Lei nº 1083/2014

Texto em revisão, extraído por documento .doc da prefeitura.

Dá nova redação á Lei nº 1061/2014, que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Batayporã – MS, fixa critérios para doação de imóveis urbanos, e dá outras providências.

Lei nº. 1083/2014 de 11 de dezembro de 2014.

"Dá nova redação á Lei nº 1061/2014, que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Batayporã – MS, fixa critérios para doação de imóveis urbanos, e dá outras providências".

ALBERTO LUIZ SÃOVESSO, PREFEITO MUNICIPAL DE BATAYPORÃ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso e gozo de suas atribuições que lhe confere o Inciso II do artigo 47 da Lei Orgânica Municipal;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 1º A Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano tem por objetivo assegurar o acesso à moradia para a população de baixa renda, com equidade e em assentamentos seguros, dotados de infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e comunitários, e condições de habitabilidade e salubridade, em consonância com as diretrizes previstas na Lei Orgânica do Município de Batayporã/MS, Plano de Habitação de Interesse Social de Batayporã-MS/2010, artigo 6º da Constituição Federal, e no artigo 2º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta lei considera-se de baixa renda a população moradora em precárias condições de habitabilidade, em áreas com carência de infraestrutura, áreas de risco ou população que tenha renda familiar igual ou inferior ao estipulado no artigo 08 desta Lei, e que não seja proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 2º A Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano deverá observar as seguintes diretrizes e princípios:

I - observação das diretrizes e instrumentos legais pátrios, de modo a permitir o acesso a terra, o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas;

II - garantia do direito à cidade através da promoção da universalização do acesso à moradia digna, ao saneamento ambiental e ao trânsito e mobilidade com segurança e a infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais de qualidade;

III - priorização de planos e programas que contemplem o atendimento da população de menor renda ou que se encontre em situações que apresentem riscos à saúde, a vida e ao meio ambiente;

IV - garantia do direito à cidade para mulheres, negros, indígenas, crianças, adolescentes, jovens, portadores de deficiência e outros grupos marginalizados ou em desvantagem social, sem distinção de orientação política, sexual ou religiosa;

V - democratização, descentralização e transparência de processos decisórios ;

VI - compatibilização e articulação às políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano de âmbito federal e estadual;

VII - integração com as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano;

VIII - sustentabilidade econômico-financeira, através da definição de fontes e mecanismos estáveis e permanentes de recursos, integração entre os três níveis de governo, combinação de recursos onerosos e não onerosos, elevação da produtividade de moradia e implantação e operação de serviços públicos urbanos.;

IX - Fortalecimento das parcerias com associações da sociedade civil com programas de cooperativismo e associativismo para produção de habitação popular

CAPÍTULO II — DO SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 3º A elaboração e implementação da Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano se dará no âmbito do Sistema Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que é integrado:

I - Pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos e seus órgãos de atuação programática.

II - por fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades que desempenhem atividades na área habitacional e de desenvolvimento urbano no âmbito do Município de Batayporã.

SEÇÃO II — DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS

Art. 4º O Sistema Municipal de Habitação, na definição das normas básicas para a concessão de subsídios, deverá observar as seguintes diretrizes:

I - A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos deverá disponibilizar os recursos orçamentários para o desenvolvimento da política de habitação e desenvolvimento urbano;

II - A Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos poderá propor outras fontes de recursos para atingir seus objetivos quanto à redução do déficit habitacional no município de Batayporã/MS, tais como: empréstimos internacionais, repasses dos governos estadual e federal, transferência de receitas de outros fundos, parcerias com agentes financeiros públicos e privados.

III - O Executivo Municipal responderá pela execução da presente Lei com dotações consignadas no orçamento vigente e suplementadas, se necessário.

IV - recursos provenientes de venda, locação, permissão onerosa e cessão de uso de áreas comerciais remanescentes, previstas nos projetos dos empreendimentos habitacionais;

V - recursos relativos ao recebimento dos excedentes provenientes de comercialização de unidades habitacionais, pela elaboração de documentação, resultantes da aplicação de multas e juros bem como da atualização monetária dos débitos de seus mutuários;

VI - receitas resultantes da aplicação de seus recursos em instituições financeiras oficiais, quando previamente autorizadas por lei específica;

VII - recursos financeiros provenientes de organismos internacionais de cooperação, recebidos diretamente ou por meio de convênios;

VIII - recursos provenientes de empréstimos internos e externos;

IX - doações, legados e contribuições de outras fontes;

Art. 5º Os recursos do Sistema Municipal de Habitação, em consonância com as diretrizes e prioridades, serão aplicados em:

I - aquisição, construção, conclusão e melhoria de unidades habitacionais;

II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III - aquisição e recuperação de imóveis não utilizados, nos termos do Estatuto da Cidade, e recuperação de conjuntos habitacionais;

IV - urbanização, regularização fundiária e urbanística de áreas pouco desenvolvida como de interesse social, incluindo a remoção e assentamento de moradores de áreas de risco ou em áreas de recuperação urbana;

V - implantação de saneamento básico, infraestrutura urbana e equipamentos urbanos ou comunitários, complementares aos programas habitacionais;

VI - requalificação urbanística e regularização fundiária de bairros periféricos ou recuperação de áreas de preservação ambiental ocupadas por moradia;

VII - aquisição de materiais para construção e reforma de moradia;

VIII - aquisição de terras vinculadas à implantação de projetos habitacionais;

IX - pesquisas voltadas ao desenvolvimento e aperfeiçoamento de tecnologias com vistas à melhoria da qualidade e à redução dos custos das unidades habitacionais;

X - serviços de assistência técnica e jurídica, ou de apoio à organização comunitária em programas habitacionais;

XI - outras ações que venham a ser aprovadas pelo Sistema Municipal de Habitação.

Art. 6º Os programas habitacionais com recursos do Sistema Municipal de Habitação poderão ser executados através de autogestão, mutirão, auto construção, administração direta, por empreiteira ou entidade e poderão ter como agentes promotores:

I - Companhia de Habitação ou empresas que operem a questão habitacional e urbana, de natureza pública no âmbito do município de Batayporã/MS.

II - Cooperativas habitacionais, entidades comunitárias ou associações de moradia, cadastrados na Secretaria da Infraestrutura;

III - Sindicatos de trabalhadores, cadastrados na Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos.

§ 1º As associações e sindicatos deverão apresentar seus projetos diretamente à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos a fim de se candidatar para a obtenção de recursos do Sistema Municipal de Habitação.

§ 2º O repasse dos recursos do Sistema municipal de Habitação para os agentes promotores previstos no *inciso II e III* deste artigo se dará diretamente, e desde que sejam obedecidas as disposições legais.

Art. 7º Respeitadas as normas desta lei e do Plano de Habitação de Interesse Social de Batayporã – MS / 2010, o município poderá fixar critérios adicionais para priorização, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, considerando as características culturais, de uso e ocupação do solo, bem como padrões construtivos, de acordo com o Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO IV — DOS CRITÉRIOS DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO

Art. 8º As famílias interessadas pela doação de imóveis urbanos para fins residenciais deverão preencher os seguintes critérios de seleção:

I - Estar inscrito no Cadastro Único de Assistência Social CadSUAS, no Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico, e no Cadastro realizado no Setor responsável pela habitação no município, vinculado a Secretária Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos.

II - residirem há mais de 05 (cinco) anos no Município de Batayporã;

III - Não serem proprietárias de imóveis urbanos ou rurais nos últimos 60 (sessenta) meses;

IV - Constituídas por membros que sejam casados ou convivam em união estável por mais de 01(um) ano, ou, sejam ascendentes e descendentes entre si;

V - Possuam renda familiar igual ou inferior a **R$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais),** para doação de **imóveis edificados** com recursos Municipal, Estadual ou Federa ou Entidades.

VI - Possuam renda familiar igual ou inferior a **R$ 3.275,00 (três mil duzentos e setenta e cinco reais)** para doação de **imóveis não edificados**, com referência ao Programa Minha Casa Minha Vida.

VII - Aprovação por relatório realizado por assistente social lotado no setor responsável pela habitação no município, vinculado a Secretária Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos, no que diz respeito aos requisitos constantes em lei.

VIII - Não terem sido contemplados por Programas Habitacionais com recursos públicos no âmbito federal, estadual ou municipal.

IX - Apresentar termo de compromisso e projeto de edificação habitacional, não inferior ao mínimo de 40 m² de área construída, garantindo as instalações básicas de moradia, para doação de imóveis não edificados para os inscritos em Programa Municipal.

§ 1º Os requisitos elencados neste artigo se aplicam a todos os membros da família declarada e serão averiguados no momento do cadastro do interessado perante o setor Municipal de Habitação, vinculado a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, podendo ser revisto a qualquer tempo.

§ 2º O não preenchimento de qualquer dos requisitos elencados nesta lei ensejará o indeferimento do benefício, com o desligamento do interessado do Programa Habitacional.

§ 3º Não se aplica as disposições do inciso III, deste artigo, quando:

a) O Beneficiário for titular de partes ideais de um único imóvel urbano ou rural e que tenha recebido por herança, doação ou mesmo por aquisição de qualquer forma, somente de partes ideais desse imóvel;

b) Detenha apenas e tão somente o instituto do usufruto de imóveis urbanos ou rurais.

§ 4º Os imóveis rurais descritos § 3º não poderão ser superiores a 5 ha.

Art. 9º A seleção dos beneficiários para doação dos imóveis edificados de que trata essa lei, será realizada considerando a existência dos seguintes grupos:

I - Famílias extremamente necessitadas, que compreendem aquelas com renda mensal igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo;

II - Famílias muito necessitadas com renda mensal maior que 1 (um) salário mínimo e menor ou igual a 2 (dois) salários mínimos;

III - Famílias necessitadas com renda mensal maior que 2 (dois) salários mínimos e menor ou igual a R$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais).

§ 1º Considera-se renda familiar os ganhos a qualquer título de todos os integrantes da família, inclusive, benefícios previdenciários e assistenciais.

§ 2º Terão preferência as famílias que se enquadrem no quadro antecedente e também apresentarem a situação de coabitação, habitação precária, famílias chefiadas por mulheres e famílias com valor de aluguel excessivo em relação à renda familiar.

Art. 10. Os imóveis edificados destinados à doação nos termos desta lei serão distribuídos da seguinte forma:

I - 70% (setenta por cento) às famílias extremamente necessitadas, conforme critério previsto no inciso I do artigo anterior;

II - 20% (vinte por cento) às famílias muito necessitadas, conforme critério previsto no inciso II do artigo anterior;

III - 10% (dez por cento) às famílias necessitadas, conforme critério previsto no inciso III do artigo anterior.

§ 1º Não atingida a quantidade de beneficiários suficientes para observar o percentual previsto no inciso I, os imóveis restantes serão distribuídos para as famílias do inciso II e, assim, sucessivamente.

§ 2º Este artigo não se aplica à doação de imóveis não edificados.

Art. 11. Observados os requisitos anteriores, a doação será precedida de sorteio público, antecedida de divulgação com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, nos meios de imprensa oficial, jornal de ampla circulação local e afixados no local do sorteio.

Parágrafo único. Serão sorteadas 5% (cinco por cento) de famílias, além das contempladas, que formarão cadastro de reserva, seguindo a ordem de sorteio para eventuais substituições.

Art. 12. Na ocasião dos sorteios serão garantidos os percentuais de imóveis às seguintes categorias:

I - 15% (quinze por cento) para famílias de que faça parte pessoas com deficiência, com doença crônica ou incapacitante;

II - 10% (dez por cento) para idosos;

III - 40 % (quarenta por cento) para famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;

IV - 05 % (cinco por cento) de acordo com a avaliação da necessidade de atendimento definida pelos técnicos sociais do Setor Habitacional como: encaminhamentos do CREAS, CRAS, Judiciário.

§ 1º Consideram-se deficientes, doentes crônicos ou incapacitados aqueles que preencherem tal condição, conforme laudo médico lavrado por comissão constituída por médicos servidores do Município, para esta finalidade.

§ 2º Consideram-se idosos as pessoas que possuírem mais de 60 (sessenta) anos de idade.

§ 3º O idoso, deficiente, doente crônico ou incapacitado deverá ser o chefe de família ou ter parentesco com o chefe de família até primeiro grau na linha direta ou por afinidade, conforme previsto no Código Civil.

§ 4º Na realização do sorteio será averiguado o cumprimento deste artigo, caso não haja demanda de beneficiários suficientes para assegurar os percentuais mínimos estabelecidos, os últimos imóveis deverão ser acrescidos às categorias seguintes, obedecendo à sucessão estabelecida no *caput* deste artigo.

§ 5º Os imóveis destinados às diversas categorias deste artigo serão sorteados separadamente, observando-se as garantias mínimas previstas nos incisos deste artigo.

§ 6º Caso a aplicação dos percentuais exigidos não atinja o número inteiro, deverá ser observado o número inteiro imediatamente superior ao fracionário para alcançar os percentuais mínimos exigidos por esta lei.

Art. 13. O sorteio será organizado e realizado pelo setor Municipal de Habitação, vinculado a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura e será acompanhado por comissão composta dos seguintes membros:

I - 1 (um) representante do Poder Executivo, designado pelo Prefeito Municipal;

II - 1 (um) representante do Ministério Público, designado por membro da Promotoria de Justiça;

III - Um representante da OAB, designado pela subseção local da Ordem dos Advogados do Brasil.

IV - 1 (um) membro da sociedade civil organizada;

V - 1 (um) membro do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. As doações serão formalizadas preferencialmente em nome da mulher, ainda que tenha companheiro e **deverão conter cláusula de inalienabilidade**, a qualquer título, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, tempo no qual a família beneficiária deverá possuir o imóvel, sob pena de reversão ao Município.

§ 1º Não se aplica o contido no *caput* desse artigo, quando o beneficiário já tenha recebido título provisório ou definitivo e estiver na posse do imóvel a mais de 05 (cinco) anos, contados da publicação desta Lei **e que tenha edificado no imóvel sem recursos, ou executados, pela Municipalidade, Estado ou Governo Federal;**

§ 2º Fica, ainda, excepcionado o impedimento de alienação do imóvel doado para o caso do beneficiário **dar em garantia fiduciária** o terreno recebido em doação, **como meio de auferir recursos financeiros junto a instituições financeiras ou bancárias, necessários ao financiamento da edificação de sua residência,** caso em que a garantia fiduciária sujeitar-se-á, incondicionalmente, à Lei Federal n. 9.514/97, demovida, nesse caso, a possibilidade de reversão ao Município, enquanto não estiver quitada a obrigação fiduciária.

§ 3º O beneficiário continuará impedido de alienar livremente o imóvel recebido em doação pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, mesmo que resgate a obrigação fiduciária antes desse prazo.

§ 4º Abandonado ou alienado o imóvel em situações diversas das previstas nos parágrafos anteriores, o donatário deverá indenizar o Município pelo terreno doado, levando-se em consideração o respectivo valor de mercado.

Art. 15. Antes da entrega do título definitivo do imóvel à família sorteada, deverá ser realizada avaliação com relatório lavrado por assistente social do Município, lotado no setor de habitação vinculado à Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Urbanos, comprovando o preenchimento dos requisitos de enquadramento das famílias contempladas as exigências previstas nesta lei.

CAPÍTULO V — DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 16. O não cumprimento dos critérios de concessão previstos nos artigos 8º e 9º desta lei ensejará o desligamento do beneficiário.

Art. 17. Os contemplados com imóvel não edificado, nos termos do projeto previsto no inciso IX do artigo 8º, ficam obrigados a iniciar a construção **no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento do lote e a concluí-la no prazo de 12 (doze) meses**, sob pena de desligamento do beneficiário e reversão ao município.

Parágrafo único. Os prazos definidos no *caput* poderão ser modificados havendo caso fortuito ou força maior devidamente justificado e após analise e parecer da comissão municipal que concedeu o beneficio.

Art. 18. O beneficiário não poderá, sob pena de reversão:

I - desviar a finalidade ou deixar de utilizar o imóvel, salvo por interesse público justificado.

II - hipotecar, alienar, alugar ou ceder a terceiros, total ou parcialmente, os imóveis pelo prazo de 10 (anos) contados do recebimento do imóvel, salvo as exceções expressas contidas nesta Lei.

Art. 19. O órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário Municipal deverá proceder a visitas domiciliares no mínimo de 12 (doze) meses e a qualquer tempo quando receber denúncia de desvio de finalidade, para monitorar e levantar as regularidades ou irregularidades no imóvel, bem como manter cadastrado nominal de todos os beneficiários que já foram contemplados no município.

Parágrafo único. O beneficiário que for desligado do programa municipal de habitação e que tenha o bem revertido ao Poder público, não poderá requerer nova inscrição, sendo vedada a concessão do benefício em duplicidade.

Art. 20. A reversão e reintegração de posse serão realizadas independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

§ 1º O processo de reversão e reintegração de posse ao município será efetuado após a confirmação da situação de irregularidade do imóvel, através de Relatório Técnico, Contrato ou Recibo de Aluguel, Contrato de Compra e Venda, Termo de Cedências, Declaração Pública ou Particular dos atuais moradores, testemunhas oculares e outros documentos que comprovem as irregularidades, sempre observando o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º O Município notificará o beneficiário titular, pessoalmente ou quando necessário através de Edital Público, afixado e publicado em órgão de divulgação falada e escrita, para apresentação de defesa e esclarecimentos, no prazo máximo de 10 dias, expirado esse prazo finalizará através de Processo Administrativo e/ou Judicial a reversão e reintegração de posse do imóvel.

§ 3º O Poder Público Municipal oficiará a Agência de Habitação Popular de MS - AGEHAB para informar que promoverá a reversão e reintegração de posse.

Art. 21. A edificação de benfeitorias não outorga ao beneficiário o direito de retenção ou indenização no caso de reversão dos imóveis.

Art. 22. As disposições contidas no art. 18 desta Lei deverão constar da escritura pública de doação dos imóveis, sob pena de nulidade do ato.

CAPÍTULO VI — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

Art. 23. Todos os atos instituídos pela Política Municipal de Habitação deverão ser publicados na imprensa oficial e encaminhados ao Poder Legislativo para conhecimento.

Art. 24. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a liberar a posse e domínio definitivo dos imóveis doados pela Administração Pública Municipal através de Escritura Pública de Doação junto a Prefeitura Municipal, ao beneficiário titular do imóvel.

Art. 25. A referida escritura deverá atender as disposições dos artigos 14, 18 e 22, constando em sua lavratura as vedações estabelecidas nesta lei, bem como a devida averbação deste gravame na matrícula do imóvel.

Art. 26. Finalizados os Processos de reversão e reintegração de posse dos imóveis, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar novamente a doação dos imóveis às famílias inscritas no quadro de reservas dos empreendimentos executados, desde que atendam os critérios estabelecidos no Capítulo IV, Dos Critérios de Concessão do Benefício, constantes dos artigos 8º ao 16, desta Lei.

Art. 27. A liberação constante dos artigos 24 e 26 desta Lei será exarada através de autorização expressa emitida pelo Poder Executivo Municipal, não gerando quaisquer ônus para a Administração Pública Municipal.

Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário, e em especial a Lei nº 1.061/2014 de 08 de abril de 2014.

Art. 29. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Batayporã-MS., aos onze dias do mês de dezembro de 2014.

Alberto Luiz Sãovesso

Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio, publicado e afixado na forma da Lei.

Anderson Alex da Silva

Secretário