

LEI Nº 3865/2021

Súmula: Dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, a Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ decretou e eu PREFEITO MUNICIPAL sanciono a presente LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, a Política Municipal de Habitação de Interesse Social -PMHIS, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e o Conselho Gestor de Habitação de Interesse Social passam a reger-se pelas disposições da presente Lei.

CAPITULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 2º. O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social tem por objetivo:

- I. viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
- II. implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e
- III. articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Parágrafo único. O SMHIS centralizará todos os programas e projetos destinados a habitação de interesse social, observada a legislação específica.

Art. 3º. A estrutura, a organização e a atuação do SMHIS devem observar os seguintes princípios:

- I. compatibilizar e integrar as políticas habitacionais locais em consonância com o

disposto na esfera federal e estadual, bem como nas demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais, geológicas e de inclusão social;

II. produzir moradias dignas como um direito e vetor de inclusão social;

III. promover a democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;

IV. observar a função social da propriedade urbana visando a garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

Art. 4º. São diretrizes do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social:

I. prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, tanto na esfera municipal como também em articulações com as esferas federal e estadual;

II. utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;

III. utilização prioritária de terrenos de propriedade do Poder Público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;

IV. sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

V. incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;

VI. incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção de unidades habitacionais;

VII. adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas; e

VIII. adoção de mecanismos para reservas de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de menor renda.

SEÇÃO II

DA COMPOSIÇÃO

Art. 5º. Integram o SMHIS os seguintes órgãos e entidades:

I. Secretaria Municipal da Família e de Desenvolvimento Social;

II. Conselho Gestor do FMHIS;

III. outros conselhos no âmbito do Município com atribuições específicas relativas as questões urbanas e/ou habitacionais;

IV. órgãos integrantes da administração pública municipal, direta ou indireta e

instituições de caráter regional ou metropolitano que desempenham funções complementares ou afins com a política habitacional de interesse Social.

V. fundações, sociedades civis, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenham atividades na área habitacional, afins ou complementares, como agentes promotores das ações no âmbito do SMHIS.

CAPITULO III

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 6º. A política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS tem por finalidade orientar as ações do Poder Público compartilhadas com as do setor privado, expressando a interação com a sociedade civil organizada, de modo a assegurar as famílias, especialmente de baixa renda, o acesso, de forma gradativa à habitação.

Art. 7º. A PMHIS obedecerá às seguintes diretrizes gerais:

I. promover o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania, priorizando as famílias de baixa renda;

II. assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da terra urbana;

III. promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada;

IV. assegurar a vinculação da política habitacional com as demais políticas públicas, com ênfase as sociais, de geração de renda, de educação ambiental e de desenvolvimento urbano;

V. estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação;

VI. formalização de parcerias público-privadas.

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º. Constituem objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

I. a produção de lotes urbanizados e de novas habitações com vistas à redução

progressiva do déficit habitacional e ao atendimento da demanda pela constituição de novas famílias;

II. a melhoria das condições de habitabilidade das habitações existentes de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infra- estrutura e aos acessos aos serviços urbanos essenciais e aos locais de trabalho e lazer;

III. reassentar moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o ambiente degradado;

IV. a melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;

V. a diversificação das formas de acesso à habitação para possibilitar a inclusão, entre os beneficiários dos projetos habitacionais, das famílias impossibilitadas de pagar os custos de mercado dos serviços de moradia;

VI. promover e viabilizar a regularização fundiária e urbanística de assentamentos subnormais e de parcelamentos clandestinos e irregulares atendendo a padrões adequados de prevenção ambiental de qualidade urbana.

VII. intermediação do poder público nas ocupações ameaçadas de despejo, na busca de soluções e alternativas;

VIII. fiscalização das áreas de interesse público, de preservação ambiental e impróprias para moradia.

SEÇÃO II

Dos Programas e Projetos

Art. 9º. Os programas e projetos habitacionais de interesse social poderão contemplar, entre outras, as seguintes modalidades:

I. aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades em áreas urbanas e rurais;

II. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III. aquisição de material para construção, ampliação e reforma de moradias;

IV. regularização fundiária;

V. serviço de apoio à organização comunitária em programas habitacionais;

VI. ações em vilas e habitações coletivas, com objetivo de adequá-las às condições de habitabilidade;

VII. remoção e assentamento de moradores dos loteamentos clandestinos, áreas de riscos e áreas de preservação ambiental para loteamentos regularizados e com infraestrutura;

VIII. aquisição de áreas para implementação de projetos habitacionais;

IX. contratação de serviços de terceiros, mediante licitação, para execução ou

- implementação de projetos habitacionais e de regularização fundiária;
- X. elaborar e executar projetos de implantação de núcleos habitacionais;
- XI. celebrar convênios e firmar contratos com órgãos governamentais, entidades paraestatais, privadas e instituições financeiras, para consecução de seus objetivos;
- XII. recuperação ou produção de imóveis em áreas onde existam cortiços ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- XIII. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo conselho Gestor do FMHIS;
- XIV. contratação de mão de obra, mediante a licitação;
- XV. assistência técnica e social às famílias moradoras de áreas de risco efetivo, de caráter continuado, que visa diagnosticar, prevenir, controlar e eliminar situações de risco.
- XVI. concessão de aluguel social;
- XVII. projetar, construir, incorporar, financiar e comercializar habitações, convencionais e de interesse social, lotes residenciais e materiais de construção.

Art. 10. Os Programas e projetos habitacionais de interesse social poderão ser executados diretamente pelo Município, em parcerias ou convênios com órgãos do Estado e da União, com entidades públicas ou privadas, com finalidade de organizar, de forma democrática, o acesso da comunidade aos financiamentos públicos e privados, sendo priorizadas as ações em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) a serem instituídas.

SEÇÃO III

DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 11. A PMHIS poderá ser implementada mediante:

- I. venda, inclusive subsidiada, de lotes ou habitações populares;
- II. venda, inclusive subsidiada, de terrenos públicos para construção;
- III. concessão de uso de bem imóvel;
- IV. concessão de direito real de uso;
- V. permissão de uso;
- VI. doação de lotes.

SEÇÃO IV

DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 11. Poderão habilitar-se nos programas abrangidos pela Política Municipal de

Interesse Social os cidadãos e suas respectivas famílias que preencham as seguintes condições:

- I. residir no município há pelo menos cinco anos;
- II. auferir renda familiar mensal não superior a três salários mínimos nacionais;
- III. não possuir outro imóvel, seja neste município ou em outro, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar;
- IV. não haver sido beneficiário de programa habitacional de interesse social, no âmbito do município, ou de outro;
- V. outras condicionantes em regulamentos específicos.

Parágrafo único. A habilitação dos beneficiários se dará na forma desta lei e respectivos regulamentos que vierem a ser editados pelo Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO V

DA VENDA DE HABITAÇÕES POPULARES OU TERRENOS PÚBLICOS

Art. 12. A venda das habitações populares obedecerá às 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 as suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se fizerem necessários, podendo melhorá-lo, tornando-o mais cômodo ou maior, com observância das leis municipais a respeito, especialmente o Código de Obras 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, tempestivamente, reservando-se o Município ao direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação de quitação dos mesmos;
- V. o Município concorrerá com recursos humanos, técnicos, materiais e de mão de obra, próprios ou terceirizados, para projetar e construir as habitações populares, bem como para a implantação dos equipamentos comunitários de cada núcleo; e,
- VI. as habitações populares serão padronizadas, obedecendo ao projeto e ao memorial descritivo definidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único. Os contratos de compra e venda celebrados entre o Município e os beneficiários serão formalizados através de termo, com as cláusulas e condições estipuladas pelo Poder Executivo.

Art. 13. O preço das habitações populares ou terrenos públicos será estabelecido pelo Poder Executivo, determinando-se 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. 14. Os limites do financiamento para aquisição de terreno público ou habitação popular serão definidos em função da capacidade econômica e financeira do beneficiário.

SEÇÃO VI

DA CONCESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA

Art. 15. O Poder Executivo fica autorizado a conceder, para fins de moradia, o uso de bem imóvel inserido em programa de habitação de interesse social.

Art. 16. As construções e benfeitorias realizadas no imóvel cujo uso seja concedido nos termos desta Lei reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao concessionário o direito de receber qualquer indenização.

Art. 17. A concessão de uso do bem público para fins de moradia será gratuita, podendo, lei específica, estabelecer a onerosidade.

Parágrafo único. No caso de concessão de uso onerosa, o contrato a ser celebrado entre o beneficiário do programa habitacional e o Poder público estabelecerá 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.

Art. 18. No contrato de concessão de uso deverão constar as seguintes cláusulas:

- I. da obrigação do concessionário de manter e conservar o imóvel em permanentes condições de uso;
- II. dos casos de 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;
- III. do preço a ser pago, da quantidade de parcelas, prazos de pagamento, condições de correção e reajustamento dos valores, quando incidente a hipótese do parágrafo único do art. 17 desta Lei;

SEÇÃO VII

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

Art. 19. Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar contrato de concessão de direito real de uso para fins de moradia de terrenos públicos inseridos no âmbito de programas

habitacionais de interesse social.

Art. 20. A construção a ser realizada no imóvel objeto de concessão de direito real de uso dependerá de autorização do Poder Executivo, nos termos do que dispõe a Lei que instituiu o Código Municipal de Obras.

CAPITULO IV

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

SEÇÃO I

Art. 21. O Fundo de Habitação de Interesse Social - FHIS, de natureza contábil, tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os projetos e programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

Art. 22. O FHIS é constituído por:

- I. dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;
- II. outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FHIS;
- III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- V. receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FHIS;
- VI. outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

Art. 23. Os recursos do FMHIS serão aplicados em:

- I. aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades em áreas urbanas e rurais;
- II. produção de Lotes Urbanizados para fins habitacionais;
- III. aquisição de material para construção, ampliação e reforma de moradias;
- IV. construção e reforma de equipamentos comunitários e institucionais vinculados à projetos habitacionais;
- V. revitalização de áreas degradadas para uso habitacional;
- VI. projetos experimentais de aprimoramento de tecnologia na área habitacional;
- VII. locação social;
- VIII. implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- IX. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- X. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor

Municipal

Parágrafo Único. Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

SEÇÃO II

DO CONSELHO GESTOR DO FHIS

Art. 24. O Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social é órgão de caráter deliberativo e consultivo e será composto de forma paritária por representantes de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, tendo como garantia o princípio democrático de escolha de seus representantes.

§ 1º. A composição, as atribuições e o regulamento do Conselho Gestor serão estabelecidos por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º. A Presidência do Conselho Gestor será exercida por representante do Poder Público.

§ 3º. O Presidente do Conselho Gestor exercerá o voto de qualidade.

§ 4º. Competirá à Secretaria Municipal da Família e Desenvolvimento Social e à Superintendência de Habitação proporcionar ao Conselho Gestor os meios necessários ao exercício de suas competências.

SEÇÃO III

DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FHIS

Art. 26. As aplicações dos recursos do FHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I. aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III. urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV. implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V. aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII. outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FHIS.

Parágrafo Único. Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

SEÇÃO IV

DAS COMPETÊNCIAS DO CONSELHO GESTOR DO FHIS

Art. 27. Ao Conselho Gestor do FHIS compete:

- I. estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano estadual ou municipal de habitação;
- II. aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FHIS;
- III. fixar critérios para a priorização de linhas de ações;
- IV. deliberar sobre as contas do FHIS;
- V. dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FHIS, nas matérias de sua competência;
- VI. aprovar seu regimento interno.

§ 1º. As diretrizes e critérios previstos no inciso I do *caput* deste artigo deverão observar ainda as normas emanadas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, nos casos em que o FHIS vier a receber recursos federais.

§ 2º. O Conselho Gestor do FHIS promoverá ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.

§ 3º. O Conselho Gestor do FHIS promoverá audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 28. Esta Lei será implementada em consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 29. O Poder Executivo regulamentará no que couber a presente lei.

Art. 30. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1900/2009.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 11 de novembro de 2021.

Moacyr Elias Fadel Junior
Presidente



Prefeitura Municipal de Castro

Estado do Paraná