Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

LEI N.º 3.006/2019, DE 26 DE AGOSTO DE 2019.

"DISPÕE SOBRE A POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Baixo Guandu – ES APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Institui a política habitacional de interesse social do Município de Baixo Guandu/ES.

Art. 2º A política habitacional de interesse social do Município será implementada mediante:

I - produção e venda de lotes urbanizados para construção de unidades habitacionais;

II - construção de unidades habitacionais;

III - venda de unidades habitacionais;

IV - identificação de ocupantes residindo em imóveis localizados em áreas de risco de desastre ambiental e/ou interditadas pelo Município;

V - identificação de pessoas residindo em áreas públicas;

VI - doação de material para construção e reforma;

VII - doação de lotes e unidades habitacionais.

VIII - construir moradias em regime de mutirão;

§ 1º. Quando da construção de moradias em regime de mutirão, os sorteados para obtenção de unidades habitacionais, serão convocados, para o início das obras, definindo sua participação em apoio aos trabalhos desenvolvidos pelo município.

§ 2º. Quando administração optar pela alienação deverá ser precedida de laudo de avaliação dos lotes, firmado por profissional habilitado, e ocorrerá por meio de leilão, nos moldes do que estabelece a Lei nº 8.666/93, levando em consideração a avaliação sócio econômica dos interessados.

Art. 3º Para assegurar a efetividade da política habitacional de interesse social instituída por esta Lei, incumbe ao Poder Executivo Municipal:

I - implantar parcelamentos do solo para instalação de programas habitacionais;

II - construir unidades habitacionais de interesse social;

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

III - alienar unidades habitacionais de interesse social;

IV - doar lotes e/ou unidades habitacionais de interesse social;

V - doar material para construção e reforma a particulares, obedecidos os critérios definidos nesta Lei;

VI - assegurar-se do efetivo cumprimento das normas ambientais.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - habitação popular: unidade autônoma edificada com recursos públicos, destinada à moradia das pessoas que atenderem aos processos de habilitação e classificação previstos nesta Lei;

II - terreno popular: unidade autônoma destinada à edificação de moradias de que trata esta lei, com até 280m² (duzentos e oitenta metros quadrados);

III - parcelamento de solo: divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação em vigor;

IV - população de baixa renda: famílias com renda familiar mensal de 0 (zero) a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 5º O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, em harmonia com a dos governos da União e do Estado, observando sempre, o efetivo cumprimento de todas as normas ambientais, principalmente a proteção dos recursos hídricos, bem como o equilíbrio do ecossistema.

Art. 6º Na execução da política habitacional de que trata esta Lei, o Poder Executivo estabelecerá, por proposição da Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação e Secretaria Municipal de Administração, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis a serem ocupadas pelos programas habitacionais, com todos os detalhamentos, como o número de lotes e unidades habitacionais que comportarão, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente.

Parágrafo único. Os lotes e as unidades habitacionais que integram os programas desenvolvidos nos termos desta Lei poderão ser alienados ou ter seu uso transferido nos termos aqui estabelecidos.

Capítulo II
DO PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 7º Fica instituído o Programa Municipal de Habitação, com o objetivo de identificar ocupações consolidadas em áreas de risco de desastre natural ou em áreas públicas, bem como de estabelecer critérios para vendas e doações de lotes em loteamentos populares, e para doações de materiais de construções em áreas urbanas em situação regular.

Art. 8º A seleção dos inscritos dar-se-á por meio de Comissão designada por portaria.

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

Parágrafo único. Os membros dessa Comissão não fazem jus à percepção de qualquer gratificação de função decorrente dessa atividade.

Art. 9º A venda de unidades habitacionais de interesse social observará os seguintes aspectos:

I - cada lote terá até 280,00 m²;

II - será permitida a construção de apenas uma edificação por lote, unifamiliar, de área total não superior a 70,00 m²;

III - caso o tamanho do lote seja superior ao explicitado na letra "I", impossibilitando desmembramento, mas permitindo a construção de outra edificação, os condôminos comprometer-se-ão a garantir o direito de passagem uns dos outros;

IV - será permitida somente a compra de um lote por pessoa, obedecida ordem de classificação;

V - para adquirir um lote, a pessoa deverá apresentar os documentos exigidos no artigo 11 da presente Lei e comprovar que atende às condições estabelecidas no artigo 10 desta Lei;

VI - cada lote terá preço fixo, definido anualmente por meio de decreto, considerando-se o valor de mercado, podendo ser fixado valor inferior ao de mercado, por meio de lei específica;

VII - a escritura pública será lavrada mediante a comprovação da quitação do lote, ficando autorizada a venda, pelo adquirente, somente após 10 anos a contar a assinatura do instrumento de compra e venda, estando sujeito à rescisão de seu benefício;

VIII - o beneficiário terá prazo máximo de até 6 (seis) meses para iniciar a construção, devendo a mesma estar concluída, com habite-se do Município em 12 (doze) meses a contar da aprovação do projeto apresentado pelo adquirente, sob pena de rescisão do contrato;

IX - em caso de inadimplência por mais de 6 (seis) meses, desistência da compra ou mudança de endereço, ou até mesmo de cidade do adquirente, o imóvel retornará à propriedade do Município, podendo ser, então, revendido ou doado a outrem;

X - a pessoa que comprovar renda per capita inferior à descrita no artigo 10, inciso II, da presente Lei, que reside em Baixo Guandu/ES há pelo menos 5 anos e, pelas condições de habitação, encontrar-se em situação de vulnerabilidade comprovada por estudo social realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, poderá receber lote em doação;

XI - o beneficiário deverá ser cadastrado no CadUnico - Cadastro Único;

XII - os lotes adquiridos por esse programa poderão ser isentos de imposto sobre a transmissão de bens inter vivos - ITBI;

XIII - a responsabilidade pelo pagamento das despesas de escritura pública e averbação em matrícula será analisada de acordo com cada Loteamento, podendo, em situação de

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

vulnerabilidade, poderão ser isentas, desde que tratadas em lei específica e more legal, serem suportadas pelo Município de Baixo Guandu/ES.

Parágrafo único. Aquele que se desfizer do imóvel adquirido por meio desta Lei, seja por venda ou por doação, na condição de adquirente ou sucessor deste, fica impedido de ser novamente beneficiado com as políticas instituídas por esta Lei.

Capítulo III
DOS PROCESSOS DE HABILITAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO

Art. 10. Poderão habilitar-se no programa habitacional de interesse social, os candidatos que preencham as seguintes condições:

I - residência e/ou domicílio no Município há pelo menos 5 (cinco) anos;

II - renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos;

III - não possuam imóvel em nome próprio;

IV - não tenham sido beneficiários em outros programas habitacionais no âmbito municipal, estadual ou federal.

Parágrafo único. A habilitação dos candidatos dar-se-á na forma desta Lei para todos os programas previstos na mesma, ressalvadas as hipóteses de concessão de uso especial para fins de moradia, que deverão atender ao disposto na Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e respectiva lei municipal.

Art. 11. No ato da inscrição, os candidatos deverão, obrigatoriamente:

I - fazer cadastro na Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação;

II - juntar documento com fotografia;

III - comprovar os rendimentos da família beneficiária, através do CNIS – INSS, ou outro meio viável a ser regulamentado.

IV - comprovar residência no Município;

V - comprovar que não possui imóvel em nome próprio por declaração do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º A abertura das inscrições será precedida de divulgação por edital publicado na imprensa local e afixado no mural de publicações oficial da Prefeitura, e no sitio eletrônico da Prefeitura.

§ 2º As inscrições serão feitas mediante preenchimento de ficha de inscrição, com à apresentação da documentação exigida nesta Lei.

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

Art. 12. Dentre os candidatos inscritos, que preencherem os requisitos do artigo 10 da presente Lei, será realizada a seleção e classificação que, obrigatoriamente, considerará os seguintes critérios:

I - morador de área de risco ou de remoção;

II - ter deficiência ou existir, no núcleo familiar, alguma pessoa com deficiência;

III - ser idoso;

IV - famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, conforme declaração no Cadastro Único;

V - morador de área verde, pública, ou destinada à preservação ambiental consolidadas.

VI – Estudo social realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação.

§ 1º A conjugação desses fatores expressará a necessidade socioeconômica do inscrito selecionado, que servirá de base para sua classificação.

§ 2º Os candidatos deverão estar inscritos no CAD UNICO (Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal).

Art. 13. Os processos de habilitação e classificação dos candidatos serão companhados pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. No programa habitacional de interesse social do Município, poderão os moradores ou ocupantes de áreas de interesse urbanístico, ser beneficiados, desde que comprovadamente tenham renda de até 5 (cinco) salários mínimos e que sejam cadastrados na Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação em plano de reassentamento.

Art. 15. Encerradas as inscrições e realizado o procedimento seletivo e de classificação, divulgar-se-á por edital publicado na imprensa local e afixado no mural de publicações oficial da Prefeitura, bem como no sitio da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu/ES, a relação dos classificados até o número correspondente de unidades habitacionais populares, figurando os demais como suplentes.

Capítulo VI
DOS PROJETOS DE CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÃO

Art. 16. O projeto de construções das unidades habitacionais poderá ser realizado pelo Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Obras, ficando isento o beneficiário do pagamento de taxas pelo exame, aprovação e licenciamento, bem como pela expedição do "habite-se".

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

Parágrafo único. Para o cumprimento do caput deste artigo, o Município deverá se valer do que determina Legislação Municipal.

Art. 17. O plano de urbanização específico da área, após elaborado pelo Poder Executivo através de trabalho integrado das Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, Secretaria Municipal de Administração, Secretaria Municipal de Obras e Secretaria Municipal de Meio Ambiente será previamente submetido à aprovação dos órgãos competentes e a registro no Cartório de Registro de Imóveis, antes da formalização do termo contratual.

Art. 18. No caso de aquisição de terreno popular, o beneficiário terá prazo máximo de até 6 (seis) meses para iniciar a construção, devendo a mesma estar concluída, com habite-se do Município, em 12 (doze) meses a contar da aprovação do projeto apresentado pelo adquirente, sob pena de rescisão do contrato.

Art. 19. Caberá a Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, e Secretaria Municipal de Obras emitir parecer sobre cada projeto de urbanização e construção de moradias populares, antes que se promova sua implantação e registro no ofício imobiliário, bem como resolver os impasses e dúvidas na implantação dos respectivos projetos.

Capítulo VII
DO ALUGUEL SOCIAL

Art. 20. Para famílias de baixa renda, que residem em imóveis localizados em áreas públicas, áreas de risco de desastre ambiental comprovado e/ou interditadas pela Defesa Civil, o Município deverá providenciar a interdição do local e desocupação, inclusive por meio judicial, alocando as respectivas famílias pelo período máximo de 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado por igual período, em residências alugadas através do chamado "aluguel social", com objeto exclusivo de moradia.

§ 1º Nesse prazo as famílias deverão alugar e/ou adquirir imóvel para moradia.

§ 2º Para efeitos dessa lei, são consideradas como de baixa renda as famílias com renda familiar mensal de 0 (zero) a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 3º O aluguel social será pago pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação e não ultrapassará o valor mensal de R$ 1.000,00 (um mil reais) por família, sendo alcançado diretamente ao beneficiário do aluguel social, para fins exclusivos de moradia, devendo a aplicação do valor ser monitorada pelo Conselho Municipal de Habitação.

§ 4º Eventual diferença entre o valor do aluguel social e o da locação deverá ser arcado pela família locatária.

§ 5º Será cancelado o pagamento do aluguel social nas seguintes hipóteses:

a) por desvio da destinação;

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

b) por locação ou aquisição de moradia antes dos 6 (seis) meses previstos no caput deste artigo;

c) caso o beneficiário ou seus familiares invadam área pública ou privada durante o período de vigência do aluguel social.

§ 6º A aceitação do benefício do aluguel social implicará na permissão de demolição, executada por parte do Município, de residências cuja segurança esteja definitivamente comprometida.

Capítulo VIII
DA DOAÇÃO DE MATERIAL PARA CONSTRUÇÃO E REFORMA DE RESIDÊNCIAS

Art. 21. O Executivo fica autorizado a adquirir e doar materiais de construção e reforma de moradias às pessoas de baixa renda, cadastradas na Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, limitado à sua disponibilidade financeira e orçamentária.

§ 1º Para fins de doação de material para construção e reforma de residências às famílias de baixa renda, a Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação exigirá a apresentação dos seguintes documentos:

I - prova de renda per capita de meio salário mínimo;

II - prova de não possuir outro imóvel por declaração do Cartório de Registro de Imóveis;

III - comprovação de residência e/ou domicílio no Município há pelo menos 2 (dois) anos;

IV - documentação do imóvel, em seu nome, com a comprovação de que o projeto de construção e reforma foi aprovado, na época, pela Secretaria Municipal de Obras;

V - demonstração de que o imóvel encontra-se em área urbana em situação regular;

VI - comprovação de que a obra a ser realizada não precisa de nova aprovação de projeto pelo Município ou de que esta já está devidamente aprovada.

§ 2º Mediante a apresentação dessa documentação, o Assistente Social do Município emitirá parecer socioeconômico a Secretaria Municipal Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação deferirá ou não o pedido.

§ 3º Indeferido o pedido, caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data em que o requerente tomar ciência do indeferimento, cabendo- lhe protocolar suas razões no Protocolo Geral da Prefeitura.

§ 4º Entende-se por materiais de construção e reforma tudo o que for necessário para dar sustentabilidade mínima à edificação, tais como: tijolos, cimento, terra, esquadrias, madeiras,

Rua Francisco Ferreira, nº 40
Centro - Baixo Guandu - Espírito Santo
CEP 29.730-000 - Tel/Fax: (27) 3732-8914
CNPJ 27.165.737/0001-10

cerâmicas, telhas, tubulações, hidráulicas e elétricas, peças sanitárias, caixas d` água e tudo mais que se enquadre nas características desse capítulo.

§ 5º Os pedidos de doação de materiais serão atendidos em ordem cronológica, tendo prioridade às famílias retiradas de áreas de risco, bem como aquelas que forem compostas por idosos ou pessoas com deficiência.

§ 6º A não utilização dos materiais de construção ou reforma, no projeto aprovado pelo município, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da entrega pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação ao donatário, implicará na devolução dos mesmos, se ainda não utilizados, ou do valor correspondente, com juros e atualização monetária.

§ 7º Nas situações de emergência, tais como casas atingidas por vendaval, terremoto, chuvas torrenciais, etc., o requerente fica dispensado de apresentar a documentação exigida no parágrafo 1º deste artigo desde que o requerimento de doação de material esteja acompanhado de laudo da Defesa Civil.

Capítulo IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. Havendo suspeita de que declarações ou documentos foram falsificados visando obter algum benefício estabelecido por esta Lei, o Município apurará administrativamente o fato, sem prejuízo do encaminhamento cível e criminal devido, podendo, após concluído o processo administrativo pertinente, revogar o benefício, condenando o beneficiário a devolver a unidade habitacional, no caso de lote, no mesmo estado em que o recebeu, ou a devolver o valor do material de construção doado pelo Executivo, devidamente atualizado, com correção monetária pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo, e juros legais de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, ao vinte e seis dias do mês de agosto de 2019.

JOSÉ DE BARROS NETO
Prefeito Municipal

Registrada e publicada em
26 de agosto de 2019.

ADONIAS MENEGÍDIO DA SILVA
Secretário Municipal de Administração e Finanças

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

(Publicação Mural – Art. 90, Lei 1380/90 – Emenda 013/2005).

ADONIAS MENEGÍDIO DA SILVA,
Secretário Municipal de Administração ,
por nomeação na forma da Lei.

*C E R T I F I C A, ter sido afixado, na data infra, no Mural da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu – ES, a Lei nº **3.006/2019** de 26 de agosto de 2019, que "Dispõe sobre a política habitacional de interesse social do município de Baixo Guandu, e dá outras providências", nos termos do disposto no Art. 90, inciso II, da Lei Municipal nº 1380, de 05 de abril de 1990 – LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.*

Baixo Guandu (ES), 26 de agosto de 2019.

ADONIAS MENEGÍDIO DA SILVA
Secretário Municipal de Administração