PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
GABINETE DO VEREADOR YURI MOURA

**LIDO**
EM: ___ / ___ / _____

_____
1º SECRETÁRIO

PROJETO DE LEI
PROTOCOLO LEGISLATIVO
PROCESSO Nº 5679/2022

INSTITUI A POLÍTICA MUNICIPAL DE ACESSO À MORADIA ÀS VÍTIMAS DE DESASTRE

**I – Das Disposições Preliminares**

Art. 1º. Esta Lei estabelece os princípios, diretrizes, objetivos e critérios da Política Municipal de Acesso à Moradia às vítimas de desastres.

**II – Da Definição**

Art. 2º. Fica instituído no Município de Petrópolis, o Programa Municipal de Acesso à Moradia às vítimas de desastres, custeado pelo Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FMHIS, que visa disponibilizar acesso à moradia digna e segura às vítimas de desastres, por meio de:

I - concessão de aluguel social até a contemplação com política habitacional;

II - moradia transitória em imóveis públicos;

III - aquisição de uma nova moradia por meio de Compra Assistida, em área considerada regular e segura pelo Poder Executivo;

IV - indenização;

V - assistência Técnica Pública e Gratuita para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social (ATHIS);

VI - entrega de unidades habitacionais;

VII - entrega de lotes urbanizados;

VIII - auxílio financeiro para a aquisição de imóvel residencial por intermédio de Programas Federais e/ou Estaduais.

Art. 3º. Esta lei constitui-se instrumento de política habitacional e tem os seguintes princípios, diretrizes e objetivos:

§ 1º São princípios:

I - o reconhecimento do direito à moradia digna como direito e vetor de inclusão social;

II - a moradia como construção e exercício da cidadania;

III - o acesso à habitação e ao meio ambiente equilibrado, como garantia da qualidade de vida;

IV - função social da propriedade urbana visando garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade;

V - o acesso à moradia enquanto política social;

VI - a integração com as demais políticas públicas;

VII - articulação das ações de habitação à política urbana;

VIII - questão habitacional como uma política de Estado.

§ 2º São Diretrizes:

I - promover o acesso à moradia digna, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania;

II - assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da terra urbana;

III - 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;

IV - integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano;

V - a manutenção dos laços e condições que a família formou na região ao longo dos anos, nos casos de realocação pelo Poder Público;

VI - proteção a todos os tipos de família, inclusive a família multiespécie.

§ 3º São Objetivos:

I - acesso à moradia digna às vítimas de desastres;

II - promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos à cidade;

III - fortalecer o papel do Município em políticas habitacionais;

IV - tornar a questão habitacional uma prioridade.

**III – Da Habilitação**

Art. 4º. Poderão habilitar-se no Programa Municipal de Acesso à Moradia às vítimas de desastres, famílias e/ou indivíduos vítimas de Situação de Emergência e/ou Estado de Calamidade Pública que atenderem, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I - ter imóvel próprio interditado ou destruído, total ou parcialmente, por meio de laudo emitido pela Secretaria de Defesa Civil e Ações Voluntárias ou órgão equivalente;

II - renda familiar mensal não superior a 05 (cinco) salários mínimos;

III - não ter outro imóvel, além do interditado ou destruído, no Município ou fora dele.

**IV – Do Aluguel Social**

Art. 5º. O aluguel social é um benefício, em caráter emergencial e temporário, que custeia, integral ou parcialmente, a locação de imóvel residencial até que o beneficiário seja contemplado com uma solução habitacional permanente.

Impresso Documento: 20/10/2022 - 16:34:24
Data do Processo: 20/10/2022 - 16:34:29
Processo: 5479/2022
ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE. CODIGO DE VERIFICACAO 202204270004033756

Art. 6º. O aluguel social será concedido mediante apresentação dos seguintes documentos, cumulativamente:

I - apresentação do contrato de locação;

II - documentação que comprove a propriedade/posse do imóvel interditado por parte do proprietário/possuidor, seja ela por instrumento público ou particular ou, ainda, quaisquer outros títulos hábeis;

III - laudo da Defesa Civil comprovando a perda das condições de habitabilidade do imóvel onde era domiciliada a família afetada;

IV - outros documentos que o Poder Executivo julgar necessário;

Parágrafo único: Na efetivação do contrato de locação para fins de concessão de aluguel social, o Poder Executivo poderá efetuar o pagamento do título de garantia em favor do proprietário, na forma da lei 8.245/1991.

Art. 7º. A Administração Pública não será responsável por quaisquer ônus financeiros ou legais com relação ao locador, em caso de inadimplência ou descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais.

Art. 8º. O valor do aluguel social será publicado anualmente por ato do Poder Executivo, após estudo a ser apresentado pelo Comitê de Acompanhamento do Programa demonstrando a eventual necessidade de reajuste do valor do aluguel social, de acordo com índices aplicados pelo IVAR (Índice de Variação de Aluguéis Residenciais), Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

Art. 9º. O aluguel social será pago, mensalmente, mediante depósito bancário ou transferência eletrônica em conta bancária de titularidade do locador ou locatário.

§1º Na hipótese do aluguel mensal contratado ser superior ao valor do benefício, o pagamento da diferença ficará sob responsabilidade do beneficiário.

§2º A titularidade para pagamento do aluguel social será preferencialmente concedida à mulher que compõem o núcleo familiar.

§3º A pedido do beneficiário, nos casos de separação conjugal ou outra forma de subdivisão em que seja formado outro núcleo familiar, poderá ser elaborada avaliação social que indicará necessidade de se conceder o aluguel social ao novo núcleo familiar, mantendo o benefício ao núcleo familiar original.

Art. 10º. O Poder Executivo poderá criar uma plataforma digital para:

I - oferecimento de auxílio necessário à intermediação do aluguel do imóvel com o locador;

II - credenciamento de empresas e proprietários interessados na locação residencial;

III - sistema de gerenciamento e transparência do Aluguel Social;

IV - canal de denúncia para fraudes, irregularidades e violações a esta Lei.

Art. 11. O beneficiário permanecerá no Aluguel Social, com renovação anual, até que seja contemplado com moradia definitiva ou após realização de benfeitorias e laudo de desinterdição emitido pela Secretaria de Defesa Civil.

Art. 12. Nos casos de interdição definitiva do imóvel, no ato de concessão do benefício de Aluguel Social, o beneficiário renuncia a qualquer direito sobre o imóvel interditado e, consequentemente, autoriza a sua demolição.

Data do Documento: 20/10/2022 - 16:34:24
Data do Processo: 20/10/2022 - 16:34:29
Processo: 5679/2022
ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO
2022042700040337567

Parágrafo único. O Município deverá promover a demolição do imóvel interditado, em no máximo, 60 (sessenta) dias após emissão do laudo de interdição definitiva pela Secretaria de Defesa Civil e Ações Voluntárias.

**V – Da Moradia Transitória em Imóveis Públicos**

Art. 13. O Município poderá requalificar imóveis públicos para fins de moradia temporária para as vítimas, na forma do art. 1°.

**VI – Da Compra Assistida**

Art. 14. A família que tiver o seu imóvel interditado definitivamente, na forma do art. 4°, poderá a qualquer tempo pleitear o benefício da compra assistida para aquisição de imóveis residenciais novos ou usados situados fora de áreas de risco ou de preservação, adequados ao uso, devendo ser demonstradas a propriedade ou a posse do imóvel adquirido e seu desembaraço de quaisquer ônus.

Art. 15. O Município publicará, em até 90 dias, após o impacto que originou a interdição de imóveis pela Secretaria de Defesa Civil e Ações Voluntárias e após avaliação do Comitê Gestor disposto no art. 28 o valor médio de mercado dos imóveis da área afetada.

Art. 16. A família beneficiária poderá adquirir imóvel de valor superior ao da avaliação, sendo, nesse caso, única e exclusivamente responsável pelo pagamento da diferença.

Art. 17. No caso de aquisição de imóvel de valor inferior ao da avaliação, a família não receberá qualquer crédito relativo a essa diferença.

Art. 18. Todo imóvel a ser adquirido através da compra assistida deverá ser previamente avaliado pela Secretaria de Defesa Civil e Ações Voluntárias ou órgão equivalente.

Art. 19. O pagamento será efetuado diretamente ao proprietário do imóvel adquirido, após a lavratura da escritura pública.

Art. 20. A escritura pública de compra e venda de imóvel será lavrada com o ônus, para o beneficiário, de não alienar o imóvel pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos a partir da data de assinatura da referida escritura.

Parágrafo único. O Município deverá promover a demolição do imóvel interditado, em no máximo, 60 (sessenta) dias após a assinatura da escritura pública de compra e venda.

**VII – Da Indenização**

Art. 21. A família que tiver o seu imóvel interditado definitivamente, na forma do art. 4°, poderá a qualquer tempo pleitear o benefício da indenização.

Art. 22. O valor da indenização será o valor médio de mercado dos imóveis da área afetada, após avaliação do Comitê Gestor disposto no art. 28.

Parágrafo único. O Município deverá promover a demolição do imóvel interditado, em no máximo, 60 (sessenta) dias após o recebimento da indenização.

**VIII – Da Assistência Técnica Pública e Gratuita para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social**

Art. 23. A família que tiver o seu imóvel interditado parcialmente, na forma do art. 4°, poderá a qualquer tempo pleitear o benefício da Assistência Técnica Pública e Gratuita para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social, na forma da Lei Municipal 8.313 de 03 de maio de 2022.

Data do Documento: 20/10/2022 - 16:31:34
Data do Processo: 20/10/2022 - 16:34:29
Processo: 5087/2022
ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO 2022042700040337567

**IX – Entrega de Unidades Habitacionais**

Art. 24. A família que tiver o seu imóvel interditado definitivamente, na forma do art. 4°, será cadastrada para o recebimento de unidade habitacional, na forma de legislação própria.

§1° O Poder Executivo disponibilizará a listagem com a ordem dos beneficiários cadastrados, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação própria.

§2° O Município deverá promover a demolição do imóvel interditado, em no máximo, 60 (sessenta) dias após a entrega da unidade habitacional ou emissão de laudo definitivo de interdição pela Secretaria de Defesa Civil.

**X – Entrega de Lotes Urbanizados**

Art. 25. A família que tiver o seu imóvel interditado definitivamente, na forma do art. 4°, será cadastrada para o recebimento de lote urbanizado, na forma de legislação própria.

§1° O Poder Executivo disponibilizará a listagem com a ordem dos beneficiários cadastrados, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação própria.

§2° O Município deverá promover a demolição do imóvel interditado, em no máximo, 60 (sessenta) dias após a entrega do lote urbanizado ou emissão de laudo definitivo de interdição pela Secretaria de Defesa Civil.

**XI – Auxílio Financeiro para Aquisição de Imóvel Residencial por Intermédio de Programas Federais e/ou Estaduais**

Art. 26. A família que tiver o seu imóvel interditado definitivamente, na forma do art. 4°, será cadastrada para o recebimento de auxílio financeiro para aquisição de imóvel residencial por intermédio de programas federais e/ou estaduais, na forma de legislação própria.

§1° O Poder Executivo disponibilizará a listagem com a ordem dos beneficiários cadastrados, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação própria.

§2° O Município deverá promover a demolição do imóvel interditado, em no máximo, 60 (sessenta) dias após o repasse do valor da indenização ou emissão de laudo definitivo de interdição pela Secretaria de Defesa Civil.

**XII – Da Suspensão e do Cancelamento do Programa**

Art. 27. O benefício do Programa de Acesso à Moradia às vítimas de desastres poderá ser suspenso quando:

I - substituir o imóvel alugado sem a comunicação prévia à Secretaria de Habitação ou órgão equivalente;

II - utilizar o imóvel interditado para qualquer fim;

III - não efetuar o recadastramento anual junto à Secretaria de Habitação ou órgão equivalente;

IV - nos casos de suspeita de fraudes.

Art. 28. O benefício do Programa de Acesso à Moradia às vítimas de desastres será cancelado quando:

I - deixar de atender os critérios previstos no art. 3º desta lei;

II - nos casos de comprovação de fraude mediante decisão em processo administrativo instaurado para esse fim.

**XIII – Do Comitê Gestor de Acompanhamento**

Data do Documento: 20/10/2022 - 16:31:34
Data do Processo: 20/10/2022 - 16:34:29
Processo: 5679/2022
ARQUIVO ASSINADO DIGITALMENTE. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO 2022042700040337567

Art. 29. O Poder Executivo criará um Comitê Gestor de Acompanhamento do Programa Municipal de Acesso à Moradia às vítimas de desastres que acompanhará a implementação do Programa e apresentará anualmente estudo demonstrando a eventual necessidade de reajuste do valor do aluguel social.

§1º O Comitê será composto pelos seguintes representantes do Poder Público e da Sociedade Civil:

I - um membro do Gabinete do Prefeito;

II - um membro da Secretaria de Habitação ou órgão equivalente;

III - um membro da Secretaria de Assistência Social ou órgão equivalente;

IV - um membro da Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária ou órgão equivalente;

V - dois membros do Poder Legislativo;

VI - quatro representantes das vítimas; e

VII - dois representantes de instituições de trabalho da moradia ou de defesa dos direitos humanos.

§2° Como órgãos convidados, poderão integrar o Comitê Gestor, o Ministério Público, Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro e CRECI-RJ.

Art. 30. O Comitê será convocado em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do impacto que originou o desastre.

**XIV – Das fontes de crédito orçamentário e de recursos financeiros**

Art. 31. Os créditos orçamentários e os recursos financeiros para custeio do Programa correrão por conta do Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FMHIS.

Parágrafo único. O benefício poderá ser complementado por créditos orçamentários e recursos financeiros por meio dos Governos Federal e/ou Estadual, com transferências fundo a fundo.

**XV – Das Disposições Finais e Transitórias**

Art. 32. As famílias beneficiárias deverão ser acompanhadas pelas Secretarias de Assistência Social e Habitação ou órgãos equivalentes.

Art. 33. Na hipótese do Município complementar o benefício do aluguel social concedido por outro ente federativo, deverão ser observadas as disposições desta lei.

Art. 34. O Município terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para substituir os contratos de garantia de pagamento celebrados na forma do art. 7º do Decreto nº 041 de 2022 do Município de Petrópolis.

Art. 35. Os benefícios de aluguel social vigentes, referentes ao desastre de 2022, serão adequados aos termos desta lei no ato da renovação/vencimento dos respectivos contratos de locação.

Art. 36. Os valores dos benefícios de aluguel social vigentes serão equiparados.

Art. 37. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogando-se todas as disposições em contrário, inclusive a Lei Municipal nº 7.681/2018.

**JUSTIFICATIVA**

O direito à moradia digna é direito social previsto no art. 6º da Constituição Federal, provocando a necessidade de uma política pública para a habitação social. O Programa Municipal de Acesso à Moradia às vítimas de desastres, custeado pelo Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FMHIS, foi elaborado pela Comissão Especial de Assistência Social e Moradia e visa disponibilizar acesso à moradia digna e segura às vítimas de desastres.

Sala das Sessões, 20 de Outubro de 2022

**YURI MOURA**
**Vereador**

**FRED PROCÓPIO**
**Vereador**

**MARCELO CHITÃO**
**Vereador**

**JÚNIOR CORUJA**
**Vereador**

**DOMINGOS PROTETOR**
**Vereador**

**Gil Magno**
**Vereador**

**HINGO HAMMES**
**Vereador**