LEI Nº 2938, DE 08 DE OUTUBRO DE 1999.

(Regulamentada pelo Decreto nº 2219/2000)

DISPÕE SOBRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS MUNICIPAIS PARA A PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS, SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE FINANCIAMENTO A CONSTRUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS, AS REGRAS PARA CONCESSÃO DOS FINANCIAMENTOS, UTILIZANDO-SE OS RECURSOS DISPONÍVEIS NO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO BÁSICO - FUMDHAB, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

VANDERLAN CARVALHO DE VASCONSELOS, Prefeito Municipal de Esteio, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, com fundamento no art. 70, inc. V, da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - HIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Financiamento à construção de conjuntos habitacionais, destinado a proporcionar o embasamento legal e prestar o suporte financeiro necessário á implementação de conjunto de moradias de interesse social, cujos Agentes de Produção sejam as organizações comunitárias.

§ 1º - O Programa Municipal de Financiamento à construção de conjuntos habitacionais, destina-se a financiar a implementação de projetos de urbanização e de construção de moradias, para aqueles empreendimentos onde os Agentes de Produção sejam as organizações comunitárias, juridicamente constituídas, sob a forma de Associações, ou, preferencialmente, sob a forma de Cooperativas Habitacionais Autogestionárias, instituídas na forma da lei e cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação - SEMHAB.

§ 2º - O Programa Municipal de Financiamento á construção de conjuntos habitacionais, destina-se a financiar a implementação de projetos habitacionais, daquelas organizações populares, cujos destinatários finais sejam as populações de baixa renda, moradoras no Município de Esteio, com renda de até 05 (cinco) salários mínimos, considerando-se ainda, os critérios de renda "per capita" instituídos pelo COMHASAB.

Art. 2º Compete ao COMHASAB a seleção dos projetos a financiar.

§ 1º - A priorização dos projetos a financiar deverá considerar basicamente o seguinte:

a) - Renda média das comunidades;
b) - Volume dos recursos a financiar;
c) - Relação custo-benefício de cada projeto;
d) - Tempo de cadastramento na SEMHAB;
e) - Tempo de existência dos projetos;
f) - Nível de organização na comunidade.

§ 2º - Das decisões do Conselho caberá recurso ao Prefeito Municipal, quando a decisão contrariar critérios de ordem legal.

CAPÍTULO II
DO OBJETO

Art. 3º O objeto da presente Lei constitui-se no que segue:

I - DESCRIÇÃO GERAL: O presente programa de financiamento à construção de conjuntos habitacionais de interesse social, destina-se a prestar suporte financeiro aos projetos habitacionais cujos Agentes de Produção sejam as organizações comunitárias constituídas, juridicamente, sob a forma de Cooperativas Habitacionais, preferencialmente, ou ainda, sob a forma de Associações e que envolvam a aquisição, produção, comercialização ou a contratação dos bens e/ou serviços abaixo relacionados:

a) Glebas urbanas;
b) Lotes urbanizados;
c) Infraestrutura urbana;
d) Unidades habitacionais;
c) Equipamentos urbanos de uso coletivo;
f) Serviço técnico especializado;
g) Materiais de construção;
h) Locação de máquinas e equipamentos;
i) Contratação de mão-de-obra;

II - DESCRIÇÃO ESPECÍFICA: Os recurso do Programa de Financiamento da Construção de conjuntos habitacionais, poderão ser utilizados, especificamente, na aquisição e/ou contratação para produção, dos bens e/ou dos serviços necessários à implementação das obras, abaixo relacionados:

a) Levantamentos de campo;
b) Sondagens geotécnicas;
c) Projetos de arquitetura;
d) Projetos urbanísticos;
e) Projetos paisagísticos;
f) Projetos de engenharia;

g) Assessoria técnica em geral;
h) Fiscalização e controle de obras;
i) Implementação de canteiro de obras;
j) Instalações provisórias;
k) Serviços preliminares;
l) Terraplanagem;
m) Materiais para infraestrutura urbana;
n) Materiais para produção de unidades habitacionais;
o) Mão de obra e serviços a contratar;
p) Locação de máquinas e equipamentos, controle tecnológico.

III - Os recursos financeiros deste programa municipal poderão ser utilizados para o financiamento dos serviços listados nos incisos I e II, deste artigo desde que os projetos tenham sido encaminhados ao COMHASAB e dele tenham obtido o aval.

CAPÍTULO III
DA QUALIFICAÇÃO DOS AGENTES

Art. 4º O programa de financiamento á construção de conjuntos habitacionais operacionalizar-se-á, na forma da lei, sob os efeitos da atuação conjunta dos seguintes Agentes:

I - DO PODER PÚBLICO:

a) PME - Prefeitura Municipal de Esteio;
b) SEMHAB - Secretaria Municipal de Habitação;
c) SEMFAZ - Secretaria Municipal da Fazenda;
d) COMHASAB - Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico;
e) FUMDHAB - Fundo Municipal de Habitação e Saneamento Básico.

II - DA COMUNIDADE ORGANIZADA:

a) COOPERATIVAS - Cooperativas Habitacionais Autogestionárias cadastradas na Secretaria Municipal da Habitação;
b) ASSOCIAÇÕES - Associações civis, sem fins lucrativos cadastradas na Secretaria Municipal da Habitação.

III - ESCRITÓRIOS DE ASSESSORIA

a) Contratados pelas associações; ou,
b) Cooperativas que disponham ou disponibilizem equipe multidisciplinar cadastrado na Secretaria Municipal da Habitação.

CAPÍTULO IV
DAS COMPETÊNCIAS E DAS ATRIBUIÇÕES DOS AGENTES

Art. 5º As competências de cada órgão público são assim estabelecidas:

I - Compete à Prefeitura Municipal de Esteio:

a) Garantir e viabilizar os recursos orçamentários municipais disponíveis para investimento na produção de habitações de interesse social - HIS, depositando-os no FUMDHAB;
b) Garantir e viabilizar os recursos orçamentários priorizados pelo orçamento participativo, para investimento em habitação, despositando-os no FUMDHAB;
c) Instituir o Grupo de Trabalho Técnico, o GTT, constituído por membros da Secretaria Municipal de Habitação - SEMHAB e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, para que em regime especial de tramitação, cumpra os seguintes procedimentos;
d) Emitir diretrizes urbanísticas para a orientação do desenvolvimento dos projetos de parcelamento do solo, projetos de urbanização e projetos de edificação a serem apresentados pelas cooperativas habitacionais e outras associações;
e) Analisar, aprovar ou reprovar todas as fases de desenvolvimento de projetos técnicos apresentados pelas Cooperativas Habitacionais através de suas Assessorias Técnicas;
f) Emitir termo de aprovação para cada uma das etapas de desenvolvimento dos projetos técnicos para efeito de liberação de parcela de financiamento contratado para projetos;
g) Suspender a liberação de parcelas do financiamento contratado para projetos, de acordo com a avaliação do GTT, caso se verifique incapacidade da assessoria técnica, o não cumprimento das diretrizes emitidas ou não cumprimento de exigências técnicas;
h) Garantir a tramitação prioritária para toda e qualquer documentação técnica e administrativa necessária ao processo de aprovação e liberação das parcelas do programa de financiamento;
i) Garantir o acesso de informações entre os diversos agentes envolvidos especialmente o COMHASAB, as associações e cooperativas;
j) Garantir a divulgação do programa de financiamento nas várias instâncias da administração pública e da sociedade civil;
k) Orientar a população demandatária quanto a diretrizes, alternativas e possibilidades do programa;
l) Efetuar o controle e o monitoramento periódico dos contratos em andamento;

II - Compete a Secretaria Municipal de Habitação SEMHAB:

a) Orientar as Cooperativas Habitacionais Autogestionárias que desejarem solicitar e acessar o Programa Municipal de Financiamento à Construção de Conjuntos Habitacionais;
b) Manter cadastro atualizado das Cooperativas Habitacionais existentes no Município emitindo Certidão de Habitação para o início do processo de financiamento;
c) Manter cadastro atualizado das assessorias técnicas multidisciplinares que prestam serviço especializado para as Cooperativas Habitacionais;
d) Analisar a prestação de contas das Cooperativas referentes as parcelas de financiamento submetendo-as ao COMHASAB;

e) Efetuar as medições de obra para efeito de liberação das parcelas seguintes do financiamento, submetendo-as ao COMHASAB;
f) Efetuar a supervisão constante em todas as fases do programa, verificando o cumprimento do cronograma físico-financeiro, memorial descritivo, projetos, condições do canteiro e a qualidade dos serviços executados;
g) Acompanhar a obra sistematicamente, para supervisão geral do projeto;
h) Emitir autorização para liberação de parcelas do financiamento quando da aprovação das medições, por parte do COMHASAB;
i) Efetuar análise prévia de toda a documentação técnica exigida pelo programa, notificando a Cooperativa ou Associação proponente quando da insuficiência da documentação apresentada;
j) Avaliar, junto com a Assessoria Técnica antes do início das obras e em concordância com o cronograma de execução dos serviços, um plano de desenvolvimento, participação e crescimento qualitativo em relação a comunidade através do trabalho coletivo;

III - Compete à Secretaria Municipal da Fazenda:

a) Gerir operacionalmente os recursos do Fundo Municipal de Habitação e Saneamento Básico - FUMDHAB, através da movimentação da conta especial vinculada à Secretaria da Fazenda, ouvido o COMHASAB;
b) Receber e dar tramitação, prioritária, às autorizações para liberação de parcelas do financiamento emitidas pela SEMHAB e autorizadas pelo COMHASAB;
c) Efetuar o pagamento das parcelas liberadas emitindo cheque no valor correspondente ao montante definido em cronograma físico-financeiro aprovado, atualizando-o monetariamente.

IV - Compete ao Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico- COMHASAB:

a) Deliberar sobre a priorização e seleção das Cooperativas Habitacionais ou Associações a serem financiadas pelo Programa Municipal de Financiamento;
b) Acompanhar todo o processo de concessão do financiamento, inclusive o da liberação das parcelas ajustadas no cronograma físico-financeiro aprovado;
c) Acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos financeiros liberados solicitando se necessário, o auxilio de órgãos do Executivo, cabendo-lhe inclusive indicar a suspensão dos desembolsos, caso sejam constatadas irregularidades na aplicação dos recursos;
d) Acompanhar a aplicação do programa, propondo as alterações necessárias ao seu aperfeiçoamento;

Art. 6º Às Associações e/ou Cooperativas Habitacionais autogestionárias competirá:

I - Conhecer as normas, diretrizes e regulamentos que orientam a operacionalização do programa de financiamento;

II - Responsabilizar-se pela correta aplicação dos recursos recebidos sobre forma de financiamento;

III - A construção de conjuntos habitacionais;

IV - Administrar e supervisionar a execução dos serviços financiados até o final das obras;

V - Garantir a plena participação de todos os associados nas decisões de todo o processo.

VI - Acompanhar as medições mensais, responsabilizando-se, junto aos associados, pela ampla divulgação dos resultados obtidos;

VII - Realizar, mensalmente, assembléia com o objetivo de apresentar e aprovar a prestação de contas, devendo serem convocados para acompanhamento, representantes da SEMHAB e do COMHASAB e da Secretaria Municipal da Fazenda;

VIII - Manter em dia e atualizada toda a documentação exigida por ocasião da solicitação do contrário de financiamento;

IX - Manter atualizadas todas as informações cadastrais, inclusive comunicando a Secretaria Municipal de Habitação sobre qualquer alteração nos membros da Diretoria, encaminhando imediatamente a ata de eleição em que ocorreu a referida alteração;

X - Estimular a participação efetiva de todos os sócios no processo de elaboração dos projetos técnicos, submetendo-os a aprovação final em assembléia convocada, exclusivamente, para este fim.

Art. 7º A Assessoria Técnica competirá:

I - Ser cadastrada na SEMHAB;

II - Realizar a prestação de Serviço Técnico especializado no campo da Arquitetura e Engenharia, prestando também assessoria no plano jurídico, contábil e social;

III - Elaborar os projetos técnicos, dentro das prescrições estabelecidas pela ABNT e toda a legislação incidente;

IV - Responder civil e criminalmente tanto pelo projeto como pela execução da obra;

V - Submeter todo o processo de elaboração de projetos técnicos às deliberações e a aprovação dos associados, apresentando cópia da ata da assembleia final que aprovou os trabalhos;

VI - Acompanhar as medições mensais, mantendo controle atualizado sobre os resultados e o desempenho dos serviços, justificando as insuficiências;

VII - Elaborar plano de trabalho, vinculado ao cronograma físico-financeiro, operacionalizando-o;

VIII - Apoiar tecnicamente a implementação dos serviços de obra, fiscalizando-os.

CAPÍTULO V
DA ORIGEM DOS RECURSOS FINANCEIROS

Art. 8º Os recursos utilizados, como suporte financeiro deste Programa de financiamento à Construção de Conjuntos Habitacionais, sob a forma de empréstimos serão aqueles alocados no Fundo Municipal de Habitação e Saneamento Básico - FUMDHAB, utilizados na forma da lei e mediante deliberação do Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico - COMHASAB e terão origem nas seguintes fontes:

a) Dotação orçamentária do Município;
b) Recursos Estaduais e/ou Federais;
c) Recursos Internacionais;
d) Outras fontes de recursos.

CAPÍTULO VI
DO RETORNO DOS RECURSOS FINANCEIROS

Art. 9º Os recursos retornarão aos cofres públicos em parcelas mensais que começarão a ser pagas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da expedição da Carta de Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O valor das parcelas mensais, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) e nem superior a 30% (trinta por cento) da renda familiar, a critério do COMHASAB.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 - Após emitido o Parecer Técnico do COMHASAB, aprovando os métodos de produção, fica o Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Habitação e Saneamento Básico, autorizado a baixar, mediante ato, próprio, instruções de serviço, quanto aos limites máximos de financiamento por unidade habitacional e parâmetros para os preços médios a serem praticados considerando-se o metro quadrado (m²) de construção a ser implementada, atualizando assim os métodos do processo de produção.

Art. 11 - O Poder Executivo Municipal regulamentará a presente lei, no que couber, através de Decreto, especialmente quanto a:

I - taxa de juros incidente;

II - Parâmetros para o reajuste do saldo devedor;

III - Prazos para amortização, compatíveis com as faixas de renda estabelecidas no art. 1º, § 2º;

IV - Taxa de administração relativa a administração do programa municipal de financiamento e dos contratos de financiamento firmados;

V - Garantias a serem exigidas das Associações e/ou Cooperativas Habitacionais.

Art. 12 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Esteio, 08 de outubro de 1999.

VANDERLAN CARVALHO DE VASCONSELOS
Prefeito Municipal