteiros que residem com os pais;

II – dependentes: filhos, netos, sobrinhos, tutelados ou curatelados, menores de 18 (dezoito) anos (desde que sob a guarda legal do candidato, devidamente comprovada);

§ 4º. Se ocorrer igualdade de pontos no resultado, o primeiro critério de desempate será a maior pontuação quanto a situação atual do domicílio. Permanecendo o empate, prevalecerá o maior número de pontos obtidos sucessivamente nos seguintes itens de pontuação ou de acordo com Lei específica:

I – situação de composição familiar;

II – renda familiar;

III - situação de emprego;

IV – beneficiários de programa social;

V – tempo de cadastro habitacional.

CAPÍTULO II

DA VENDA DE HABITAÇÕES POPULARES OU TERRENOS PÚBLICOS

Art. 11. A venda das habitações populares obedecerá a seguinte condição:

I - 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;

II - 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;

III - todos os tributos e demais encargos que recaiam ou vierem a recair no imóvel serão suportados pelo beneficiário, nas épocas próprias, reservando-se o Município o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação;

IV - o Município poderá implementar 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

V - as habitações obedecerão ao projeto e memorial descritivo, definidos pelo poder Executivo.

§ 1º. Os contratos de compra e venda celebrados serão formalizados com as cláusulas e condições estipuladas nesta Lei e registrados no Cartório de Registro de Imóveis, entregando-se 01 (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 Assistência Social e Habitação a transferência do bem a outro interessado, escolhido 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. 12. O plano de construções de habitações populares e a elaboração de plantas ficarão a cargo do Poder Executivo, através da Coordenadoria de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, ficando isento o beneficiário do pagamento de taxas pelo exame, aprovação e licenciamento, bem como pela expedição do “habite-se”.

Art. 13. O plano de urbanização específico de cada área, após elaborado pelo Poder Executivo através de trabalho integrado da Coordenadoria de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social 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. 14. No caso de aquisição de terreno público, o beneficiário terá prazo de até 12 (doze) meses para iniciar a construção, devendo a mesma estar concluída, com “habite-se” do Município em 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de rescisão do contrato.

Parágrafo único. O poder Executivo municipal poderá prorrogar os prazos contidos no caput deste artigo mediante situação justificada e analisada, respaldada por laudo circunstanciado.

Art. 15. Caberá ao Departamento de Engenharia Municipal emitir parecer sobre o plano de urbanização e construção de moradias populares. A construção das unidades habitacionais deverá obedecer às normas da legislação vigente.

Art. 16. A aquisição das habitações populares ou terrenos públicos será financiada aos beneficiários de acordo com o cronograma estabelecido em Lei específica contendo prazos, valores e, considerando a área do imóvel e sua localização, assim como o índice e a periodicidade do reajuste das parcelas.

Parágrafo único. A outorga da escritura definitiva de propriedade do imóvel será concedida ao beneficiário do programa, seu cônjuge ou seus herdeiros legais, uma vez completado o pagamento das prestações, estando o imóvel quitado.

Art. 17. O preço das habitações populares ou terrenos públicos será estabelecido pelo Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Administração, Fazenda e Planejamento, 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. 18. 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:

a) multas;

b) juros vencidos;

c) amortização.

Art. 19. 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 DOAÇÃO OU VENDA DE TERRENO PÚBLICO PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Art. 20. Fica o Poder Executivo autorizado a realizar a alienação gratuita ou onerosa, correspondente respectivamente a doação ou venda, de terreno público para a construção de imóvel residencial mediante financiamento obtido junto a agente financeiro como a Caixa Econômica Federal ou outro órgão oficial, e ainda, com cooperativas e associações com fins habitacionais, conforme previsto no artigo 1º, § 1º, III, desta Lei.

§ 1º. A regulamentação do previsto no caput deste artigo, deverá ser normatizada através de Lei específica que fará previsão de edital de inscrições, e, quando necessário, será emitido laudo circunstanciado.

§ 2º. As formas de alienação de que trata o caput deste artigo encontram respaldo no Art. 76, da Lei 14.133/2021, assim como a exigência de divulgação é disciplinada pela mesma Lei.

Art. 21. O Município fará o encaminhamento dos inscritos ao agente financeiro o qual analisará a situação cadastral individualmente, resultando-se desta análise, a lista de homologados.

§ 1º. Através de Lei específica do programa será disciplinada a seleção dos beneficiários, dentre os inscritos homologados, que serão dispostos em ordem decrescente de pontuação obtida a partir de critérios pré-estabelecidos.

§ 2º. Os beneficiários selecionados serão considerados titulares até o número máximo de lotes disponibilizados, enquanto os demais serão os suplentes.

Art. 22. Os lotes disponibilizados para venda terão valores atribuídos de acordo com avaliação própria e serão sorteados entre os beneficiários.

§ 1º. O agente financeiro determinará o crédito de cada beneficiário e cada um será responsável pela execução de sua obra, bem como pelos custos decorrentes do financiamento.

§ 2º. Caso ocorra liquidação antecipada do financiamento imobiliário, fica o beneficiário proibido pelo período de dez anos de realizar a venda/transferência a qualquer título do imóvel adquirido, sob pena de pagamento de multa equivalente ao valor estipulado para o lote, que terá como base de avaliação atualizada dos preços praticados no mercado imobiliário.

Art. 23. A construção a ser realizada no imóvel depende de autorização do Município deverá ter início e término previsto no Cronograma do Projeto Técnico aprovado junto ao Contrato de Financiamento.

Art. 24. Caso o interessado não consiga o financiamento junto ao órgão oficial, o imóvel retorna ao domínio Público.

CAPITULO IV PERMISSÃO DE USO

Art. 25. Fica o Poder Executivo autorizado a fornecer permissão de uso de bem imóvel previsto no art. 1º, § 1º, IV, desta Lei, para fins de moradia.

Art. 26. A permissão de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até 05 (cinco) anos, prorrogáveis a juízo da municipalidade, por períodos iguais e sucessivos.

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

Art. 27. 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.

Art. 28. No contrato de permissão de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

a) Obrigação do permissionário de manter e conservar o bem em permanentes condições de uso; e

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

CAPÍTULO V DO ALUGUEL SOCIAL

Art. 29. O aluguel social poderá ser concedido para atender necessidades advindas de situações de vulnerabilidade temporária, com prioridade para a criança, a família, o idoso, a pessoa portadora de deficiência, a gestante, a nutriz, todas as situações de violência intrafamiliar e nos casos de calamidade pública.

§ 1º. O aluguel social poderá ser concedido pelo período de até 06 (seis) meses, mediante estudo social técnico que comprove a necessidade e o enquadramento do(s) beneficiário(s) nas situações estabelecidas no “caput” deste artigo, cujo valor mensal poderá ser de até 01 (um) salário mínimo nacional vigente, com recursos oriundos de dotações orçamentárias do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Em casos excepcionais, o período estabelecido no § 1º, poderá ser prorrogado, por igual período e/ou até a extinção da situação de vulnerabilidade temporária, mediante estudo social.

CAPÍTULO VI REFORMAS HABITACIONAIS

Art. 30. Fica o Poder Executivo autorizado a promover o acesso à população em situação de vulnerabilidade social e baixa renda, residentes nas áreas urbanas e rurais do Município de Selbach ao Programa de Reformas Habitacionais.

Parágrafo Único: Somente poderão participar do programa de reformas habitacionais quem comprovar que as melhorias serão feitas em residência própria ou de familiar.

Art. 31. O Programa de Reformas Habitacionais destina-se a atender situações habitacionais de caráter emergencial, assim consideradas, aquelas que apresentam situações críticas que coloque em risco a integridade física da família residente.

Parágrafo único. Considera-se reforma a execução de obras de pequeno porte que podem ser realizadas em curto prazo de tempo.

Art. 32. O Programa de Reformas Habitacionais será executado através das seguintes melhorias:

- I** - acréscimo de dormitórios;
- II** - construção e/ou reforma de módulo sanitário;
- III** - melhoria do telhado, com reparo ou substituição;
- IV** – piso/assoalho;
- V** – paredes internas e externas;
- VI** - instalações hidráulicas e elétricas;
- VII** - pintura;
- VIII** - acessibilidade à pessoa com deficiência e à pessoa idosa;
- IX** – conclusão da unidade habitacional;
- X** - outras melhorias condicionadas à análise e aprovação técnica.

Art. 33. O Programa será executado nas seguintes modalidades:

- I** - Autoconstrução: quando o Município fornece os materiais de construção para as melhorias e a família sozinha ou com a ajuda de amigos e terceiros, no sistema de mutirão, executa a reforma;
- II** - Administração direta: quando o Município fornece os materiais de construção e a mão-de-obra necessária para executar a reforma;
- III** – Liberação de valores para pagamento de mão-de-obra e materiais de construção.

Parágrafo Primeiro: Para a concessão das melhorias que trata o artigo 32 da presente Lei, quando se tratar de Liberação de valores ou materiais até o valor correspondente a dois salários mínimos nacional vigente, serão necessários:

- a) Documentos que embasaram o pedido;
- b) Vistoria pelo Coordenador Municipal de Habitação com a realização de levantamento fotográfico do local comprovando a necessidade;
- c) Aprovação do Conselho Municipal de Habitação;

Parágrafo Segundo: Para a concessão das melhorias que trata o artigo 32 da presente Lei, quando se tratar de Liberação de valores ou materiais superiores a dois salários mínimos nacional vigente, serão necessários:

- a) Documentos que embasaram o pedido;
- b) Vistoria e parecer técnico de arquiteto ou engenheiro comprovando a necessidade da reforma;
- c) Aprovação do Conselho Municipal de Habitação;

d) Parecer Socioeconômico realizado pela(o) Assistente Social.

CAPÍTULO VII

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DE MORADIA

Art. 34. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o uso de bem imóvel, conforme previsto no artigo 1º, § 1º, VII, desta Lei, para fins de construção de moradia.

Art. 35. A concessão de uso poderá ser outorgada pelo prazo de 10 (dez) anos, regulamentado por lei específica.

Art. 36. A construção a ser realizada no imóvel depende de autorização do Município, deverá ter início no prazo de até 12 (doze) meses e estar concluída, com “habite-se” do Município em 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de rescisão do contrato.

Parágrafo único. Os prazos constantes no caput deste artigo deverão ser contados a partir da data de assinatura do contrato.

Art. 37. 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. 38. A concessão de direito real de uso do bem público para fins de construção de moradia será gratuito.

Art. 39. No contrato de concessão de direito real de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

a) Obrigação do concessionário de manter e conservar o bem em permanentes condições de uso; e

b) Rescisão do contrato, sem direito a qualquer indenização pelas construções e benfeitorias, se o concessionário der destinação diversa ao imóvel, alugar, emprestar, ceder a terceiros a qualquer forma ou descumprir quaisquer das obrigações contratuais.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente lei.

Art. 41. A execução de programas habitacionais com recursos provenientes de transferências voluntárias da União e do Estado obedecerão aos termos do convênio.

Art. 42. Fica revogada as disposições de Leis em contrário, em especial a Lei Municipal

2.311/2005.

Art. 43. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO, em 11 de setembro de 2023.

Michael Kuhn
Prefeito Municipal

Registre-se, publique-se e
Cumpra-se, em 11.09.2023.

Fabício Schneider
Secretário de Administração,
Fazenda e Planejamento

Elaboração da minuta e visto:

Renan Pedro Knob
OAB-RS 84.781
Assessor Jurídico