LEI Nº 3147, DE 8 DE JUNHO DE 2007

13.06.07
Expedita M. Avelar Bezerra
- Diretora do Legislativo -

Estabelece diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Juazeiro do Norte - e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE, Estado do Ceará faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece as diretrizes e normas da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS do Município de Juazeiro do Norte - Ceará e regula as formas de acesso à moradia de interesse social.

Art. 2º. Para fins do disposto nesta lei, considera-se:

I – família de baixa renda: aquela cuja situação socioeconômica, definida segundo seu padrão de consumo, não lhe permita arcar, total ou parcialmente, com os custos de quaisquer formas de acesso a habitação, a preços de mercado;

II – financiamento habitacional: o mútuo destinado à aquisição de lote urbanizado, e/ou da construção, da conclusão, da recuperação, da ampliação ou da melhoria da habitação, bem como as despesas cartorárias e as de legalização do imóvel;

III – habitação: a moradia inserida no contexto urbano, provida de infra-estrutura básica, os serviços urbanos, os equipamentos comunitários básicos, ser obtida de forma imediata ou progressiva, localizada em área com situação legal atendida;

IV – habitação de interesse social: a habitação urbana ou rural, nova ou usada, com o respectivo terreno e serviços de infra-estrutura, com destinação às famílias de baixa renda;

V – áreas de interesse social: são aquelas originadas por ocupação espontânea ou por lotes irregulares ou clandestinos que apresentam condições precárias de moradia;

VI – áreas de ocupação de interesse social: são áreas destinadas à produção de habitação de interesse social, com destinação especifica, normas próprias de uso e ocupação do solo;

VII – lote urbanizado: parcela legalmente definida de uma área, conforme as diretrizes de planejamento urbano municipal ou regional, que disponha de acesso por via pública e, no seu interior, no mínimo, de soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário e ainda de instalações que permitam a ligação de energia elétrica domiciliar;

VIII – lote social: lote de terreno, urbano, situado em loteamento ou desmembramento aprovado pelo órgão municipal competente e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cujo preço seja igual ou inferior ao que vier a ser determinado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS, atendendo a parâmetros técnicos de padrão de consumo familiar;

IX – padrão de consumo familiar: é o parâmetro para definir os indicadores de implementação, de aferição de programas habitacionais, e de enquadramento para acesso à política de subsídio;

X – custo de acesso à habitação: os valores derivados do direito de superfície, direito de uso, ou quaisquer outras formas de acesso à habitação;

XI – assentamento subnormal: assentamento habitacional irregular, localizados em terrenos de propriedade alheia, pública ou particular, ocupado de forma desordenada e densa, carente de serviços públicos essenciais, inclusive em área de risco ou legalmente protegidos;

XII – regularização fundiária: é o processo de intervenção pública, sob os aspectos: jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas, ocupadas em desacordo com a lei.

CAPÍTULO II
DA FINALIDADE

Art. 3º. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS tem por finalidade orientar as ações do Poder Público compartilhadas com as do setor privado, expressando a interação com a sociedade civil organizada, de modo a assegurar às famílias, especialmente as de baixa renda, o acesso, de forma gradativa, à habitação de interesse social.

CAPÍTULO III
DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 4º. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social obedecerá às seguintes diretrizes gerais:

I – promover o acesso a terra e à moradia digna aos habitantes da cidade e da área rural, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania, priorizando as famílias de baixa renda;

II – assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da cidade e da terra urbana;

III – promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional de interesse social, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada;

IV – utilizar processos tecnológicos que assegure a redução de custos das habitações de interesse social;

V – assegurar a vinculação da política habitacional de interesse social com as demais políticas públicas, com ênfase às sociais, de geração de renda e de educação ambiental e desenvolvimento urbano e rural;

VI – estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS.

CAPÍTULO IV
DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 5º. Constituem objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS:

I – a produção de lotes urbanizados e de novas habitações com vistas à redução progressiva do déficit habitacional e ao atendimento da demanda gerada pela constituição de novas famílias;

II – a melhoria das condições de habitabilidade das habitações existentes de modo a corrigir suas inadequações, inclusive em relação à infra-estrutura e aos acessos aos serviços urbanos essenciais e aos locais de trabalho e lazer;

III– promover a reconstrução e requalificação dos imóveis vagos principalmente aqueles de valor histórico e cultural da área central de Juazeiro do Norte;

IV – a melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais;

V – a diversificação das formas de acesso à habitação para possibilitar a inclusão, entre os beneficiários dos projetos habitacionais, das famílias impossibilitadas de pagar os custos de mercado dos serviços de moradia;

VI – a melhoria dos níveis de qualificação da mão-de-obra utilizada na produção de habitações de interesse social e na construção civil em geral, atendendo, de forma direta, a população mais carente, associando processos de desenvolvimento social e de geração de renda;

VII - urbanizar as áreas com assentamentos subnormais, inserindo-as no contexto da cidade;

VIII – reassentar moradores de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o ambiente degradado

Parágrafo único. As modalidades acima elencadas serão objeto de interação infra-institucional, ressalvadas as competências de cada área.

Art. 8º. O Poder Executivo regulamentará as condições de enquadramento das famílias nos programas e projetos habitacionais de interesse social tendo em conta o padrão de consumo familiar referido no inciso XI do artigo 2º

Parágrafo único. A mesma metodologia deverá ser utilizada na elaboração de indicadores destinados ao acompanhamento da execução e à avaliação dos programas e projetos indicados no caput deste artigo e para enquadramento em programas de subsídios financiados, total ou parcialmente, com recursos públicos.

Seção III
Dos Programas Específicos

Art. 9º. Serão criados no âmbito desta Lei, os programas específicos destinados ao atendimento das diversas demandas na área habitacional, seja através de recursos próprios ou através de parcerias com a iniciativa privada ou com outras instituições públicas.

Art. 10. Ficam desde já identificados como programas específicos: Bolsa Moradia e Locação Social.

Art. 11. Bolsa Moradia é o programa pelo qual poderá ser assegurada habitação às pessoas ou famílias de baixa renda, mediante a concessão de subsídio, integral ou parcial, em caráter transitório, do valor suficiente para viabilizar a locação de imóvel residencial, pelo período mínimo de 1 (um) ano.

§ 1º. Os programas e projetos habitacionais relativos à bolsa moradia estabelecerão critérios para a geração de moradia transitória, em caráter emergencial, de pessoas ou famílias privadas da respectiva moradia em decorrência de:

I – catástrofe ou calamidade pública;
II – situações de risco geológico;
III – desocupação de áreas de interesse ambiental;
IV – intervenções urbanas;
V – outras previstas em lei e regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo de outras disposições previstas em regulamento, os programas e projetos relativos à bolsa moradia, disporão sobre a utilização dos recursos que lhes forem alocados, sob a forma de caução, empréstimo, garantia ou subsídio, em benefício do locatário ou sublocatário.

Art. 12. Locação Social é um programa que tem como objetivo ampliar as formas de acesso à moradia para população de baixa renda, que não tenha possibilidade de aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas.

§ 1º. O programa se destina a viabilizar o acesso das famílias beneficiárias do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, a uma moradia digna, seja em novas unidades habitacionais ou em unidades requalificadas, produzidas ou adquiridas com recursos públicos do Município, exclusivamente, ou em parceria com outras instituições, públicas ou privadas.

§ 2º. A locação social não se destina à aquisição de moradias, pois as unidades locadas permanecerão como propriedade pública, "estoque público".

§ 3º. Os beneficiários desta modalidade poderão ser inscritos para os programas de aquisição de imóveis, desde que atendam as regras de financiamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Neste caso, os beneficiários serão transferidos de um programa para outro, vedado o atendimento simultâneo.

§ 4º. O programa é dirigido, prioritariamente, a pessoas sós e a famílias cuja renda familiar seja de até 3 (três) salários mínimos as quais pertençam aos seguintes segmentos:

I – pessoas, acima de 60 anos;

II – pessoas em situação de rua;

III – pessoas deficientes ou de capacidade reduzida;

IV – moradores em áreas de risco e de insalubridade.

§ 5º. Excetuam-se do Programa de Locação Social, os seguintes casos:

I – famílias que sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel;

II – pessoas atendidas anteriormente em programas de habitação de interesse social.

§ 6º. O acesso aos imóveis será feito por meio de contrato de locação social firmados diretamente com os beneficiários selecionados. Periodicamente, estes beneficiários serão submetidos a uma nova avaliação social para verificar se ainda preenchem as condições de acesso e subsídio.

§ 7º. O acompanhamento social será regular e permanente para estimular a inserção social e a capacitação profissional dos seus participantes. Este acompanhamento será realizado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS, em conjunto com a secretaria responsável pelas ações sociais e de geração de renda, com a finalidade de apoio à melhoria das condições de vida da população de baixa renda.

Art. 13. Serviço de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social é um programa que tem como finalidade prestar assessoria técnica gratuita à população; visando a formação de vínculo de cooperação entre o Poder Público e as entidades.

§ 1º. O Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social será prestado por pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cadastradas pelo Executivo.

§ 2º. São requisitos específicos para que as pessoas jurídicas referidas no § 1º. do artigo 14 desta Lei habilitem-se à qualificação com Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social:

I – comprovar os objetivos sociais da entidade, em especial:

a) prestação de assessoria técnica à população, entidades e grupos comunitários, em questões relativas à habitação de interesse social no sentido de promover a integração social, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade.

II – comprovar sua qualificação no que diz respeito a:

a) garantia de atuação de profissionais habilitados nos serviços necessários ao desenvolvimento dos programas e projetos;

b) experiência na execução dos serviços previstos nesta Lei.

§ 3º. São considerados serviços a serem prestados no âmbito desta Lei:

a) elaborar diagnóstico da situação social da população, como da situação física, fundiária e ambiental das áreas de intervenções;

b) elaborar estudos de viabilidade, planos e projetos de intervenção jurídica, física, social e ambiental;

Art. 16. Na concessão dos subsídios previstos no caput do artigo 15 serão observadas as seguintes normas:

I – a modalidade e o valor do subsídio serão vinculados à capacidade de pagamento do beneficiário, aferida segundo seus padrões de consumo, na forma a ser estabelecida em regulamento;

II – o subsídio será concedido em forma direta, terá caráter pessoal e temporário, será intransferível e sua concessão limitada a uma única vez, por beneficiário;

III – o subsídio será estabelecido em contrato específico, que conterá, obrigatoriamente, cláusulas que definam as hipóteses da respectiva suspensão, bem assim as do possível restabelecimento, em caráter integral ou parcial;

IV – o subsídio será revisto, na periodicidade estipulada no contrato, em função da mudança da capacidade de pagamento do beneficiário;

V – para fins previstos no inciso precedente, o órgão encarregado da concessão do subsídio procederá à atualização periódica dos dados relativos ao padrão de consumo da família beneficiária.

Art. 17. O Poder Executivo fixará, em regulamento, através deliberação do Conselho os tipos de subsídios a serem utilizados na promoção do acesso à moradia, as categorias de famílias que poderão recebê-los e os critérios a serem observados na respectiva concessão, suspensão ou restabelecimento, utilizando o parâmetro previsto no inciso IX do artigo 2º desta Lei.

CAPÍTULO VI
DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES HABITACIONAIS E DO CADASTRO MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES DE NATUREZA SOCIAL.

Art. 18. O Sistema Municipal de Informações Habitacionais e do Cadastro Municipal de Informações de Interesse Social, serão implantados e mantidos pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, à conta deste, e;

I – coletará, processará e disponibilizará informações que permitam estimar as demandas potencial e efetiva de habitação de interesse social no Município;

II – acompanhará a oferta de imóveis para fins residenciais e os investimentos para infra-estrutura;

III – elaborará indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município nos campos do desenvolvimento urbano e da habitação de interesse social;

IV - incluirá informações sobre os terrenos e edificações de propriedade de entes públicos ou de suas entidades descentralizadas, assim como de propriedade privada, situados em zonas servidas por infra-estrutura, que se encontrem vagos, subutilizados ou ocupados por famílias enquadráveis em projetos habitacionais de interesse social, segundo definido em regulamento;

V – incluirá informações sobre a distribuição espacial dos equipamentos urbanos, de modo a propiciar maior racionalidade em seu aproveitamento e a orientar a localização de novos empreendimentos habitacionais com menores custos de infra-estrutura;

Art. 19. O cadastro a que se refere o artigo 18 conterá:

I – os nomes dos beneficiários finais dos projetos habitacionais de interesse social, identificando o projeto em que esteja incluído, a localização deste, o tipo de solução habitacional com que foram contemplados, o valor desta, e, se for o caso, o tipo e valor do subsídio concedido;

II – o custo final de produção de cada solução habitacional, classificada por tipo, e seu grau de adimplemento, bem como o valor original das prestações, das taxas de arrendamento, dos aluguéis ou das taxas de ocupação pagos pelos beneficiários finais, por empreendimento;

III – a condição socioeconômica das famílias contempladas em cada empreendimento habitacional, aferida pelos respectivos padrões de consumo.

IV – outros dados definidos pelo regulamento

CAPÍTULO VI I
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. Aquele que inserir ou fizer inserir, no Cadastro Municipal de Informações de Natureza Social, dado ou declaração falsa ou diversa daquele que deveria ter sido inserida, com o fim de alterar a verdade sobre o fato, será responsabilizado civil, penal e administrativamente.

§1º. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente de qualquer modalidade de subsídio habitacional ressarcirá ao poder público os valores indevidamente recebidos, no prazo de trinta dias, atualizados segundo a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e de juros.

§ 2º. Ao servidor público ou agente de unidade federativa conveniada que concorrer para o ilícito previsto no caput deste artigo, inserindo ou fazendo inserir declaração falsa em documento que deva produzir efeito nos projetos e programas habitacionais, aplicar-se-á, nas condições previstas em regulamento e sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis, multa nunca inferior ao dobro dos valores despendidos, atualizado, mensalmente, até seu pagamento, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do ceará, aos 8 (oito) dias do mês de junho do ano dois mil e sete (2007).//////

D. RAIMUNDO MACEDO
PREFEITO DE JUAZEIRO DO NORTE