

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 13/2015

“Institui o Programa Municipal de Habitação “Sonho Real” e dispõe sobre os critérios para doação de casas populares, lotes e materiais de construção a famílias carentes em situação de vulnerabilidade e/ou risco, localizadas no Município de Antônio João/MS, e dá outras providências”.

Thiago Holosbach Fernandes Lopes, Presidente da Câmara Municipal de Antônio João, Estado de Mato Grosso do Sul, usando de suas atribuições legais.

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores, reunida em sessão Ordinária, realizada no dia 28 de Julho de 2015, aprovou o seguinte projeto de Lei.

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei institui, em âmbito Municipal, o Programa “Sonho Real” e dispõe sobre os critérios para doação de casas populares, lotes e materiais de construção a famílias carentes em situação de vulnerabilidade e/ou risco, localizadas no Município de Antônio João/MS.

Art. 2º - São objetivos do Programa “Sonho Real”:

I – Viabilizar para as famílias de baixa renda e que se encontre em situação de vulnerabilidade e/ou risco, o acesso à moradia digna através de construção de casas populares, doação de terrenos para construção de moradias e promoção de melhoria das moradias em situação precária;

II – Implementar políticas e programas em âmbito municipal visando promover a melhor urbanização nas localidades menos favorecidas;

III – Implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de baixa renda;

IV – A erradicação no Município de Antônio João das condições indignas e precárias de moradia;

V - Promover e viabilizar a regularização fundiária e urbanística de localidades menos favorecidas e de parcelamentos clandestinos e irregulares, atendendo a padrões adequados de preservação permanente e de qualidade de vida urbana;

VI - Articular, desenvolver e acompanhar atuação dos Governos Federal e Estadual e demais instituições, órgãos e empresas que desenvolvam programas habitacionais para o Município de Antônio João.



CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º - Para fins do disposto nesta lei, considera-se:

I - Áreas irregulares: são aquelas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares ou clandestinos que apresentam condições precárias de moradia;

II - Custo de acesso à habitação: os valores relativos à prestação de financiamento habitacional, contrapartida arrendamento residencial, de taxa de ocupação, aluguel ou derivados do direito de superfície, direito de uso, ou quaisquer outras formas de acesso à habitação.

III - Doação: Transmissão gratuita, não onerosa, de bem móvel ou imóvel que constitui propriedade.

IV - Família em situação de vulnerabilidade: conjunto de pessoas com lastro consanguíneo comum que dividem a mesma morada e se encontra em situação de exclusão social, originadas de produção e reprodução de processo de desigualdades sociais discriminatórios e segregacionistas.

V - Família de baixa renda: aquela cuja renda familiar, assim considerada como somatório das rendas de todos os membros da família, não ultrapasse a 03 (três) salários mínimos e cuja situação socioeconômica, definida segundo seu padrão de consumo, não lhe permita arcar, total ou parcialmente, com os custos de quaisquer formas de acesso à habitação, a preços de mercado local;

VI - Família em situação de risco: conjunto de pessoas com lastro consanguíneo comum que dividem a mesma morada cuja localidade encontra-se nas proximidades de leitos de rios, barrancos, morros, erosões, ou que possam sofrer abalos devido a eventos da natureza na iminência de desabamento;

VII Financiamento habitacional: o mútuo destinado à aquisição de lote urbanizado e/ou construção, conclusão, ampliação ou melhoria da habitação, bem como às despesas cartorárias, de mão-de-obra e às de legalização do imóvel;

VIII Localidades menos favorecidas: assentamento habitacional irregular (favela, comunidade, mocambo e assemelhados) promovido por população de baixa renda, localizado em terrenos de propriedade alheia, pública ou particular, ocupado de forma desordenada e densa, carente de serviços pública essenciais, inclusive em área de risco ou legalmente protegida;

IX Lote social: lote de terreno, urbano, situado em loteamento ou desmembramento aprovado pelo órgão municipal competente e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cujo preço seja igual ou inferior ao que vier a ser determinado pelo Programa “Sonho Real”, atendendo a parâmetros técnicos de padrão de consumo familiar;

X - Lote urbano: parcela legalmente definida de uma área, conforme as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponha de acesso por via pública e, no seu interior, no mínimo, de soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário e ainda de instalações que permitam a ligação de energia elétrica;

XI Moradia Digna: construção destinada a residência familiar, localizada em área na circunscrição infraestrutura do Município, provida de básica, de serviços urbanos, equipamentos comunitários básicos, localizada em área com



situação legal e regularizada;

XII - Padrão de consumo familiar: é o parâmetro para definir os indicadores de implementação, de aferição de programas habitacionais, e de enquadramento para o acesso à política de subsídio previsto no Programa “Sonho Real”;

XIII - Promoção de melhoria das moradias: doação de bens ou serviços, tais como: tijolos, telhas, janelas, elétricos, portas e reparos hidráulicos e que melhore e valorize o imóvel residencial;

XIV - Regularização fundiária: é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas, ocupadas em desconformidade com a lei;

XV - Situação precária de moradia: situação de alto grau de deterioração do imóvel de forma a expor seus moradores em risco devido a intempéries do tempo, ou que não atenda aos requisitos mínimos quanto às exigências sanitárias e de segurança.

CAPÍTULO III DOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO “SONHO REAL”

Art. 4º - Constituem princípios do Programa Municipal de Habitação “Sonho Real”:

I – O reconhecimento da habitação como direito básico da população;

II – A compatibilidade e integração da política habitacional do Município com as políticas de habitação federal e estadual, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

III – A moradia digna como direito e vetor de inclusão social;

IV – A democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;

V – A função social da propriedade urbana visando garantir atuação direcionada para coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

VI – A observação das diretrizes e aplicação dos instrumentos constantes na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), como forma de viabilizar o acesso a terra urbanizada e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

CAPÍTULO IV DO PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO “SONHO REAL”

SEÇÃO I



DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 5º - Constituem-se como beneficiários do Programa Municipal de Habitação “Sonho Real”, as famílias de baixa renda cujas moradias encontram-se nas seguintes situações:

I – Situação de risco e/ou vulnerabilidade social;

II- Situação precária de moradia;

III – Situadas em localidades menos favorecidas;

IV – Situadas em áreas irregulares.

Art. 6º - Os beneficiários pelo programa de que trata esta lei poderão ser subdivididos em dois grupos:

I – Grupo sem nenhuma capacidade de endividamento:

a) Famílias situadas abaixo da linha da pobreza em condições de indigência ou subumanas, sem qualquer capacidade de atender suas necessidades básicas e de contrair endividamento.

II – Grupo com baixa capacidade de endividamento e em condições de endividamento:

a) Famílias que reúnem a capacidade para atender integralmente suas necessidades básicas, embora não disponham de capacidade em arcar com as despesas de morar com dignidade;

b) Famílias que reúnem a capacidade para atender integralmente suas necessidades básicas e que dispõem de capacidade em arcar com as despesas de moradia, embora em quantidade reduzida ou limitada.

§1º - O Programa Municipal de Habitação “Sonho Real” abrangerá famílias carentes e em situação de risco e/ou vulnerabilidade também dos distritos e zona rural do município.

§2º - Não fará jus aos benefícios desta lei a família residente em imóvel localizado na zona rural ou em distrito distante do centro da cidade que, por mera liberalidade, pretenda mudar de moradia.

SEÇÃO II DAS AÇÕES DO PROGRAMA SONHO REAL

Art. 7º O Programa Municipal de Habitação “Sonho Real”, poderá contemplar as seguintes modalidades:

I – Doação de imóveis residenciais pertencentes ou não a conjuntos habitacionais construídos pelo Poder Público com a finalidade de entrega não onerosa as famílias em situação de vulnerabilidade e/ou risco ou em situação precária de moradia;

II – Financiamento individual, subsídio ou repasse a fundo perdido para:

a) aquisição de unidade habitacional ou lote urbanizado e construção simultânea;

b) urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas irregulares



ou situadas em localidades menos favorecidas;

c) aquisição de materiais destinados à construção, conclusão, recuperação, reforma, ampliação ou melhoria de habitações;

d) construção de habitação em lote próprio ou que possa ser utilizado mediante qualquer das formas de acesso à moradia previstas em Lei;

e) recuperação ou produção de imóveis em áreas degradadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais.

III - Financiamento sob a forma associativa, assim considerada aquela feita em grupo, para construção de habitação em terreno próprio ou sob a forma de aquisição de terreno e construção, ou ainda para construção em terrenos doados pelo poder público ou entidade privada, observadas as restrições quanto à precariedade das unidades a serem produzidas e as previsões do Código de Obras do Município.

§1º - A construção de moradias e melhoria das já existentes destinadas ao atendimento do Programa “Sonho Real” poderá ser feita através dos órgãos da administração direta, indireta, fundações, associações comunitárias, organizações não governamentais ou de programas de mutirão, bem como por simples doação de materiais de construção.

§2º - As associações comunitárias e as organizações não governamentais de que trata o parágrafo anterior deverão estar legalmente reconhecidas de utilidade pública municipal e constar nos objetivos estatutários a aptidão para execução de serviços específicos de construção e reformas de moradias.

§3º - Os benefícios previstos nos incisos II e III deste artigo terão prazo não superior a 60 (cento) dias para início da obra de construção ou reforma, contados da concessão do benefício, e prazo máximo de conclusão limitado a 01 (um) ano contado da inicialização da obra, sob pena de perda do benefício.

§4º - Caberá a Prefeitura Municipal de Antônio João, por intermédio do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS – instituído pela Decreto Municipal nº 047 de 04 de abril de 2014 a fiscalização e acompanhamento da execução do programa “Sonho Real”.

Subseção I Da Doação de Imóveis Residenciais

Art. 8º - Para as doações de imóveis residenciais previstos nesta lei, serão observadas as seguintes normas:

I – A doação será formalizada em caráter pessoal e absolutamente intransferível e sua concessão será limitada a uma única doação por beneficiário;

II – A doação será reduzida a termo constando cláusula de inalienabilidade e restrição de transferências do imóvel a terceira pessoa pelo período mínimo de 10 (dez) anos, devendo fazer constar tal período no corpo da certidão de registro de imóvel;

III – O termo de doação poderá ser revisto e ter sua revogação decretada *ex officio* em caso de alienação ou



transferência do imóvel, caso ocorra em período inferior ao previsto no inciso anterior, ressalvados os casos de morte do beneficiário e sucessão de herdeiros;

IV – Não será beneficiário da doação de imóvel residencial aquele que for proprietário de imóvel, encontrar-se assistido por programa habitacional, ou que possua capacidade financeira que o classifique em condições melhores que aquelas previstas no inciso I do artigo 6º desta lei;

V – No caso de doação de materiais de construção, esta será feita gradativamente, na exata proporção da utilização do produto na obra em execução, afastando a possibilidade de uso indevido e desvio de materiais.

Parágrafo Único - No caso de morte do beneficiário sem herdeiro ou meeiro, ocorrendo antes ou após o prazo estabelecido no inciso II deste artigo, o imóvel retornará ao Município;

Subseção II **Da Concessão de Financiamento**

Art. 9º - Para a concessão de financiamento de imóveis residenciais, lotes e/ou materiais de construção previstos nesta lei, serão observadas as seguintes normas:

I – O Financiamento será formalizado em caráter pessoal e absolutamente intransferível e sua concessão será limitada a uma única vez por beneficiário;

II – Para a concessão do financiamento o beneficiário deverá ser classificado dentre as condições do inciso II do artigo 6º desta lei;

III – O valor do financiamento não poderá ultrapassar a quantia prevista como necessária para aquisição do imóvel, da realização da reforma ou aquisição dos materiais, e o valor das parcelas não poderá ultrapassar o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da quantia percebida pela Família beneficiada;

IV – As parcelas referentes a contraprestação do beneficiário ficará limitada a 120 (cento e vinte) parcelas;

V – Em caso de inadimplência ou recusa injustificada do pagamento da contraprestação, poderá o Município promover a competente ação de execução além de excluir o beneficiário dos programas assistenciais do município.

§1º - Caberá ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS – mediante laudo técnico, a definição do valor do financiamento de que trata o inciso III deste artigo.

§2º - O financiamento previsto no *caput* deste artigo será regulamentado por lei específica.

Subseção III **Da Concessão de Subsídio ou Repasse a Fundo Perdido**

Art. 10º - Para a concessão de subsídios ou repasse a fundo perdido previstos nesta lei, serão observadas as



seguintes normas:

I - O subsídio será concedido em forma direta, terá caráter pessoal e temporário e será absolutamente intransferível sendo, em regra, concedido apenas uma única vez por beneficiário, podendo haver mais de uma concessão somente em casos em que ocorra novos eventos ou situações devidamente justificadas pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS;

II – A concessão dos benefícios de que trata o *caput* deste artigo será revertida na aquisição de materiais e mão de obra destinada a melhoria da moradia, sendo sua concessão condicionada à demonstração prévia do emprego dos materiais e/ou valores transferidos ao beneficiário;

III - o subsídio será estabelecido em contrato específico, que conterà, obrigatoriamente, cláusulas que definam as hipóteses da respectiva suspensão, bem assim as da possível restituição, em caráter integral ou parcial do valor concedido.

SEÇÃO III DAS REGRAS DE ACESSO

Art. 11 - O acesso ao Programa “Sonho Real”, prescindirá de cadastro prévio por parte do interessado junto à Secretaria Municipal de Direitos Humanos, Assistência Social, Cidadania e trabalho do Município de Antônio João/MS, com a finalidade de caracterização da condição de vulnerabilidade socioeconômica, devendo, além do preenchimento do cadastro, a serem observadas as seguintes condições:

I – Residir em condições precárias de habitação, conforme definido no artigo 5º desta lei;

II – Possuir renda familiar de até três salários mínimos vigentes no território nacional;

III - Não ser proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de imóvel construído no município de Antônio João ou qualquer outra parte do território nacional;

IV – Residir no Município de Antônio João por prazo igual ou superior a 05 (cinco) anos;

V – Comprovar, no momento do cadastro, ser cidadão Antônio-joanenses, assim entendido aquele que comprovar, mediante apresentação do título de eleitor com domicílio eleitoral no Município de Antônio João;

§1º - Não obstante ao preenchimento do cadastro, e da apresentação das condições acima estabelecidas, a Secretaria Municipal de Direitos Humanos, Assistência Social, Cidadania e Trabalho, ou órgão com atribuições para tanto, deverá elaborar laudo sócio econômico da situação do postulante bem como de sua família, consignando, ao final, a real situação de vulnerabilidade em que a família se encontra;

§2º - A renda familiar será aferida mediante apresentação de documentos comprobatórios, salvo nos casos de renda informal, a qual será caracterizada na ficha sócio econômica.

§3º - Caso reste comprovado alguma inverdade nos dados cadastrais do declarante beneficiário, de forma a se beneficiar, o mesmo será sumariamente desligado do Programa “Sonho Real”, devendo arcar com o ônus de devolver a unidade habitacional, lote, ou bens móveis, quando for o caso de tê-lo(s) recebido, sem prejuízo das



cominações penais e civis;

Art. 12 - A escolha das famílias a serem beneficiadas levará em consideração o grau de necessidade e vulnerabilidade em que se encontrarem, levando em conta os elementos elencados no artigo 5º desta lei concomitantemente com os seguintes elementos que servirão como critério com a seguinte ordem de prioridade:

I – Quando a mulher for arrimo da família, observado a quantidade de pessoas que dela prescindem;

II – Quando houver idosos sem alguém no grupo familiar que desempenhe atividade remunerada;

III – Quando houver deficientes físicos carentes de cuidados especiais;

IV – Quando houver crianças em situação de vulnerabilidade.

§1º - A necessidade e vulnerabilidade constarão no laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos, Assistência Social, Cidadania e Trabalho, elencando as características e razões para escolha dos beneficiários;

§2º - No Laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos, Assistência Social, Cidadania e Trabalho, deverão constar todas as situações pormenorizadas da família beneficiária, com intuito de descrever o grau de vulnerabilidade em que a mesma encontra-se exposta;

§3º - Quando houver crianças componentes da família beneficiária, será obrigatória a comprovação de que as mesmas encontram-se matriculadas nas instituições de ensino, caso possuam idade que as capacite.

Art. 13 - Na hipótese de constar maior número de famílias inscritas do que de benefícios a serem destinados pela Administração Pública Municipal, deverá ser providenciado sorteio dentre famílias que estejam enquadradas nas situações previstas no art. 5º e selecionadas conforme art. 12.

§1º - O sorteio deve ser realizado em ato público previamente agendado pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos, Assistência Social, Cidadania e Trabalho, mediante publicação em órgão oficial, onde deverá constar, data, local e as regras do sorteio. A data entre a publicação e o sorteio não poderá ser inferior a 10 (dez) dias corridos;

§2º - Por se tratar de documento com informações pessoais dos beneficiários, o Laudo elaborado pela Secretaria Municipal de Direitos Humanos, Assistência Social, Cidadania e Trabalho, possui caráter sigiloso, não obstante, ser garantido amplo acesso ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS – e demais órgãos de fiscalização;

§3º - Cópias dos laudos e informações colhidas, bem como de todo o procedimento adotado para concessão dos benefícios, serão entregues ao Ministério Público Estadual.

Art. 14 - É terminantemente vedado ao beneficiário ceder, alugar, permutar, arrendar, vender o imóvel adquirido com o benefício recebido pelo Programa Municipal de Habitação “Sonho Real”, pelo período mínimo de 10 (dez) anos.

Parágrafo Único - No caso de morte do beneficiário sem herdeiro ou meeiro, ocorrendo antes ou após o prazo



estabelecido no *caput* deste artigo, o imóvel retornará ao Município.

Art. 15 - Em caso de falecimento do beneficiário, o herdeiro legítimo continua de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 16 - Competirão ao donatário ou ao terceiro beneficiado todas as custas relativas à escritura e registro do imóvel nos órgãos competentes, salvo na hipótese do inciso I, artigo 6º desta lei.

Art. 17 - As famílias beneficiárias, através, preferencialmente, do requisitante do benefício, deverão:

I - Conhecer as normas que regulam este Programa;

II - Acompanhar a frequência e a vida escolar dos membros da unidade nuclear, com idade compreendida entre 04 (quatro) a 14 (quatorze) anos, se for o caso;

III - Prestar todos os esclarecimentos solicitados, sempre que necessário;

IV - Participar das reuniões periódicas de acompanhamento e avaliação do Programa, quando convocado;

V - Manter atualizados os dados cadastrais;

VI - Informar as mudanças em sua renda familiar;

VII - deverá estar inscrito obrigatoriamente no CadÚnico.

Art. 18 - O servidor público ou agente de entidade parceira que concorra para a concessão ilícita de benefício, responderá civil e criminalmente pelo delito, independentemente, de instalação de inquérito administrativo.

Art. 19 - Caberá ao Executivo a regulamentação desta Lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 20 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



ANTONIO JOAO/MS, 28 de Julho de 2015

Thiego Holosbach Fernandes Lopes
Vereador(a)

