CÂMARA
DE VEREADORES DE CANELA

Indicação nº_____/2024

Ao
Exmo. Presidente
Sr. Jefferson de Oliveira
Câmara de Vereadores
Canela – RS

Senhor presidente.

O Vereador que este subscreve, no uso de suas atribuições legais e regimentais, solicita que seja encaminhado ao Senhor Prefeito Municipal, **o Projeto de Lei Sugestão:**

"Estabelece as diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, institui e regulamenta o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, institui e regulamenta o Conselho Gestor do FMHIS e o Sistema de informações Habitacionais de Interesse Social – SIHIS, **e dá outras providências.",** como consta na proposta em anexo.

Justificativa:

Habitação social ou habitação de interesse social é um tipo de habitação destinada à população cujo nível de renda dificulta ou impede o acesso à moradia através dos mecanismos normais do mercado imobiliário. Empreendimentos habitacionais de interesse social são geralmente de iniciativa pública e têm como objetivo reduzir o déficit da oferta de imóveis residenciais de baixo custo, dotados de infra-estrutura (redes de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e energia elétrica) e acessibilidade. Alguns empreendimentos também visam a realocação de moradias irregulares ou construídas em áreas de risco. Programas de habitação social existem em vários países, desenvolvidos ou não, e os imóveis podem ser alugadas ou comprados mediante financiamentos subsidiados pelo governo. Geralmente são construídas em grandes conjuntos de prédios de apartamentos, casas ou lotes urbanizados. Como sabemos a habitação no Brasil, não anda muito bem, embora os governos federal, estadual e municipal busca de diversas formas minimizarem o sofrimento daqueles que não possuem moradia, os esforço são em vão, vezes pela falta de organização dos governos e por parte dos que buscam casa, veremos isto ao fundo e tentaremos explicar por que a política publica não funciona em habitação mediante tantos esforços dos poderes. O que sabemos e

que todos culpam os governos pela falta de moradia e infra estrutura, mas será que o Estado não está fazendo a parte dele mesmo ou simplesmente as pessoas não valorizam o que os governos oferecem. No Brasil, como é de se esperar, a carência habitacional é mais forte na faixa de renda que vai até três salários mínimos. Essa parcela da população responde por mais de 90% da carência habitacional do Brasil, com cerca de 11 milhões de moradias construídas pelos governos, porém o déficit habitacional é de 5.546 milhões de domicílios, e enquanto essas famílias não são alcançadas pelos programas dos governos seguem morando em favelas, cortiços e locais com baixíssimos índices de desenvolvimento, áreas de risco, sendo assim peço que seja visto com bons olhos para uma chance maior a os munícipes de nossa cidade para conseguirem suas residências. Desde já agradeço vossa atenção**.**



Canela, 03 de maio de 2024.

Alberi Galvani Dias
Vereador - MDB

“ Estabelece as diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, institui e regulamenta o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, institui e regulamenta o Conselho Gestor do FMHIS e o Sistema de informações Habitacionais de Interesse Social – SIHIS, e dá outras providências.

Art. 1°. Esta Lei estabelece as diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS, cria e regulamenta o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e institui e regulamenta o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS e o Sistema de Informações Habitacionais de Interesse Social - SIHIS.

Art. 2°. Para fins do disposto nesta lei, considera-se:

I - Família de baixa renda: aquela cuja renda familiar, assim considerada como somatório das rendas de todos os membros da família, não ultrapasse a cinco salários mínimos e cuja situação sócio-econômica, 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;

II - 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;

III - Habitação: a moradia inserida no Município, provida de infra-estrutura básica, os serviços urbanos, os equipamentos comunitários básicos, a ser obtida de forma imediata ou progressiva, localizada em área com situação legal regularizada;

IV - Habitação de interesse social: a habitação urbana, nova ou usada, com o respectivo terreno e serviços de infra-estrutura, os serviços urbanos, os equipamentos comunitários básicos, a ser obtida de forma imediata ou progressiva, localizada em área com situação legal regularizada com destinação às famílias de baixa renda;

V – Áreas de interesse social: são aquelas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares ou clandestinos que apresentam condições precárias de moradia;

VI - Áreas de ocupação de interesse social: são áreas destinadas à produção de habitação de Interesse Social, com destinação e planejamento urbanístico específicos;

VII - Lote urbanizado: 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;

VIII - 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 Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, atendendo a parâmetros técnicos de padrão de consumo familiar;

IX - Assentamento subnormal: assentamento habitacional irregular (favela, mocambo, palafita e assemelhados) localizado em terrenos de propriedade alheia, pública ou particular, ocupado de forma desordenada e densa, carente de serviços públicos essenciais, inclusive em área de risco ou legalmente protegida;

X – 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;

XI - 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 pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS;

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

§ 1º. Para fins do disposto no inciso VII, constitui-se a estrutura de consumo, segundo metodologia a ser estabelecida em regulamento, em função, entre outras variáveis, do nível de renda, tamanho e faixa etária das famílias, grau de escolaridade, número de membros da família que trabalham e hábitos locais ou regionais.

§ 2º. O poder aquisitivo deve ser definido pelo padrão de consumo mediano, apurado por meio de metodologia validada (PNAD-IBGE; PPVIPEA e POF-DIEESE) e deve ser usado para estratificar as famílias de forma a permitir definir grupos homogêneos.

§ 3º. Até que o critério referido anteriormente seja implementado, a entidade municipal responsável pela execução da Política de Habitação pode valer-se de dados levantados em pesquisa domiciliar, consistida em dados socioeconômicos das famílias e parecer técnico de profissional com notório conhecimento na área social abrangida por esta Lei, desde que dentro dos parâmetros do Trabalho de Inclusão Social.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 3°. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS tem por objetivos:

I - orientar as ações do Poder Público compartilhadas às do setor privado, expressando a interação com a sociedade civil organizada, de modo a assegurar às famílias, especialmente às de menor renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação;

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

III – promover a reconstrução e requalificação dos imóveis vagos, principalmente aqueles de valor histórico e cultural do Município de Canela;

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

V – garantir 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 – proporcionar a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações e na construção civil em geral, atendendo, de forma direta, à população mais carente, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;

VII – urbanizar as áreas com assentamentos subnormais, inserindo-as no contexto da cidade;

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

IX – promover e viabilizar a regularização fundiária e urbanística de assentamentos subnormais e de parcelamentos clandestinos e irregulares, atendendo a padrões adequados de preservação permanente e de qualidade urbana;

X – viabilizar para a população de menor renda o acesso a terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

XI – implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e

viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

XII – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

CAPÍTULO III
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 4º. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS obedecerá às seguintes diretrizes gerais:

I – promover o acesso ao solo urbano e à moradia digna aos habitantes do Município, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação permanente e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania, priorizando as famílias de menor renda;

II – interferir nas políticas fundiárias de forma a garantir 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 – incentivar a pesquisa e a incorporação de novas tecnologias e formas alternativas de construção, utilizando-se de processos inovadores que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral;

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

VI - estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis às diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

VII – priorizar planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados nos âmbitos federal, estadual e municipal;

VIII – incentivar prioritariamente o aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;

IX – utilizar prioritariamente os terrenos de propriedade do Poder Público para implantação de projetos habitacionais de interesse social;

X – primar pela sustentabilidade econômica e financeira dos programas e projetos implementados;

XI – incentivar a implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia;

XII – adotar mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;

XIII – priorizar a retirada e assentamento das famílias residentes em áreas insalubres, de risco ou de preservação permanente;

XIV - estabelecer mecanismos de cotas para idosos, deficientes, famílias chefiadas por mulheres dentro do grupo identificado como de baixa renda.

CAPÍTULO IV
DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DA HABITAÇÃO

Art. 5°. Constituem princípios da Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS:

I – reconhecimento da habitação como direito básico da população;

II - 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 - moradia digna como direito e vetor de inclusão social;

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

V - 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 – 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 à terra urbanizada e o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

CAPÍTULO V

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Do Público Alvo

Art. 6º. Para fins de definição de ações de política habitacional, o público alvo a ser atendido pelos programas habitacionais será composto pelas famílias de baixa renda, de acordo com o Art.2º desta Lei, e classificado em dois estratos, identificado em razão do grau de inserção das famílias na economia:

I - Grupo 1:

a) Famílias sem capacidade de pagamento, ou seja, aquelas localizadas abaixo da linha de pobreza ou que vivam na indigência;

II - Grupo 2:

a) Famílias com baixa capacidade de pagamento, ou seja, aquelas com capacidade para atender integralmente suas necessidades básicas, excluindo as despesas de morar condignamente; e

b) Famílias com capacidade de pagamento, ou seja, aquelas que têm capacidade de atender integralmente suas necessidades básicas e, ainda, apresentam alguma capacidade para assumir serviço de moradia.

§ 1º. A avaliação da capacidade de pagamento e de poupança das famílias, para enquadramento nos programas habitacionais de interesse social e na concessão de subsídio, terá como base o padrão de consumo familiar.

§ 2º. Estão excluídas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, as famílias que já têm capacidade de investimento, compondo grupo capaz de resolver suas necessidades de moradia por meio do mercado, exceto nos casos em que haja necessidade de intervenção do Poder Público com a finalidade de desocupação de áreas de risco, de preservação permanente ou de implantação de projetos de interesse público, quando poderá o Poder Público adotar os benefícios previstos nesta Lei.

Seção II

Dos Programas e Projetos

Art. 7º. Os programas e projetos habitacionais de interesse social poderão contemplar, entre outras, as seguintes modalidades:

I - produção de loteamentos, lotes urbanizados, unidades e conjuntos habitacionais, destinados às habitações de interesse social;

II – revitalização e/ou requalificação de áreas degradadas, especialmente aquelas de interesse histórico e cultural da área central, com recuperação ou melhoria das habitações

nelas existentes;

III - regularização fundiária e urbanística de loteamentos ou assentamentos subnormais e das respectivas unidades habitacionais;

IV - oferecimento de condições de habitabilidade a moradias já existentes, em termos de salubridade, de segurança e de oferta e acesso à infra-estrutura, aos serviços e equipamentos urbanos e aos locais de trabalho;

V – financiamento individual, subsídio ou repasse a fundo perdido para:
a) aquisição de unidade habitacional ou lote urbanizado e construção simultânea;
b) produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
c) urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
d) implantação de saneamento ambiental, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
e) aquisição de materiais destinados à construção, conclusão, recuperação, reforma, ampliação ou melhoria de habitações;
f) locação social emergencial e arrendamento de unidades habitacionais;
g) construção de habitação em lote próprio ou que possa ser utilizado mediante qualquer das formas de acesso à moradia previstas em Lei;
h) recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social.

VI – 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;

VII – assistência técnica e social às famílias moradoras de áreas de risco geológico efetivo, de caráter continuado, que visa diagnosticar, prevenir, controlar e eliminar situações de risco geológico, estruturando e revitalizando estas áreas;

VIII – implantação de projetos sociais que visem à integração social das famílias beneficiadas com os programas e projetos habitacionais previstos nesta lei, em especial o Trabalho de Inclusão Social;

IX – estudos e pesquisas voltados ao conhecimento das necessidades habitacionais e ao desenvolvimento e aperfeiçoamento de métodos de gestão e tecnologias, com vistas à melhoria da qualidade e redução dos custos das unidades habitacionais;

X – contratação de assistência técnica e jurídica com vistas à implementação de

programas, projetos e ações habitacionais de interesse social;

XI – aquisição de terrenos e glebas destinados a projetos habitacionais;

XII – outros programas e intervenções aprovados em lei ou pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS.

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

§ 2º. As modalidades acima elencadas serão objeto de interação intra-institucional, ressalvadas as competências de cada área.

Art. 8º. O Poder Executivo regulamentará as condições de enquadramento das famílias nos programas e projetos habitacionais de interesse social tendo em conta o padrão de consumo familiar referido no inciso XI do artigo 2°.

Parágrafo único. A mesma metodologia deverá ser utilizada na elaboração de indicadores destinados ao acompanhamento da execução e à avaliação dos programas e projetos indicados no caput deste artigo e para enquadramento em programas de subsídios financiados, total ou parcialmente, com recursos públicos de recursos e programas habitacionais.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 9º. Aquele que inserir ou fizer inserir, no cadastro do Sistema de Informações Habitacionais de Interesse Social, dado ou declaração falsa ou diversa daquela que deveria ter sido inserida, com o fim de alterar a verdade sobre o fato, será responsabilizado civil, penal e administrativamente.

§ 1º. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente de qualquer modalidade de subsídio habitacional ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos, no menor prazo possível, atualizados segundo a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e de juros moratórios de um por cento ao mês, calculados desde a data do recebimento do subsídio até a da restituição.

§ 2º. Ao servidor público ou agente de unidade federativa conveniada que concorrer para o ilícito previsto no caput deste artigo, inserindo ou fazendo inserir declaração falsa em documento que deva produzir efeito nos projetos e programas habitacionais, aplicar-se-á, nas condições previstas em regulamento e sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis, multa nunca inferior ao dobro dos valores despendidos, atualizada, mensalmente, até seu pagamento, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (FIBGE).

Art. 10º. Na contratação para produção, ampliação, recuperação e melhoria de habitações, assim como na execução de obras de infraestrutura e de equipamentos urbanos ou, no caso de operações que utilizem recursos públicos, como critério de pré-qualificação nas licitações, o Município poderá exigir a prévia apresentação, pelas empresas construtoras ou pelos fornecedores de materiais de construção, de certificado comprovando sua vinculação ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade/Habitat e o grau de cumprimento das etapas previstas no mesmo Programa.

Art. 11º. Os contratos de compra e venda com financiamento e bem assim quaisquer outros atos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do artigo 134, II, do Código Civil Brasileiro.

Art. 12º. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei serão suportadas à conta de dotação própria e, na ausência ou insuficiência, por créditos adicionais desde já autorizados.

Art. 13º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Canela, 03 de maio de 2024.

Alberi Galvani Dias
Vereador - MDB