



LEI N.º 221, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2005.

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO FUNDO DA CASA POPULAR (FUNCAP), DISCIPLINA A ALIENAÇÃO E FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS RELATIVAS AOS PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL.

O Prefeito Municipal de Varjão de Minas.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DO FUNDO DA CASA POPULAR**

Art. 1.º Fica criado o Fundo da Casa Popular (FUNCAP), sem personalidade jurídica, de caráter rotativo de natureza e individualização contábeis, destinado a dar suporte financeiro a programas de investimento social, na área de habitação popular, para a população de baixa renda, o fundo passa a reger-se por esta Lei.

Art. 2.º O Fundo de Casa Popular objetiva atender às seguintes finalidades:

I – implantar loteamentos populares, visando à comercialização de lotes na forma financiado;

II – adquirir lotes urbanizados, visando à comercialização na forma financiada;

III – construir habitações populares para comercialização;

IV – financiar a construção total ou parcial de unidades habitacionais;

V – financiar materiais de construção, visando à reforma de habitações populares;

VI – remover ou urbanizar núcleos de subabitação;

VII – financiar a aquisição de terras, nos termos da presente legislação;

VIII – financiar a infra-estrutura básica dos empreendimentos habitacionais nos termos da presente legislação;

IX – realizar estudos, levantamentos e pesquisas na área de habitação popular, bem como elaboração e execução de projetos necessários à realização de empreendimentos;

X – viabilizar assessoria técnica à construção de moradias populares desde que cumpridos os critérios do artigo 13 desta Lei;

XI – atender situações de emergências, de risco ou de interesse público, comprovadas mediante laudo, através de remoção ou distinção de materiais de construção;

XII – implantar o programa de Regularização Fundiária em áreas públicas;

XIII – realizar outras ações de interesse social aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação, vinculadas aos programas voltados à população de baixa renda.



Art. 3.º Para atender às finalidades do FUNCAP, previstas no artigo anterior, o Município poderá:

I – adquirir ou permutar imóveis;
II – locar imóveis para atender a situações de emergências, de risco ou de interesse público;

III – adquirir materiais de construção;

IV – adquirir equipamentos, ferramentas e veículos necessários à execução de seus projetos e empreendimentos;

V – receber, por doação não onerosa, terrenos edificados ou não;

VI – criar fiscalização permanente para empreendimentos habitacionais do Município, no que se refere à ocupação de lotes e/ou unidades habitacionais;

VII – financiar projetos de construção de moradias populares em empreendimentos habitacionais do Município ou a proprietários de lotes regulares com renda mensal com renda mensal de até cinco salários mínimos;

VIII – contratar ou firmar convênios com entidades ou profissionais para acessória técnica e melhorias urbanas e sociais;

IX – criar o banco de Materiais, com recursos na ordem de até cinco por cento do total destinado anualmente ao FUNCAP;

X – custear o Banco de Materiais, com recursos na ordem de até cinco por cento do total destinado anualmente ao FUNCAP;

Art. 4.º O patrimônio do Fundo da Casa Popular é constituído dos seguintes imóveis:

- a) – áreas já pertencentes ao município, que poderão ser destinadas ao FUNCAP.
- b) – áreas que o município vier adquirir para o FUNCAP.

Art. 5.º Os recursos para a manutenção e funcionamento do fundo da Casa Popular são os seguintes:

- I – o saldo existente no FUNCAP;
- II – a receita resultante das transações efetuadas pelo FUNCAP referentes a:

- a) – venda de lotes;
- b) – venda de lotes e/ou unidades habitacionais;
- c) – financiamentos;
- d) – aluguéis;

III – até cinco por cento do orçamento anua do Município;

IV – as receitas de convênios, acordos ou outros ajustes firmados, visando atender os objetivos do FUNCAP;

V – as contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, bem como de organismos nacionais ou internacionais;

VI – as receitas oriundas de suas operações de crédito junto a instituições financeiras;



VII – as rendas provenientes da aplicação de seus recursos.

§ 1.º - O FUNCAP em seu financiamento, fica sujeito ao cumprimento de todas as normas contábeis e orçamentárias vigentes.

§ 2.º - Todos os recursos do FUNCAP serão depositados em bancos oficiais, em conta especial.

Art. 6.º - Cabe a Secretaria Municipal de Ação Social a administração do FUNCAP, a qual poderá delegar, sob sua inteira responsabilidade, esta competência.

Parágrafo Único: A contabilidade será executada pela Contadoria-Geral do Município no que diz respeito à cobrança, guarda, pagamento, controle e movimento de valores, sendo que o controle administrativo financeiro dos mutuários do FUNCAP é de competência da Secretaria Municipal de Ação Social.

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DA FORMAÇÃO

Art. 7.º VETADO

SEÇÃO II DO PREÇO

Art. 8.º o preço de venda do lote do FUNCAP será calculado e fixado pela Comissão referida no Art. 12 da presente Lei.

§ 1.º - O saldo devedor e o valor das prestações serão reajustados de acordo com a variação do IGPM (índice geral de preços de mercado) da Fundação Getúlio Vargas.

§ 2.º - No caso de extinção do IGPM o índice a ser utilizado, para fins de reajuste será o que para esse efeito vier a ser estabelecido pelo órgão competente do governo Federal.

§ 3.º - A correção das prestações o saldo devedor verificar-se-á na mesma proporção e na mesma época em que ocorrem os reajustes do IGPM.

Art. 9.º na determinação do preço a Comissão levará em conta entre outros os seguintes elementos;

- a) preço de aquisição da gleba;
- b) custo de projetos necessários à execução do empreendimento;
- c) custo de infra-estrutura;
- d) dimensão dos lotes;
- e) cinco por cento sobre o preço de custo de cada lote pronto, destinados à continuidade do fundo e taxa de administração.

Parágrafo Único: Os custos dos investimentos relativos a equipamentos comunitários públicos serão de inteira responsabilidade dos órgãos públicos, não incidindo nos preços de venda aos beneficiários finais do fundo.



SEÇÃO III DA FORMA DE PAGAMENTO

Art. 10 – O mutuário do FUNCAP pagará o preço financiado em parcelas mensais e consecutivas no prazo mínimo de dez anos e no prazo de até vinte anos.

§ 1.º - Sempre que o mutuário desistir do lote financiado, devolvendo-o ao FUNCAP, será feita a devolução das prestações pagas, devidamente corrigidas, com cinquenta por cento da redução a título de multa contratual.

§ 2.º - As benfeitorias caracterizadas com necessárias e úteis serão avaliadas pela Comissão prevista no artigo 12 desta Lei e indenizadas pelo FUNCAP.

§ 3.º - O pagamento de prestações em atraso e o acréscimo de juros de um por cento ao mês.

§ 4.º - O FUNCAP não comercializará as unidades não habitacionais nas leis incidentes.

SEÇÃO IV DO ACESSO E DA FORMA DE SELEÇÃO

Art. 11 – A venda dos imóveis pelo FUNCAP será feita por exclusivo interesse social às pessoas que satisfaçam às exigências fixadas nesta Lei.

Art. 12 – a seleção dos mutuários ou adquirentes de imóveis, preço, número de prestações, julgamento, devolução ao FUNCAP de imóveis contratados e trocas serão precedidos por Comissão Especial, constituída para essa finalidade por ato do Prefeito Municipal, com cinco titulares e cinco suplentes, sendo um titular e um suplente representantes do Conselho Municipal de Habitação e um titular e um suplente do Poder Legislativo Municipal, indicados pelo Presidente da Câmara Municipal.

Parágrafo Único: os trabalhos da Comissão serão coordenados pela Secretaria Municipal de Ação Social.

Art. 13 – a alienação dos imóveis será precedida da publicação de Edital, que explicita os empreendimentos que serão negociados, sendo que as inscrições terão validade até o preenchimento do número de unidades ofertadas a venda, obedecendo às seguintes condições a serem verificadas no ato da Inscrição e conferidas por ocasião da entrega do imóvel:

I – não possuir bens imóveis.

II – não ter sido atendido por alguma política habitacional através de financiamento público;

III – não receber mensalmente mais de cinco salários mínimos de renda familiar;

IV – ser casado (a) ou manter união estável no mínimo por dois anos, ou ser solteiro (a), viúvo (a), separado (a) com a guarda de filhos, ou ter termo de guarda de menores;



V – residir neste Município há mais de dois anos consecutivos em período imediatamente anterior a inscrição.

§ 1.º - Será alienado apenas um lote por família, afastada a possibilidade de nova aquisição.

§ 2.º - É vedada a aquisição de lotes por mais de uma pessoa da mesma unidade familiar.

§ 3.º - a família inscrita que se afastar do município terá sua inscrição anulada.

§ 4.º - Em caso de separação, para casal com filhos, permanecerá com direito á inscrição o conjugue que ficar com a guarda dos filhos.

§ 5.º - A apresentação ou declaração incorreta dos dados fornecidos dolosamente para a inscrição e obtenção de financiamento implicará, no momento em que for constatada, o afastamento do mutuário da lista classificatória ou a anulação do contrato, se já firmado, permitindo lhe antes a defesa, devendo tal condição ser expressa no contrato de financiamento.

§ 6.º - Poderão ser elaborados projetos especiais, em parceria com a Secretaria de Ação Social e outros órgãos ou entidades para atendimento a portadores de deficiência e a idosos em situação de carência.

SEÇÃO V DOS GRAVAMES

Art. 14 – Os contratos de compra, venda e financiamento conterão os gravames exigidos pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação, acrescidos dos seguintes:

I – ser o imóvel dado em hipoteca ao FUNCAP como garantia da dívida assumida com a aquisição do lote/unidade habitacional ou material de construção, quando couber;

II – ser instituído seguro em favor do Município de Varjão de Minas - Fundo da Casa

Parágrafo Único: Estando o mutuário com suas prestações em atraso por mais de seis meses consecutivos, o contrato de compra e venda será rescindido.

Art. 15 – Além das condições estipuladas no artigo anterior, a alienações conterão as seguintes cláusulas:

I – impenhorabilidade, ressalvados os interesses da Fazenda Pública Municipal;

II – inarrendabilidade, salvo pelo espólio ou em condomínio, nos casos de sucessão;

III – inalienabilidade, salvo na transmissão “causa mortis”, na devolução ao FUNCAP ou em caso de haver anuência ao FUNCAP, conforme prevê o artigo 38 desta Lei;

IV – utilização do imóvel exclusivamente para moradia do adquirente e de sua família admitindo-se atividade econômica que possa ser regularmente desenvolvida no local.

Parágrafo Único: A alienação será feita com a cláusula de preempção ou preferência na forma estipulada no Código Civil Brasileiro.



Art. 16 – O não cumprimento de qualquer condição ou cláusula do financiamento importará a reversão do imóvel ao patrimônio do FUNCAP, com a devolução dos valores pagos, corrigidos e abatidos em cinquenta por cento a título de multa por violação das regras contratuais.

Art. 17 – O adquirente do lote deverá iniciar a construção da casa no prazo de trinta dias e deverá estar residindo no lote no prazo de seis meses, a contar da data que lhe for atribuída a posse.

Parágrafo Único: O prazo de trinta de que trata este artigo poderá ser prorrogado a critério da Secretaria Municipal da Ação Social, por até seis meses mediante justificativa que será averbada nos registros próprios.

CAPÍTULO III DOS LOTES COM CASA

Art. 18 – O FUNCAP poderá construir habitação popular em lotes de sua propriedade para alienação do conjunto.

Art. 19 – O preço da habitação popular será determinado pelo cálculo dos custos respectivos, com acréscimo de cinco por cento, destinado à continuidade do Fundo e taxa de administração.

Art. 20 – O preço do imóvel, lote e habitação popular, será aquele proveniente da aplicação dos critérios contidos nos artigos 9.º e 19 da presente Lei.

Art. 21 – As normas contidas no capítulo II desta Lei serão aplicadas, no que couber, na alienação dos lotes juntamente com a habitação popular.

CAPÍTULO IV DO FINANCIAMENTO DAS HABITAÇÕES

SEÇÃO I

Art. 22 – O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a construção de habitações em loteamentos populares, áreas de subabitação urbanizadas ou em processo de urbanização.

Art. 23 – Fica vedado o financiamento pelo FUNCAP, a terceiros, de prédios destinados à prestação de serviços, comércio ou indústria.

Art. 24 – As unidades habitacionais serão financiadas no prazo de dois a dez anos.

Art. 25 – O financiamento fica subordinado às exigências previstas no capítulo II, Seção II, desta Lei, acrescidas das seguintes condições, no que couber.

I – ser o lote e as benfeitorias dados em hipoteca ao FUNCAP, como garantia do financiamento;

II – ficar o imóvel gravado com as cláusulas a que se refere o artigo 15 e seu parágrafo único desta Lei.



Parágrafo Único: Caso o terreno não tenha sido adquirido do FUNCAP, no final do pagamento das prestações contratadas será liberado dos gravames.

CAPÍTULO V **DO FINANCIAMENTO DE MATERIAL PARA REFORMA**

Art. 26 – O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a aquisição de materiais para reforma de habitações populares em situações de risco, devidamente comprovadas por laudo técnico.

Parágrafo Único: O valor do financiamento não poderá exceder ao valor da avaliação do prédio em que se procederá a reforma ou melhoria, excluído o valor do terreno.

Art. 26 – o valor do material financiado poderá ser pago em até trinta e seis prestações mensais e consecutivas, ficando sujeitas às seguintes condições:

I – ao valor do financiamento será acrescido o percentual de cinco por cento, para continuidade do fundo;

II – atendimento das exigências constantes do capítulo II, seção V, desta Lei.

Parágrafo Único: O atraso no pagamento das prestações implicará a correção monetária do período em atraso e acréscimo de juros de um por cento ao mês.

Art. 28 – O FUNCAP não financiará reforma de prédio onde funcione indústria, comércio ou prestação de serviços.

CAPÍTULO VI **DO FINANCIAMENTO A GRUPOS ORGANIZADOS**

Art. 29 – O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a aquisição de áreas de terras e/ou infra-estrutura para implantação de empreendimentos habitacionais para grupos organizados.

Art. 30 – A concessão e o valor do financiamento a que se refere o artigo anterior serão feitas mediante solicitação dos interessados ao prefeito Municipal, e submetidos a exame e julgamento da Comissão referida no artigo 12 da presente Lei, a qual aferirá o cumprimento obrigatório dos seguintes critérios:

I – apresentar lista de associados e respectivos conjugues, quando houver, os quais ficarão submetidos às exigências e obrigações previstas nesta Lei, especificamente as do artigo 13, no que couber;

II – ter viabilidade de aprovação do projeto urbanístico e de infra-estrutura pelos órgãos competentes;

III – comprovar a existência regular da organização.

Parágrafo Único: Os financiamentos serão feitos de forma individual e seguirão as regras da presente Lei.



CAPÍTULO VII **DA REMOÇÃO/URBANIZAÇÃO DE NÚCLEOS DE SUBABITAÇÃO**

Art. 31 – O FUNCAP destinará recursos para a remoção ou urbanização, total ou parcial, de núcleos de subabitação.

Parágrafo Único: a urbanização ocorrerá somente em área não caracterizada como área de risco ou de preservação ambiental.

Art. 32 – Dar-se-á preferência à remoção dos núcleos localizados em área considerada de alto risco, insalubre ou para uso caracterizado como de interesse público.

Art. 33 – Os loteamentos populares regulados por esta Lei poderão ser destinados total ou parcialmente à remoção de núcleos habitacionais que configurem núcleos de subabitação, preservado o interesse público.

§ 1.º - Determina a remoção do núcleo subabitado, o Poder Público Municipal tomará as providências necessárias a evitar ocupações.

§ 2.º - Aplica-se a este artigo, no que couber, a condição prevista nos capítulos II e III, desta Lei.

§ 3.º - A urbanização de núcleos de subabitação deverá obedecer a padrões urbanísticos e diretrizes a serem definidos em legislação especial.

Art. 34 – As remoções individuais e de núcleos de subabitação só serão efetuados em casos de risco ou de interesse público, mediante aprovação do órgão de planejamento do Município e da Câmara Municipal.

CAPÍTULO VIII **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 35 – Sempre que necessário, precederá a escrituração definitiva o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 36 – o contrato conterá as condições de financiamentos e cláusula em que o adquirente declare, expressamente, conhecer os termos da presente Lei.

Art. 37 – As alienações e financiamentos serão sempre identificados através de contrato, observadas as determinações desta Lei e de seu regulamento.

Art. 38 – todos os contratos conterão cláusula: “os mutuários do FUNCAP comprometem-se a somente alienar o lote ou unidade habitacional legitimados a pessoas de baixa renda, que não possuam outro imóvel, com anuência prévia da Prefeitura Municipal de Varjão de Minas, através da Secretaria Municipal de Ação Social, que deverá autorizar a alienação, intervindo na transmissão.”.

Art. 39 – As alienações e financiamentos previstos nesta Lei subordinam-se ao cumprimento e as determinações e regulamentos do FUNCAP.

Art. 40 – As edificações populares promovidas na forma desta Lei subordinam-se a toda legislação aplicável.



Art. 41 – A retomada ou reversão do imóvel ao FUNCAP dar-se-á através de procedimento administrativo, a ser estabelecido no regulamento da presente Lei.

Art. 42 – A comissão Especial Instituída pelo capítulo 12 da presente Lei competirá avaliar os pedidos de trocas de imóveis nos loteamentos de iniciativa do FUNCAP, admissíveis desde que os interessados não estejam com as prestações do financiamento atrasadas ou em dívida com o município, reavaliando-se os imóveis e abatendo-se os valores já pagos nos novos contratos.

Art. 43 – Poderão ser regularizadas as ocupações de fato e as transferências irregulares ocorridas nos loteamentos pertencentes ao FUNCAP existentes na data de publicação desta Lei, desde que comprovada a posse com ânimo de dono e o beneficiário não possua outro imóvel, nos termos previstos no regulamento.

Parágrafo Único: Havendo eventuais direitos de terceiros sobre o imóvel não será feita a regularização até que sejam apurados os valores correspondentes ao imóvel.

Art. 44 – Nos empreendimentos habitacionais posteriores à data da publicação desta Lei, terão prioridade os inscritos na lista do FUNCAP, desde que preencham os requisitos da presente Lei no momento da entrega do lote ou da unidade habitacional.

Art. 45 – Nos termos da Lei fica autorizado o FUNCAP, a dar garantias, alienações e caução, quando de recursos oriundos do governo estadual, federal através do OGU, programas internacionais como BIRD, recursos do FGTS, programas federais de habitação financiamentos em nome dos beneficiados, bem como ser fiel depositário de prestações a serem recebidas de mutuários nesses programas.

Art. 46 - Nos termos da Lei fica autorizado o FUNCAP, a emitir Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, aos beneficiados, e no termo deverá ser estipulada a duração da CRDU.

Art. 47 – O Poder Executivo baixará Decreto regulamentando a aplicação desta Lei.

Art. 48 – As despesas inerentes à criação e manutenção deste fundo correrão à conta da dotação orçamentária 02.09.16.482.00114.2070 – Manutenção de Programas Habitacionais, existentes no orçamento de 2005.

Parágrafo Único: para o s próximos exercícios financeiros serão criadas dotações orçamentárias específicas para este fundo.

Art. 49 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário em especial a Lei n.º 157 de 16 de janeiro de 2003.

Prefeitura Municipal de Varjão de Minas, 29 de novembro de 2005.


João Pereira Brandão Neto
Prefeito Municipal


Cláudia B. Vieira Mazarão
SEC. MUNIC. ADMINISTRAÇÃO