



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

(PROJETO DE LEI Nº 004/2003 – PMA)

LEI N. 1.470 DE 16 DE JANEIRO DE 2003.

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANDIRÁ, ESTADO DO PARANÁ aprovou e eu, WILSON BONACIN, Prefeito Municipal de Andirá, Estado do Paraná, em exercício, sanciono e promulgo a seguinte Lei Municipal:

CAPÍTULO 1

Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Seção 1 - Objetivos, Princípios e Diretrizes

Art. 1º Fica instituído no Município de Andirá 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 equivalente a até 05 (cinco) 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 sub-utilizadas, 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 a famílias com renda bruta equivalente a até 05 (cinco) salários mínimos mensais;

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

XIII. Na construção de casa popular à família com renda familiar bruta equivalente a até 05 (cinco) salários mínimos mensais;

XIV. Concessão de lote padrão à família com renda familiar bruta equivalente a até 05 (cinco) salários mínimos mensais;

XV. Concessão de uso especial para fins de moradia à família com renda familiar bruta equivalente a até 05 (cinco) salários mínimos mensais;

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 de Assistência Social;

II. Os conselhos no âmbito dos estados, municípios e do Distrito Federal, com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais;

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;

IV. As fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais, e quaisquer outras formas privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares; e

V. Os agentes financeiros que operem no setor habitacional.

CAPÍTULO II

Do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 4º Fica criado no Município de Andará, 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.

Parágrafo Único. O CMHIS compõe a estrutura regimental da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, que proverá meios técnicos e administrativos 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. A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, na pessoa do Secretário Municipal ou outro mediante nomeação do Executivo Municipal;

II. Dois membros do Poder Público Municipal;

III. Dois membros representantes de entidades municipais dos setores produtivos da área habitacional; e

IV. 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 IV 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 À Prefeitura Municipal de Andirá - PR, 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 moradia à família com renda bruta equivalente a até 05 (cinco) salários mínimos mensais.

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) e 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 de Andirá autorizado a contratar os empréstimos necessários à constituição do FMHIS.

CAPÍTULO V

Das Aplicações e Transferências dos Recursos do FMHIS

Art. 10. 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, conforme disposto na Resolução nº 34.624/93, do Tribunal de Contas do Estado do Paraná;

- XI. A venda de lotes feita pelo FMHIS será prioritariamente aos menos capazes financeiramente, respeitados uma série de critérios relativos à renda (privilegiando aqueles que ganhem até o equivalente a três salários mínimos mensais), propriedade (aqueles que não possuam bens imóveis), estado civil, número de dependentes, tempo de residência no município e aqueles que se obrigarem a construir dentro do prazo de 6 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% (dois por cento) 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% (quinze por cento) da área, 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 consideradas 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 Os órgãos da administração municipal, centralizada ou descentralizada, fica autorizada a firmar acordos ou convênios com as entidades federais e estaduais, buscando sempre a execução da presente Lei.

Art. 11. 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. 12. 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. 13. O CMHIS definirá os parâmetros para a concessão dos subsídios, observada a capacidade de pagamento da família.

Art. 14. 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. 15. 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. 16. Nas modalidades de acesso à moradia referidas no caput deste artigo 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. 17. 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. 18. 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. 19. Os contratos de financiamento 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-lhes o caráter de escritura pública, conforme definido pela LEI 10.257 em seu Art. 48.

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal Bráulio Barboza Ferraz, Município de Andirá – PR, 15 de janeiro de 2003.

WILSON BONACIN
Prefeito Municipal em exercício