LEI Nº 1425.
DE 19 DE JUNHO 2008.

"Dispõe sobre a Política Municipal de Habitação, institui o Fundo Municipal de Habitação, cria o Conselho Municipal de Habitação e dá outras providências."

Fábio Bello de Oliveira, Prefeito Municipal da Estância Turística de Ibiúna, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 1º O Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação e as entidades que atuam na área, formulará e executará a Política Municipal de Habitação.

§ 1º O planejamento, desenvolvimento, aprovação e a execução de programas habitacionais para famílias de baixa renda, com recursos provindos do orçamento fiscal e de outras fontes, reunidos no Fundo Municipal de Habitação, obedecerão aos dispositivos desta lei.

§ 2º Por Programa Habitacional entende-se aqueles desenvolvidos pelos Órgãos Públicos ou por entidade que atue na área sem fins lucrativos.

Art. 2º A Política Municipal de Habitação tem por objetivo:

I - facilitar e promover, às famílias de baixa renda, o acesso à habitação própria e de qualidade;

II - articular, compatibilizar, apoiar e estabelecer parcerias com órgãos e entidades sem fins lucrativos, que atuem no campo da habitação popular, bem como com instituições promotoras ou financiadoras de programas de habitação;

III - priorizar programas e projetos habitacionais, que contemplem o acesso à moradia e à melhoria da qualidade de vida da população de menor poder aquisitivo e contribuam para a geração de trabalho e renda;

IV - democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios respeitantes à moradia e qualidade de vida;

V - desconcentrar poderes e descentralizar operações, criando mecanismos que promovam nos programas e projetos a participação popular diretamente ou através de entidades representativas;

VI - reunir recursos públicos e privados, para investimentos na habitação popular, utilizando-os de maneira eficiente e com garantia de qualidade;

VII - fixar regras objetivas, estáveis, simples e concisas;

VIII - adotar mecanismos adequados de acompanhamento, execução e controle dos programas habitacionais, garantindo a sua plena realização, de acordo com as finalidades propostas;

IX - empregar formas alternativas de produção e acesso à moradia a quem necessita, através do incentivo à pesquisa e ao desenvolvimento tecnológico aplicáveis no campo da habitação popular, sempre com a garantia da qualidade;

X - integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento, melhoria do meio ambiente e demais serviços urbanos;

XI - viabilizar estoque de áreas urbanas necessárias à implementação de programas habitacionais.

Parágrafo Único. Aplicar-se-ão, no que couber, as disposições do Estatuto das Cidades, para cumprimento desta lei e consecução de seus objetivos.

Art. 3º A Política Municipal de Habitação terá na Secretaria de Habitação, no Conselho Municipal de Habitação e na Comissão Gestora do Fundo Municipal de Habitação os responsáveis por sua operação.

Art. 4º À Secretaria de Habitação, juntamente com o Conselho Municipal de Habitação, sempre ouvindo-se as representações da sociedade civil previstas no artigo anterior, caberá orientar a ação dos órgãos públicos, da iniciativa privada e de entidades sem fins lucrativos que atuem na área, no sentido de estimular e apoiar o encaminhamento de soluções habitacionais de interesse social, competindo-lhes, ainda, a articulação da Política Municipal de Habitação com as demais políticas dos governos estadual e federal.

Art. 5º São atribuições da Secretaria de Habitação, além de outras já estabelecidas em lei ou regulamento:

I - estabelecer a Política Municipal de Habitação, conforme o disposto na presente lei, avaliando, acompanhando e coordenando as ações do Município no campo habitacional, juntamente com o Prefeito Municipal, sempre em harmonia com as outras secretarias municipais e ouvindo o Conselho Municipal de Habitação;

II - elaborar programas e projetos, observando o que a respeito dispuser a legislação municipal aplicável à espécie, os recursos previstos no orçamento-programa do Município e as disponibilidades do Fundo Municipal de Habitação;

III - propor a alocação de recursos em programas e projetos de habitação, com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação, após ouvir o Conselho Municipal de Habitação e a Comissão Gestora do Fundo;

IV - propor atos normativos relativos à alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;

V - subsidiar o Conselho Municipal de Habitação, com estudos técnicos e outras iniciativas que possam aprimorar os programas habitacionais de caráter popular;

VI - elaborar planos anuais e plurianuais para a utilização de recursos do Fundo Municipal de Habitação, fixando as metas a serem alcançadas;

VII - acompanhar e avaliar a execução dos programas e projetos, mediante relatórios gerenciais semestrais, com a finalidade de proporcionar ao Conselho Municipal de Habitação e à Comissão Gestora do Fundo Municipal de Habitação, os meios para aferir os resultados dos programas em andamento, nos seus diversos aspectos físicos, econômico-financeiros, técnicos, sociais e institucionais e sua vinculação às diretrizes e metas do governo municipal;

VIII - submeter à apreciação do Conselho Municipal de Habitação, juntamente com a Comissão Gestora, as contas do Fundo Municipal de Habitação, ao menos uma vez ao ano;

IX - aprovar as operações a serem contratadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação, observadas as diretrizes do Conselho Municipal de Habitação;

X - inscrever, selecionar e classificar, previamente, as famílias interessadas nos programas a serem desenvolvidos, observando o disposto no art. 10 desta lei;

XI - elaborar e implantar programas, projetos e ações de organização e desenvolvimento da comunidade, em parceria com entidades comunitárias já existentes, antes, durante e após o atendimento por programa habitacional.

Art. 6º A cada projeto a ser desenvolvido, a Secretaria de Habitação convocará os inscritos, por ordem de classificação, consultando-os sobre seu interesse em aderir ao mesmo, prosseguindo-se até que seja completado o número de unidades nele previstas.

Art. 7º A Secretaria de Habitação atualizará as informações referentes aos dados cadastrais, sempre que comunicado pelo interessado.

Parágrafo Único. À Secretaria de Habitação caberá divulgar o mais amplamente possível, a necessidade dos inscritos informarem qualquer alteração nesses dados, bem como disponibilizar atendimento adequado a esse fim e promover atualização do cadastro e da classificação do interessado.

Art. 8º Selecionado o grupo de inscritos conforme o disposto no art. 6º, a Secretaria de Habitação promoverá reuniões periódicas com o grupo, formando-se, na primeira reunião, uma comissão, eleita pelo grupo, para acompanhamento da execução do projeto.

Art. 9º Para projetos específicos destinados a moradores de sub-habitação, a Secretaria de Habitação inscreverá, em primeiro lugar, os moradores que se enquadrem nessa classificação, desde que atendam os requisitos estabelecidos para esse fim, completando o número, se houver ainda disponibilidade de unidades, com inscritos na classificação geral.

Art. 10. São condições obrigatórias para inscrição nos programas de habitação da Secretaria de Habitação:

I - não possuir imóvel neste ou em qualquer outro Município do Estado de São Paulo;

II - não ter sido atendido por nenhum programa habitacional através de financiamento público;

III - quanto ao estado civil ou relação de convivência:

a) ser casado ou manter união estável no mínimo por 2 (dois) anos, ou ser solteiro, viúvo ou separado, com a guarda de filhos ou tutela comprovada de menores, idosos ou portadores de necessidades especiais;

b) ser pessoa só, que não possua família no Município, condicionado a uma análise sócio-econômica para possível atendimento;

IV - residir ou trabalhar regularmente no Município há pelo menos 5 (cinco) anos consecutivos;

V - ter renda conjugal familiar mensal limitada a 7 (sete) salários mínimos.

§ 1º Será destinado apenas um imóvel por família, sendo vedada inscrição de mais de uma pessoa do mesmo núcleo familiar.

§ 2º A família que apresentar dados falsos ou se desvincular do Município, terá a inscrição cancelada e perderá o direito ao imóvel, no momento em que o fato for constatado, ficando assegurado o direito ao ressarcimento de 50% (cinqüenta por cento) do valor pago corrigido nos casos dos que apresentarem dados falsos e 90% (noventa por cento) no demais casos.

§ 3º Ocorrendo a separação do casal, permanecerá com os direitos à inscrição ou ao imóvel, o cônjuge que mantiver a guarda dos filhos, se houver, ou a mulher, na ausência destes.

§ 4º Na hipótese de o inscrito neste Município inscrever-se e ser contemplado em outros programas de habitação oficiais ou de entidades com programas próprios, ou ainda de adquirir imóvel no mercado, perderá ele o direito decorrente da inscrição efetuada junto à Secretaria de Habitação, tendo o direito ao ressarcimento do valor que houver pago, nos termos desta lei.

Art. 11. Os projetos habitacionais a serem implantados deverão obedecer às normas legais estabelecidas para programas de interesse social.

Art. 12. A elaboração e a execução dos projetos deverão ser realizados de modo completo, incluindo plano geral dos loteamentos, conjuntos ou condomínios, arborização, galerias pluviais, urbanização, saneamento, energia elétrica e pavimentação.

§ 1º Excepcionalmente, as unidades poderão ser liberadas aos inscritos antes de terminada a execução total do projeto, desde que seja apresentado um cronograma de complemento das obras e tendo a aprovação prévia dos órgãos municipais e estaduais pertinentes.

§ 2º Exceto fixar moradia antes de concluídas as obras da rede de água e esgoto.

Art. 13. Os custos gerais de cada projeto poderão ser atendidos com os recursos do Fundo Municipal de Habitação e cobrados dos contemplados, garantindo-se negociação, tempo e plano de pagamento acessível.

Art. 14. O custo completo dos imóveis, regulamentados por esta lei, será calculado e fixado pela Secretaria de Habitação, com o assessoramento dos órgãos técnicos do Município e referendado pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 15. Na determinação do preço, o Conselho Municipal de Habitação levará em conta, entre outros, os seguintes elementos:

I - preço de aquisição da área;

II - custo de projetos, obras e serviços necessários à execução do empreendimento;

III - custo da infra-estrutura;

IV - dimensão dos lotes;

V - aquisição de materiais, obras e serviços necessários à produção das unidades;

VI - 5% (cinco por cento) sobre o preço de custo de cada imóvel, destinados ao Fundo Municipal de Habitação;

VII - 5% (cinco por cento) sobre o preço de custo de cada imóvel, destinados a despesas administrativas.

Parágrafo único. Os custos dos investimentos relativos a equipamentos comunitários, definidos no art., serão de inteira responsabilidade dos órgãos públicos, não incidindo nos preços de venda das unidades aos beneficiários finais, ficando a Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna comprometida a repor ao Fundo Municipal de Habitação, os valores empregados em obras desta natureza no exercício orçamentário do ano seguinte.

Art. 16. O mutuário, beneficiado pelos programas ou projetos previstos nesta lei, pagará o preço financiado em parcelas mensais e consecutivas, no prazo de 10 (dez) anos, podendo ser ampliado até 20 (vinte) anos se necessário, dependendo de análise sócio-econômica da situação dos beneficiários.

§ 1º O saldo devedor e o valor das prestações serão reajustados de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice oficial que vier a substituí-lo.

§ 2º No caso de extinção do índice previsto no parágrafo anterior, será utilizado, para fins de reajuste, o que vier a ser adotado pelo Município para atualização dos débitos de natureza tributária.

§ 3º A correção das prestações e do saldo devedor será realizada anualmente ou na menor periodicidade admitida em legislação federal para o reajustamento de prestações na área habitacional.

§ 4º O pagamento de prestações em atraso, respeitado o disposto neste artigo, implicará na atualização dos respectivos valores pelo coeficiente de variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, relativa ao período em atraso, bem como no acréscimo de juros de 1% (um por cento) ao mês.

§ 5º Parte dos recursos do Fundo Municipal de Habitação poderá ser destinado a cobrir parcelas mensais do financiamento, pelo prazo máximo de 3 (três) meses, no caso de invalidez temporária ou despedida sem justa causa, mediante requerimento acompanhado de documentação comprobatória, protocolado na Secretaria de Habitação que consultará o Conselho Municipal de Habitação ao qual compete analisar o deferimento.

Art. 17. Sempre que o mutuário desistir do imóvel financiado, devolvendo-o ao Município, será feita a devolução das prestações pagas, devidamente corrigidas, deduzidos os valores avaliados para reformas necessárias à sua recomposição ao estado original, acrescidos de 5% (cinco por cento) destinados ao Fundo Municipal de Habitação, e outros 5% (cinco por cento) a título de despesas administrativas.

Parágrafo único. As benfeitorias caracterizadas como necessárias e úteis serão avaliadas por comissão constituída para esse fim e indenizadas pelo referido Fundo e cobrados do inscrito que vier a ser selecionado para ocupar o imóvel.

Art. 18. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação também poderão, no todo ou em parte, financiar projetos de interesse social de entidades da cidade, sem fins lucrativos, que atuem na área de habitação popular, desde que atendam ao disposto na presente lei, haja concordância e aprovação do Conselho Municipal de Habitação e seja celebrado convênio específico, prevendo ressarcimento ao referido Fundo.

Art. 19. Em cada projeto de habitação ficarão reservadas até 10% (dez por cento) das vagas para inscritos nas seguintes condições:

I - famílias que possuam renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;

II - famílias que tenham integrantes portadores de necessidades especiais;

III - pessoa só ou casais com mais de 60 (sessenta) anos de idade.

Parágrafo único. Estas vagas poderão ser diminuídas ou eliminadas, caso não hajam inscritos nestas condições que se interessem ou enquadrem no projeto proposto.

Art. 20. Os projetos de habitação popular da Secretaria de Habitação ou de entidades municipais sem fins lucrativos que atuam nesse segmento terão tramitação prioritária nas esferas municipais de análise e aprovação de loteamentos, condomínios, conjuntos habitacionais e edificações.

Art. 21. Os projetos de habitação popular poderão ser, quanto à sua natureza:

I - de lotes urbanizados;

II - de casas construídas e entregues prontas;

III - de construção por mutirão;

IV - de condomínios ou conjuntos habitacionais verticais ou horizontais;

V - específicos para moradores de sub-habitações;

VI - regularização fundiária.

Art. 22. Todas as unidades serão destinadas mediante sorteio entre os integrantes do grupo, previamente selecionados de acordo com os arts. 6º e 8º desta lei.

Parágrafo único. Nos projetos de mutirão ou auto-financiados, a destinação dos imóveis obedecerá ao critério decidido em assembléia entre os participantes.

Art. 23. Aos contemplados nos programas previstos nesta lei, é proibido vender, transferir, ceder ou locar os imóveis antes de decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do contrato, salvo se houver parecer favorável do Conselho Municipal de Habitação e autorização expressa do Prefeito Municipal.

§ 1º O descumprimento, pelo contemplado, do disposto neste artigo, implicará na rescisão automática do contrato e disponibilização do imóvel para outro mutuário, observados os critérios da seleção previstos nesta lei.

§ 2º Ocorrendo a hipótese prevista neste artigo, será efetuada a devolução do valor correspondente às prestações pagas, devidamente corrigidas, do qual serão deduzidos:

I - os valores apurados em avaliação, necessários para reformas e recomposição do imóvel ao estado original;

II - valor correspondente a 20% (vinte por vento) do montante das prestações pagas, a título de multa.

§ 3º O saldo apurado para devolução, será restituído em tantas parcelas mensais quantas corresponderem à quantidade de parcelas pagas pelo mutuário.

CAPÍTULO II
DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 24. Fica instituído o Fundo Municipal de Habitação, destinado a apoiar e dar suporte financeiro à Política Municipal de Habitação.

Art. 25. O Fundo Municipal de Habitação será administrado por uma Comissão Gestora nomeada pelo Prefeito Municipal, composta pelos seguintes membros:

I - um representante da Secretaria de Habitação;

II - um representante da Secretaria de Rendas Internas;

III - um técnico em contabilidade;

IV - um servidor municipal.

Art. 26. A Comissão Gestora prestará contas, anualmente, da movimentação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação e ao Conselho Municipal de Habitação.

Art. 27. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação destinam-se às seguintes finalidades:

I - investimentos em programas e projetos de habitação de interesse social, para atendimento de famílias de baixa renda;

II - custeio de desapropriações ou aquisições de áreas para fins de execução de projetos de habitação popular;

III - financiamento para elaboração, aprovação e execução de projetos habitacionais, inclusive infra-estrutura básica, nela incluída pavimentação e equipamentos comunitários e de lazer, implementados pela Prefeitura ou através de parcerias com entidades sem fins lucrativos que atuem na área de habitação popular;

IV - financiamento de materiais de construção, ferramentas e insumos necessários para execução de habitações populares;

V - remoção ou urbanização de núcleos de sub-habitação;

VI - realização de estudos, levantamentos e pesquisas na área de habitação e urbanização para populações de baixa renda;

VII - viabilização de assessoramento técnico à construção de habitações populares;

VIII - custeio de despesas com contratação de obras, serviços e mão-de-obra necessária à execução dos projetos;

IX - aquisição e manutenção de máquinas e equipamentos utilizados no processo de produção das habitações;

X - recolhimento das importâncias referentes à contratação de seguro.

Art. 28. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão constituídos por:

I - valores consignados em dotação orçamentária específica do Fundo;

II - receita advinda das mensalidades pagas por inscritos já contemplados ou que venham a ser beneficiados pelos programas habitacionais do Município e valor dos sinistros cobertos por seguradora;

III - rendas provenientes das aplicações financeiras;

IV - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, nacionais ou internacionais;

V - recursos de origem orçamentária da União e do Estado, destinados especificamente a programas habitacionais;

VI - contribuições mensais efetuadas mediante opção, por inscritos nos programas, a título de poupança prévia e adiantamento do pagamento do imóvel;

Art. 29. Todos os recursos do Fundo Municipal de Habitação serão depositados e movimentados em conta especial de poupança, aberta em estabelecimento oficial.

CAPÍTULO III
DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 30. Fica criado o Conselho Municipal de Habitação, que terá a seguinte composição:

I – Secretario de Habitação, que o presidirá;

II - um representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano;

III - um representante da Secretaria de Rendas Internas;

IV - um representante da Secretaria de Promoção Social;

V - um representante da Secretaria de Negócios Jurídicos;

VI - um representante da Secretaria de Obras;

VII - um representante do CREA no Município de Ibiúna;

VIII - dois representantes de Associações Comunitárias e representantes de bairro;

IX - dois representantes das associações que atuam na área de habitação popular, que estejam devidamente regulamentadas no Município de Ibiúna;

X - um representante dos sindicatos de trabalhadores de Ibiúna.

§ 1º As funções dos membros do Conselho Municipal de Habitação não serão remuneradas, sendo seu desempenho considerado como de serviço público relevante.

§ 2º O mandato dos membros do Conselho, referidos nos incisos II a X , será de 2 (dois) anos, admitida a recondução.

§ 3º Os membros do Conselho serão nomeados por decreto.

§ 4º O Conselho reunir-se-á ordinariamente, a cada bimestre, por convocação de seu Presidente e, extraordinariamente, a qualquer tempo, por convocação de seu Presidente ou pela maioria de seus membros.

§ 5º As decisões do Conselho serão tomadas com a presença da maioria de seus membros, tendo o Presidente o voto de qualidade.

Art. 31. Ao Conselho Municipal de Habitação compete:

I - estabelecer as diretrizes e os programas de alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, de acordo com os critérios definidos na presente lei, em consonância com a Política Municipal de Habitação;

II - acompanhar e avaliar os ganhos sociais e desempenho dos programas e projetos aprovados;

III - aprovar anualmente o orçamento do Fundo Municipal de Habitação, bem como propostas de alteração;

IV - aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação antes do seu envio aos órgãos de controle interno;

V - dirimir dúvidas quanto à aplicação das diretrizes e normas relativas ao Fundo Municipal de Habitação nas matérias de sua competência;

VI - definir normas, procedimentos e condições operacionais do Fundo Municipal de Habitação;

VII - deliberar sobre a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, observadas as disposições da presente lei;

VIII - aprovar seu regimento interno;

IX - divulgar no órgão incumbido das publicações oficiais do Município as análises das contas do Fundo Municipal de Habitação e seus respectivos pareceres;

X - promover semestralmente audiência pública com convocação das entidades comunitárias do Município.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. O Poder Executivo através dos recursos existentes no Fundo Habitacional, prevista nesta lei também poderá:

I - adquirir ou permutar imóveis;

II - locar imóveis para atender a situações emergenciais, 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 habitações populares, em empreendimentos habitacionais do Município, ou a proprietários de lotes próprios regulares com renda mensal de até 7 (sete) salários mínimos;

VIII - contratar ou firmar convênios com entidades ou profissionais para assessoria técnica e melhorias urbanas e sociais;

IX - criar o Banco de Materiais, com recursos do Fundo Municipal de Habitação;

X - custear despesas com a titulação dos imóveis;

XI - firmar convênios, contratos, termos de parceria e instrumentos equivalentes, com entidades públicas e privadas, para estudos, elaboração e execução dos programas e projetos de habitação de interesse social.

Art. 33. Os valores relativos às contribuições mensais efetuadas mediante opção, por inscritos nos programas, a título de poupança prévia e adiantamento do pagamento do imóvel, serão restituídos aos respectivos titulares, caso venham a desistir da aquisição do imóvel.

§ 1º A restituição prevista neste artigo será efetuada parceladamente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, atualizada pelo coeficiente de variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo, limitada a 20% (vinte por cento) da receita mensal do Fundo Municipal de Habitação.

§ 2º Dos valores a serem restituídos, serão deduzidos 5% (cinco por cento) como contribuição ao Fundo Municipal de Habitação, e outros 5% (cinco por cento) a título de despesas administrativas.

Art. 34. As despesas com a execução da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 35. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA, AOS 19 DIAS DO MÊS DE JUNHO DE 2008.

FÁBIO BELLO DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura e afixada no local de costume em 19 de junho de 2008.

BENEDITO ATUI
Secretário da Administração