LEI Nº 730 /2009

SÚMULA: Cria o Fundo Municipal de Habitação FMHIS – e dá outras providências.

Art. 1º - Fica instituído o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS –, que será destinado a propiciar suporte financeiro com a finalidade de produzir, comercializar, financiar, subsidiar e dar garantias a compromissos necessários à implementação de programas de habitação de interesse social e regularização fundiária, voltados à população de baixa renda.

Parágrafo Primeiro - No caso de pagamento por conta de garantia, os recursos serão entregues diretamente ao Agente Financeiro de vinculação do contrato e os valores assim dispendidos serão levados a débito do Fundo como forma de subsídio destinado a complementar a capacidade financeira dos proponentes a arcar com o pagamento mensal das prestações pactuadas.

Parágrafo Segundo - Nos financiamentos à pessoa física, o subsídio poderá ser concedido no ato da contratação ou no encargo mensal, somente uma vez a cada beneficiário.

Parágrafo Terceiro - O subsídio concedido no ato da contratação tem como objetivo assegurar a compatibilidade entre o valor do imóvel e a capacidade financeira do beneficiário;

Parágrafo Quarto - 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.

Parágrafo Quinto - Nas modalidades de acesso à moradia referidas nesta 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.

Parágrafo Sexto - As políticas de aplicação de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social serão formuladas em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação, a quem caberá, dentre outras atribuições definidas em lei:

I - aprovar as diretrizes e normas para a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

II - aprovar a liberação de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

III - aprovar normas e valores de remuneração dos diversos agentes envolvidos na aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

IV - fiscalizar e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo Sétimo – O FMHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, poderá conceder financiamento total, parcial ou em forma de subsídios, tanto na produção do empreendimento quanto nas prestações mensais às famílias beneficiárias definidas nesta Lei, através de contrato individual, mediante as seguintes condições:

I – VALOR DO FINANCIAMENTO:

a) desembolsos financeiros realizados pelo Fundo para aplicação em obras e/ou serviços no ato da contratação ou de acordo com o cronograma físico financeiro, necessários à construção/edificação em parte ou em todo;
b) desembolsos financeiros realizados pelo Fundo em forma de subsídios necessários à complementação da capacidade de pagamento dos beneficiários, quando os contratos forem celebrados com instituições afetas à habitação.
c) o valor do financiamento será individualizado por família beneficiária

II. – SALDO DEVEDOR

a) o saldo devedor (dívida) será o resultante da soma dos desembolsos aplicados pelo Fundo na construção/edificação de obras e/ou serviços e subsídios pagos em prestações mensais para assegurar a capacidade de pagamento.
b) o beneficiário poderá amortizar total ou parcialmente, quando parcial, no mínimo, a soma de 05 prestações ou 1/5 do saldo devedor, o que for maior.
c) na hipóteses de amortização parcial, a prestação mensal permanecerá a mesma, reduzindo apenas o prazo de amortização da dívida.

III – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

a) a amortização do saldo devedor (dívida) se dará através de prestações mensais e sucessivas calculadas pelo Sistema de Amortização Constante (SAC) calculadas em função do saldo devedor atualizado pró rata dia conforme definido nesta Lei.
b) a primeira prestação deverá ser paga no primeiro mês subseqüente à conclusão das obras e/ou serviços – habite-se –
c) no caso de financiamentos entre os beneficiários e Instituição financeira afeta à habitação, onde o Fundo participe financeiramente da operação, a primeira prestação deverá ser paga após a quitação daquela dívida.

IV – JUROS

a) o saldo devedor será reajustado a juros simples de 1,0% ao mês pró rata dia até a data efetiva do início do pagamento das prestações e,

igualmente subsequencial, calculado após a amortização mensal, até a quitação da dívida em prazo pactuado.

V – PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

a) saldo devedor atualizado pró rata dia, dividido por quanto tempo necessário, de maneira que a prestação mensal não ultrapasse a 15% da renda familiar líquida recebida no mês anterior ao início da amortização para famílias com renda bruta de até 3,0 salários mínimos e 17% para aquelas acima desta renda.

VI – SUBSÍDIOS

a) as prestações mensais serão objeto de subsídios e pagas diretamente à Instituição financeira financiadora ou em forma de desconto concedido pelo Fundo, quando não houver Agente Financeiro na operação.
b) o subsídio será pessoal e intransferível, concedido uma única vez e revisto anualmente pelo Fundo na data de aniversário do contrato.
c) aporte financeiro feito pelo Fundo através da aplicação dos recursos na construção/edificação das obras e/ou serviços e na diferença entre a prestação mensalmente cheia que ultrapassar a 15% da renda familiar líquida para aquelas famílias com renda bruta de até 3,00 salários mínimos e 17% àquelas com renda superior.
d) perderá direito ao subsídio o beneficiário que tiver renda familiar líquida superior a 5,0 salários mínimos e/ou deixar de pagar 03 prestações mensais consecutivas sem causa sócio-econômica aparente.

Parágrafo oitavo – Para efeitos desta Lei, entende-se como renda familiar líquida aquela descontada as obrigações legais e, renda familiar bruta, sendo o somatório integral de todos os vencimentos por todos os membros das pessoas sobre o mesmo teto vivendo em regime familiar.

Art. 2° - Os recursos do Fundo Municipal de Habitação, serão aplicados em:

I. Construção de moradia pelo Poder Público em regime de administração direta (contratação de mão-de-obra, autoconstrução, ajuda mútua ou mutirão) e empreitada global;
II. Produção de Lotes Urbanizados;
III. Urbanização de favelas;
IV. Melhoria de unidades habitacionais;
V. Aquisição de material de construção;
VI. Construção e reforma de equipamentos comunitários e institucionais, vinculados a projetos habitacionais;
VII. Regularização fundiária;
VIII. Serviço de apoio à organização comunitária em programas habitacional;

IX. Complementação da infra-estrutura em loteamentos deficientes destes serviços com a finalidade de regularizá-los;
X. Ações em vilas, habitações coletivas, com objetivo de adequá-las às condições de habitabilidade;
XI. Remoção e assentamento de moradores dos loteamentos clandestinos, áreas de riscos (como beira de rios e arroios) e áreas de preservação ambiental para loteamentos regularizados e com infra-estrutura;
XII. Aquisição de áreas para implementação de projetos habitacionais;
XIII. Contratação de serviços de terceiros, mediante licitação, para execução ou implementação de projetos habitacionais e de regularização fundiária;
XIV. Projetos habitacionais;
XV. Viabilizar projetos de geração de emprego e renda, dando preferência aos indivíduos do projeto habitacional em curso.
XVI. revitalização e/ou requalificação de áreas degradadas, especialmente aquelas de interesse histórico.
XVII. 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;
XVIII. financiamento individual para:
a) aquisição de lote urbanizado;
b) aquisição de materiais de construção destinados à conclusão, recuperação, ampliação ou melhoria de habitações;
c) a construção de habitação em lote próprio ou que possa ser utilizado mediante qualquer das formas de acesso à moradia previstas em Lei;
d) 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.

Parágrafo único - As modalidades acima elencadas serão objeto de interação intra-institucional, ressalvadas as competências de cada área.

Art. 3° - 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 n° 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 municipal de habitação com as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano no município;
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 subutilizadas, 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.

Art. 4º - O FMHIS fará Concessão de Uso Especial para fins de moradia, conforme minuta anexa, à família com renda familiar bruta de até 05 salários mínimos, tendo como base legal o Art. 48 da Lei 10.257/2001, sendo o instrumento previsto no Art. 7º do Decreto LEI 271/1967 - § 1º e o registro no CRI - Cartório de Registro de Imóveis poderá ser feito conforme Lei 6.015/1973 Art. 167 inciso I item 40 e, a averbação de extinção da concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser feita de acordo com a Lei 6.015/73 Art. 167 inciso II item 19.

Parágrafo Primeiro - Nos contratos de Concessão do Direito Real de Uso, no caso de morte do titular, será prevista a ordem de vocação hereditária nos termos do art. 1.603 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo - O beneficiário do direito à concessão de uso poderá vender a terceiros a unidade habitacional construída com mão-de-obra própria, mediante assinatura de um distrito da Concessão do Direito Real de Uso.

Parágrafo Terceiro - O comprador da unidade habitacional, para que seja beneficiado com a Concessão do Direito Real de Uso do terreno, deverá enquadrar-se no requisito baixa renda, nos termos desta Lei.

Parágrafo Quarto - A unidade habitacional não poderá ser vendida a proprietário de imóvel ou a quem tenha Concessão de Direito Real de Uso.

Parágrafo Quinto - Quando se tratar de unidade habitacional construída pelo Município, o concessionário poderá optar pela sua compra, mediante assinatura de um contrato padrão de financiamento, abatido, para efeitos de cálculo, o valor pago durante o período de uso, devidamente atualizado.

Parágrafo Sexto - Na situação prevista no parágrafo anterior, será admissível a transferência do contrato de financiamento da unidade habitacional para terceiros, transcorrido, no mínimo, um terço do prazo contratual, mediante assinatura de distrato da Concessão do Direito Real de Uso, por parte do beneficiário.

Parágrafo Sétimo - Observada a igualdade de condições na avaliação das unidades habitacionais construídas, poderá ocorrer a permuta entre beneficiários da Concessão do Direito Real de Uso.

Parágrafo Oitavo – A concessão de uso especial para fins de moradia de interesse social, fica isenta do pagamento do imposto sobre Transmissão Inter Vivos – ITIV.

Art. 5° - O FMHIS poderá alienar os imóveis que vierem a integrar o seu patrimônio, dispensada a avaliação prévia e licitação na forma prevista inciso I, alíneas "b" e "f" da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e o disposto na Resolução nº 34.624/93, do Tribunal de Contas do Estado do Paraná;

Art. 6° - Para efeitos desta lei, constitui-se em beneficiários do Fundo. pessoas físicas ou famílias residentes no Município há mais de 03 anos, que não tenham sido beneficiados nos últimos 05 anos por programas habitacionais de iniciativas governamentais, que não detenham imóveis residenciais localizados neste município, não possuam financiamento por parte do Sistema Financeiro de Habitação em nenhum outro local do território nacional ou de Companhia de Habitação do Estado do Paraná, a exceção daqueles admitidos pelos programas específicos dos Agentes Financeiros.

Parágrafo Primeiro - São ainda beneficiários prioritários as pessoas físicas ou famílias ocupantes de moradias em áreas impróprias para habitação ou em moradias de padrão construtivo de baixa qualidade edificadas com materiais improvisados ou ocupantes de barracos, mocambos, cortiços e os sem teto.

Parágrafo Segundo - O FMHIS, deverá fazer compor do dossiê de concessão de acesso à moradia, cópia das certidões emitidas pela CAIXA sistemas CADMUT, SIACI e da COHAPAR, visando assegurar que os proponentes não foram beneficiados por programas habitacionais governamentais nos últimos 05 (cinco) anos.

Art. 7° - Considera-se também, de baixa renda a população residente de aluguel cujo comprometimento da renda com pagamento do aluguel seja superior a 20% cuja renda familiar bruta e não ultrapasse a 05 (cinco) salários mínimos ou moradores em condições precários de habitabilidade, favelas, cortiços, palafitas, áreas de risco.

Parágrafo Único – Os beneficiários serão atendidos obedecida a seguinte distribuição:

I – no mínimo 30% (trinta por cento) serão destinados ao atendimento de famílias com renda mensal de 0,0 a 1,0 sm;

II – no máximo 50% (quinze por cento) serão destinados ao atendimento de famílias com renda entre 1,1 a 3,0 sm e 20% superior a 5,0 (cinco) salários mínimos;

Art. 8° - Constituirão recursos do Fundo Municipal de Habitação:

I. Os aprovados em Lei Municipal;
II. Os auxílios e subvenções específicos concedidos pelos órgãos ou entidades federias ou estaduais;
III. As doações de entidades privadas;
IV. Os provenientes de financiamentos obtidos em instituições oficiais ou privadas;

V. Os rendimentos das aplicações financeiras de suas disponibilidades e dos demais bens;
VI. Receita proveniente do pagamento referente regularização de loteamentos habitacionais.
VII. Empréstimos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, conforme deliberado pelo seu Conselho Curador;
VIII. 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;
IX. 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;
X. Resultados das aplicações financeiras realizadas com recursos do FMHIS;
XI. Recursos provenientes do retorno das operações realizadas com recursos onerosos do FMHIS, inclusive multas, juros e acréscimos legais, quando devidos nas operações;
XII. Recursos originados por herança jacente;
XIII. Repasses provenientes da alienação de imóveis do Município;
XIV. Contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
XV. ARRECADAÇÕES DE ITBI;
XVI. Taxas de emolumentos de aprovação de projetos;
XVII. Multas aplicadas com relação ao código de postura e obras do município;
XVIII. Imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) referente à alíquota aplicada sobre o IPTU progressivo no tempo;
XIX. Lotes de terras urbanas de propriedade do município cujas destinações são para edificações de moradias de interesse social constantes no Patrimônio Municipal;
XX. Outros que lhe vierem a ser destinados e;

Parágrafo Primeiro - Fica o Município autorizado a contratar os empréstimos necessários à constituição do FMHIS.

Art. 9° - As despesas correntes, necessárias à administração do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com pessoal, material de consumo e outros, não poderão ser realizadas com recurso do mesmo, devendo estar vinculadas ao orçamento do órgão da administração pública municipal que o gerencia.

Art. 10° - 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 3 salários mínimos), 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;

Parágrafo Primeiro - Na determinação do preço do lote, o CMHIS encarregar-se-á de fixá-lo levando em conta o mínimo de 2% sobre o preço de custo de cada lote, destinado à continuidade do fundo;

Art. 11 - 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% da área dos quarteirões, excluindo o sistema viário";

Art. 12 - 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;

Art. 13 - 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;

Parágrafo Único - Outras ações que venham a ser aprovadas pelo CMHIS.

Art. 14 - 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.

Parágrafo Primeiro - Respeitadas as normas emanadas do FMHIS, o CMHIS fixará critérios para priorização de programas, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, utilizando-se administrativamente de **resoluções**.

Parágrafo Segundo - 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.

Art. 15 - 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.

Art. 16 - 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.

Art. 17 - 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. 18 - O CMHIS deverá promover audiência pública uma vez por ano, sempre na primeira quinzena do mês de maio e conferências municipais da habitação com representantes dos segmentos sociais existentes, a cada dois anos sempre na primeira quinzena do mês de maio, para debater e avaliar, propor princípios e diretrizes para a política setorial da política municipal de habitação; identificar os principais problemas que afligem as famílias em busca de acesso à

moradia; indicar prioridades de atuação ao Município de Carambeí – Pr no que tange à Política Municipal de Habitação; propor as formas de participação popular no processo de formação do Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social; avaliar programas em andamento e legislações vigentes nas áreas de Habitação; avaliar o sistema de gestão e implementação desta política, intermediando a relação com a sociedade na busca da construção de uma esfera público-participativa; avaliar os instrumentos de participação popular na elaboração e implementação das diversas políticas públicas. critérios de alocação de recursos e programas habitacionais no âmbito do FMHIS.

Art 19 - O FMHIS será administrado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Parágrafo Único – A Prefeitura Municipal de Carambeí - **PR**, na qualidade de Gestor da aplicação do FMHIS, através do órgão Gestor 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;

Art.20 - Nenhuma liberação do FMHIS poderá ser feita sem prévia aprovação do COMHIS CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL que consignará em ata específica e própria do Comitê de Crédito manifestando sobre a operação.

Art. 21 - A Secretaria Municipal de Finanças manterá os controles contábeis e financeiros de movimentação dos recursos do FMHIS, obedecido o previsto na Lei Federal nº 4320, de 17/03/64, e fará a tomada de conta dos recursos aplicados.

Art. 22 - O orçamento anual do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social observará o plano plurianual e a lei de Diretrizes Orçamentárias, evidenciando as políticas municipais na área de habitação.

Art. 23 - Os recursos do FMHIS serão depositados em conta especial em estabelecimento oficial de crédito, conforme dispuser o regulamento e movimentados sob fiscalização do Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo Único - Obedecida à programação financeira previamente aprovada, o excesso de caixa existente será aplicado no mercado de capitais, através de banco oficial de crédito.

Art. 24 - Fica o poder Executivo autorizado a abrir, no presente exercício, um crédito adicional no valor aprovado pelo COMHIS e constante no Plano de Aplicação do FMHIS, destinado a atender os objetivos do fundo.

Art.25 – O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber.

Art.26 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

OSMAR RICKLI

Prefeito Municipal