

LEI Nº 986, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2011.

Dispõe sobre a política habitacional de Fortaleza de Minas.

O Povo do Município de Fortaleza de Minas, por seus representantes aprova e eu, Prefeito do Município, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º A política habitacional de Fortaleza de Minas rege-se por esta Lei, observados os princípios e diretrizes estabelecidos no art. 199 da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º A política habitacional de Fortaleza de Minas será dirigida ao meio urbano e rural, em integração com a União e o Estado de Minas Gerais, com vistas à solução da carência habitacional para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda.

Art. 3º A ação da Administração Municipal na política habitacional será orientada em consonância com a legislação vigente, especialmente quanto:

I – à oferta de lotes com infra-estrutura básica, com restrição à alienação, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, destinados a construção de moradia dos beneficiários e/ou familiares, adquiridos com a finalidade habitacional popular, devendo o donatário iniciar a construção no prazo de 12 (doze) meses a contar da doação;

II – ao incentivo para o desenvolvimento de tecnologias de construção de baixo custo, adequadas às condições urbanas e rurais;

III – à implementação de sistema de planejamento para acompanhamento e avaliação de programas habitacionais;

IV – ao atendimento prioritário às comunidades localizadas em áreas de maior concentração de baixa renda;

V – ao estímulo e incentivo à formação de cooperativas de habitação popular;

VI – à construção de residências e à execução de programas de assentamento em áreas com oferta de emprego, bem como ao estímulo da oferta a programas já implantados;

VII – ao aumento da oferta de áreas destinadas à construção habitacional;

VIII – ao atendimento do banco de dados dos inscritos nos programas habitacionais do Município;

IX – ao atendimento habitacional por programa, respeitada a legislação em vigor e a demanda habitacional.

X - Distribuição de materiais de construção destinados a edificações, reformas e ampliações de moradias dos beneficiários e/ou seus familiares de baixa renda, em imóveis próprios ou de que detenham a posse e, em tese, lhe assista o direito de usucapião sobre o mesmo e residir no município a mais de 02 (dois) anos;

XI - Fornecimento de mão-de-obra, incluindo serviços de pedreiro, servente, eletricista, bombeiro, engenheiro e outros necessários a efetivação de edificações, ampliações e reformas de casas habitacionais, em imóveis próprios dos beneficiários ou de quem detenham a posse e residir no município a mais de 02 (dois) anos;

Parágrafo único – excetua-se a alienação prevista no inciso I, os beneficiados que se enquadrarem no programa “Minha Casa Minha Vida”, junto a Caixa Econômica Federal, permitindo a alienação do imóvel, para fins de financiamento de construção de casa própria, excluindo-se os demais casos.

Art. 4º Para participar de programa habitacional de interesse social, o interessado deve atender aos seguintes requisitos:

I – ter maioridade ou ser emancipado na forma da lei;

II – residir no Município nos últimos 02 (dois) anos;

III – não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel;

IV – não ser usufrutuário de imóvel residencial no Município;

V – não ter sido beneficiado nos últimos 10 (dez) anos com nenhum tipo de doação de imóveis;

V – ter renda familiar de até doze salários mínimos.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nos incisos III e IV deste artigo as seguintes situações:

I – propriedade anterior de imóvel de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos cinco anos;

II – propriedade em comum de imóvel, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos cinco anos;

III – propriedade de imóvel havido por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até cinqüenta por cento;

IV – propriedade de parte de imóvel, cuja fração não seja superior a vinte e cinco por cento;

V – propriedade anterior, pelo cônjuge ou companheiro do titular da inscrição, de imóvel do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente;

VI – devolução espontânea de imóvel residencial havido de programa habitacional desenvolvido pelo Governo Municipal e Federal ou por meio de instituição vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação, comprovada mediante a apresentação de instrumento registrado em cartório;

VII – nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício;

VIII – renúncia de usufruto vitalício.

Art. 5º De cada área destinada à habitação de interesse social será atendido prioritariamente o segmento de baixa renda do Cadastro Geral de Inscritos;

CAPÍTULO II DOS CONTRATOS DE TRANSFERÊNCIA

Art. 6º Os contratos de transferência de posse e domínio para os imóveis urbanos em programas habitacionais promovidos pelo Poder Público observarão as seguintes condições:

I – o título de transferência de posse ou de domínio, conforme o caso, será conferido a homem ou mulher, independentemente de estado civil;

II – será vedada a transferência de posse àquele que, já beneficiado, a tenha transferido para outrem sem autorização do Poder Público ou que seja proprietário de imóvel urbano.

Seção I Da Posse

Art. 7º As formas de posse dos imóveis públicos destinados a programas habitacionais urbanos são:

- I – autorização ou permissão de uso;
- II – concessão de uso;
- III – concessão especial de uso;
- IV – concessão de direito real de uso.

§ 1º A autorização de uso ou a permissão de uso é admitida apenas nos casos de urgência decorrente de situação de risco ou de calamidade pública.

§ 2º A concessão de uso, a concessão especial de uso ou a concessão de direito real de uso será usada nos casos e formas previstos na legislação federal ou municipal.

Art. 8º A transferência de posse de imóvel de programa habitacional pelo Poder Público ao beneficiário independe de autorização legislativa.

Art. 9º Enquanto não houver a transferência de domínio do Poder Público para o beneficiário, é vedado a este transferir a terceiros a posse de bem imóvel recebido no âmbito de programa habitacional do Município, salvo se autorizado pelo Poder Executivo.

Seção II Do Título de Domínio

Art. 10. O beneficiário de programa habitacional do Município poderá requerer a transferência de domínio após 10 (dez) anos, contados a partir da escrituração e registro da posse.

Art. 11. Os imóveis públicos destinados a programas habitacionais serão alienados por meio de venda, permuta ou doação, na forma da legislação vigente.

Art. 12. Os bens imóveis públicos que integram programas habitacionais de interesse social podem ter dispensada a sua licitação nas hipóteses de alienação; concessão de direito real de uso; concessão ou permissão de uso, na forma prevista no art. 17, I, "f", da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com redação dada pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Parágrafo Único. O disposto no *caput* aplica-se também aos bens imóveis destinados aos programas habitacionais de regularização fundiária de interesse social.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. A política habitacional de interesse social, observada a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações, poderá adotar a progressividade na implantação de infra-estrutura.

Art. 14. O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual garantirão o atendimento das necessidades sociais por ocasião da distribuição dos recursos para aplicação em projetos de habitação urbana e rural pelos agentes financeiros oficiais de fomento.

Art. 15. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênios ou estabelecer parcerias com entidades ou órgãos públicos, ou organismos nacionais ou internacionais para a execução da política habitacional de que trata esta Lei.

Art. 16. Fica proibida a emissão de cartas convocatórias para distribuição de lotes nos três meses que antecedem eleição.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica aos processos em andamento que estejam previamente formalizados.

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de noventa dias, observando também, na regulamentação, a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; o plano diretor local; as diretrizes relativas ao tombamento do conjunto urbanístico; a preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico; e, ainda, a legislação ambiental aplicável.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 19. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o inciso II e alíneas do art. 2º da Lei Municipal nº 859, de 20 de março de 2007.

Câmara Municipal de Fortaleza de Minas, 12 de dezembro de 2011.

Wilson Pereira
Presidente

Francisco Ronivaldo Rodrigues
Vice-Presidente

Maria Aparecida de Queiroz
Secretária

MENSAGEM

Senhor Presidente, Senhores Vereadores.

O Projeto de Lei que estamos encaminhando, para estudo e deliberação dos Nobres Edis refere-se a regulamentação da Política Habitacional de Fortaleza de Minas.

Partindo da autonomia organizatória, administrativa, política e financeira dos Municípios, nos termos dos art. 1º, 18 e 30, I, da Constituição Cidadã, combinado com o art. 6º, também da Constituição da República, que dispõe ser a moradia um direito social, apresentamos Projeto de Lei que prevê a implementação pelo poder público de ações visando garantir a todos os segmentos da sociedade o direito à moradia.

A proposição define de forma objetiva quem os beneficiados e quais são os critérios que serão adotados de forma objetiva para se doar, ao final de dez anos, o imóvel público.

A Política Habitacional de Fortaleza de Minas objetiva a solucionar a carência habitacional para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda, definindo o atendimento habitacional por intermédio de programas.

A proposição compatibiliza o direito a moradia previsto na Constituição da República com a legislação federal e municipal, no que dispõem sobre a alienação de imóveis públicos.

A Política Habitacional proporcionará aos diversos segmentos da população condições especiais para realização do grande sonho da casa própria, sendo a ação do Município fundamental para a melhoria das condições de vida dos fortalezenses, principalmente para as famílias de baixa renda, que sofrem com a falta de moradia.

A Política Habitacional proposta prioriza também o atendimento à classe média, que fica espremida entre a classe baixa e a classe alta, não dispondo de recursos financeiros para a livre edificação e nem das condições mais favoráveis de financiamentos das camadas populares.

Além de resolver questão social, proporcionar o bem estar da população, o implemento das ações previstas na proposição trará reflexos positivos para o desenvolvimento econômico com a geração de empregos e o aquecimento do comércio local, restando assim configurado o interesse público para implantação da política habitacional.

Como meio de garantir maior controle quanto à preservação da finalidade social da transferência de imóvel público para particular, para que não seja mera disponibilidade do patrimônio público, opta-se pela utilização dos institutos da concessão de direito real de uso e da concessão especial para fins de moradia pelo prazo de dez anos, ficando a transferência do domínio condicionada ao cumprimento da obrigação de construir no imóvel recebido.

Para que haja a transferência da posse autorizada por esta proposição, o Município terá que demonstrar existência de interesse público justificado (art. 17, "caput" da Lei 8.666/93, avaliação prévia (art. 17, inciso I, Lei 8.666/93) e licitação (dispensada nos casos do art. 17, I, f, da Lei 8.666/93).

Em qualquer dos casos, deve restar devidamente demonstrado pelo gestor público, nos atos dessa operacionalização, que os atos da disposição do patrimônio público estão vinculados a políticas públicas consistentes, de interesse social, e que, ainda, estão sendo respeitados todos os princípios administrativos, notadamente os da impessoalidade e da moralidade.

Na expectativa de uma boa acolhida ao Projeto em referência, reiteramos a Vossa Excelência e aos dignos Pares, protestos de apreço e consideração.

Atenciosamente.

ALTAIR PRADO SILVA
Prefeito Municipal

DECRETO Nº _____, DE ____ DE ____ DE 2011

Regulamenta a Lei nº _____, de ____ de _____ de 2011, que *Dispõe sobre a Política Habitacional de Fortaleza de Minas*, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA DE MINAS, no uso das atribuições que lhe confere o art. ____, da Lei Orgânica Municipal,

Considerando que a Política Habitacional de Fortaleza de Minas objetiva a solução da carência habitacional para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda, definindo o atendimento habitacional por intermédio de programas;

Considerando que a alienação de bens públicos segue os dispositivos da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993; os arts. 119, 126 e 127 da Lei Orgânica Municipal; o constante do art. 8º da Lei nº _____, de ____ de _____ de 2011;

Considerando que o art. 17, inciso I, alínea *f*, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, prevê a dispensa de prévia licitação para transferência de imóveis públicos destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

Considerando que é garantido a todos os segmentos da sociedade o direito à moradia, em especial à população de baixa renda;

Considerando que a Lei nº ____/2011 estabelece requisitos para a participação de programa habitacional de interesse social, inclusive renda familiar de até doze salários mínimos;

Considerando que o direito à moradia é exigência prevista na Constituição Federal;

Considerando as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em especial a garantia do direito a cidades sustentáveis, aí incluído o direito à moradia, dispondo, ainda, que os contratos de concessão de uso de imóveis públicos, oriundos de programas habitacionais de interesse social terão o caráter de escritura pública e constituirão título de aceitação obrigatória em financiamentos habitacionais, decreta:

Art. 1º O presente Decreto institui a Política Habitacional de Fortaleza de Minas, criando programas habitacionais que, em seu conjunto, deverão contemplar os diversos segmentos da sociedade no Município.

§ 1º O Poder Executivo dará preferência à execução dos programas habitacionais de interesse social, destinados à população com renda familiar de até 12 (doze) salários mínimos.

§ 2º A destinação de lotes habitacionais originários de imóveis públicos será precedida de licitação pública, ressalvados os casos de imóveis destinados a programas habitacionais de interesse social, nos termos do que dispõe o art. 17, inciso I, alínea f, da Lei federal nº 8.666/1993, ou as hipóteses em que se afigurar inviável a competição.

Art. 2º Os programas habitacionais de Fortaleza de Minas são os seguintes:

I – Programas Habitacionais de Interesse Social, que serão divididos por segmentos específicos, tais como: interessados inscritos no Cadastro Geral do Município, incluídas as antigas inscrições realizadas pelo Departamento de Assistência Social; servidores públicos; cooperativas ou associações habitacionais; e outros segmentos indicados pelo Departamento de Assistência Social;

II – Programas Habitacionais para Atendimento à Classe Média, que poderão incluir segmentos diferenciados, inclusive por intermédio de cooperativas ou associações habitacionais;

III – Programas Habitacionais para Regularização Fundiária que serão classificados em Regularização Fundiária de Interesse Social, para classe de renda familiar de até 12 (doze) salários mínimos e Regularização Fundiária de Interesse Específico, para a classe de renda familiar superior a 12 (doze) salários mínimos.

§ 1º Para a participação nos Programas Habitacionais de Interesse Social, os interessados deverão preencher os requisitos enumerados no art. 4º, incisos I a V, da Lei nº [REDACTED]/2011.

§ 2º A participação nos Programas Habitacionais de Regularização Fundiária de Interesse Social dependerá da efetiva comprovação de ocupação anterior da área até a data da aprovação do respectivo Plano de Regularização da Área de Regularização ou do assentamento informal.

§ 3º Para atendimento da exigência constante no inciso III do art. 4º da Lei nº [REDACTED]/2011, o interessado deverá apresentar declaração formal no sentido de não possuir imóvel no Município de Fortaleza de Minas, inclusive em áreas ainda não regularizadas, cabendo à administração municipal promover as apurações que julgar pertinentes.

§ 4º Para a participação nos Programas de Regularização Fundiária de Interesse Específico será dada preferência ao ocupante, nos termos da legislação de regência.

§ 5º Os Programas Habitacionais para Atendimento à Classe Média serão precedidos obrigatoriamente de licitações, nos termos da Lei Federal nº 8.666/1993.

Art. 3º À Administração Municipal caberá a execução da Política de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza de Minas, a coordenação das respectivas ações e a implementação dos programas habitacionais de que trata este Decreto.

Art. 4º Será desenvolvido um sistema de planejamento pela administração municipal para acompanhamento e avaliação dos programas habitacionais, devendo ser dada a necessária publicidade.

Art. 5º Os programas habitacionais ora referidos poderão ser executados diretamente pelo Poder Público ou mediante parcerias público-privadas.

Art. 6º As aquisições dos lotes pertencentes aos programas habitacionais estabelecidos no art. 2º deste Decreto serão gratuitas ou onerosas, podendo ser concedidos subsídios para a alienação nos Programas Habitacionais de Interesse Social, inclusive mediante financiamento social.

§ 1º Excetuam-se do *caput* deste artigo aqueles lotes destinados exclusivamente a famílias de baixa renda, cujas aquisições serão exclusivamente gratuitas.

§ 2º Consideram-se famílias de baixa renda aquelas com renda familiar de 0 a 5 salários mínimos.

Art. 7º Os imóveis públicos integrantes dos programas habitacionais serão alienados mediante venda, permuta ou doação na forma da legislação

vigente e por instrumentos que consubstanciem a compra e venda, em diversas modalidades.

Art. 8º Os contratos de concessão de direito real de uso e de concessão de uso de imóveis públicos, oriundos de programas habitacionais de interesse social terão o caráter de escritura pública e constituirão título de aceitação obrigatória em financiamentos habitacionais, nos termos do que determina a Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 9º A transferência pelo beneficiário dos imóveis objetos de concessão de direito real de uso e de concessão de uso somente poderá ser realizada mediante autorização do Poder Público, conforme **art. 9 da Lei nº /2011**, devendo tal condição constar do respectivo contrato.

Art. 10 Além dos Programas Habitacionais a Administração Municipal deverá desenvolver ações com vistas à:

- I – promoção da escrituração de imóveis que se encontrem pendentes;
- II – completa regularização dos assentamentos promovidos pelo Poder Público;
- III – requalificação de moradias;
- IV – relocação ou transferência de famílias para atendimento a necessidades urgentes e diversas, tais como em áreas de risco e áreas impróprias para moradia;
- V – concessão de incentivos e adoção de providências para o desenvolvimento de tecnologias de construção de baixo custo e aproveitamento dos recursos naturais para economia de energia.
- VI - Distribuição de materiais de construção destinados a edificações, reformas e ampliações de moradias dos beneficiários e/ou seus familiares, em imóveis próprios ou de que detenham a posse e, em tese, lhe assista o direito de usucapião sobre o mesmo e residir no município a mais de **02 (dois) anos**;
- VII - Fornecimento de mão-de-obra, incluindo serviços de pedreiro, servente, eletricista, bombeiro, engenheiro e outros necessários a efetivação de edificações, ampliações e reformas de casas habitacionais, em imóveis próprios dos beneficiários ou de quem detenham a posse e residir no município a mais de **02 (dois) anos**;
- VIII - Pagamento de aluguel, pelo prazo máximo de **06 (seis) meses**, as famílias desabrigadas, que comprovadamente se encontrarem impossibilitadas de custeio e que residam por período superior a **04 (quatro) anos** no município.

Art. 11. Este **Decreto** entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.

Fortaleza de Minas, 28 de novembro de 2011.

ALTAIR PRADO SILVA
Prefeito Municipal