



**LEI Nº 991/2023, DE 07 DE MARÇO DE 2023**

**EMENTA: DISPÕE SOBRE A POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E CRIA O FUNDO E O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE NOVA TEBAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Nova Tebas, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, **SANCIONO** a seguinte Lei:

**Seção I**

**Das disposições gerais**

**Art. 1º.** A presente Lei terá a finalidade de atender as famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social residentes no Município de Nova Tebas, de forma que essas venham a superar fragilidades sociais, cujo desenvolvimento, implementação e execução deverão observar os dispositivos desta Lei.

**Parágrafo único.** Os programas habitacionais desenvolvidos por outras esferas de governo no município de Nova Tebas, com recursos oriundos de outras fontes que não o orçamento público do município poderá, sem prejuízo das regras próprias, ser enquadrados nos termos desta lei.

**Seção II**

**Dos objetivos, princípios e diretrizes**

**Art. 2º.** A Política habitacional de interesse social do município observará os seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

I – Facilitar e promover o acesso a habitação para a população em situação de vulnerabilidade e de baixa renda, garantindo a moradia digna como direito e vetor de inclusão social;

II – Priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população em situação de vulnerabilidade e baixa renda e contribuam para a geração de empregos;

III – Democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios no que tange a política municipal de habitação;

IV – Economizar meios e racionalizar recursos visando a autossustentação econômico-financeira dos indivíduos e famílias atendidos pela política habitacional;

V – Fixar regras estáveis simples e concisas;

VI – Adotar mecanismos adequados de acompanhamento e controle do desempenho dos programas habitacionais;

VII – Integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos;

**Seção III**

**Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**



**Art. 3º.** Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social FMHIS, de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

**Art. 4º.** O FMHIS é constituído por:

- I. dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;
- II. outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS;
- III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- V. receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS;
- VI. outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

§ 1º. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social serão depositados em conta própria em estabelecimento bancário oficial e serão movimentados pelo gestor da Secretaria Municipal de Urbanismo, Habitação e Obras e Chefe do Executivo Municipal.

§ 2º. Não poderão ser transferidos ao FMHIS, os imóveis destinados ou necessários à construção de escolas, centros municipais de educação infantil e prédios públicos.

### **Da Operacionalização do FMHIS**

**Art. 5º.** As alienações de imóveis autorizadas por esta Lei, em favor dos beneficiários de programas de habitação de interesse social, serão precedidas de avaliação, tendo por base os créditos definidos na Planta Genérica de Valores para apuração do ITBI Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, a qualquer título por ato oneroso, cujo laudo será expedido pela Comissão Municipal de Avaliação, nos termos do regulamento.

**Parágrafo Único.** Em se tratando de um mesmo loteamento, fica autorizada a comercialização de cada lote pelo valor apurado pela média dos valores venais dos terrenos desse loteamento. (Redação dada pela Lei nº. 1941/2012)

**Art. 6º.** O parcelamento dos imóveis observará, no tocante às dimensões mínimas dos lotes e das vias públicas, critérios compatíveis com a viabilização da regularização fundiária.

**Art. 7º.** O pagamento dos imóveis alienados com base nesta Lei sofrerá correção monetária periódica, calculada nos mesmos critérios que vigoram para o Sistema Financeiro de Habitação do Governo Federal.

**Art. 8º.** A Secretaria Municipal de Habitação manterá sistema de cadastramento individual periódico de interessados na participação dos programas habitacionais



para famílias de baixa renda do Município, com rigoroso controle de ordem numérica crescente de inscrição, para efeitos de alienação.

**Parágrafo Único.** No caso de desistência de qualquer inscrito, automaticamente este passará a ocupar o último lugar do cadastro à época em que ocorrer o fato.

### **Das Aplicações dos Recursos do FMHIS**

**Art. 9º.** As aplicações dos recursos do FMHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I. Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II. Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III. Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV. Implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V. Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI. Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII. Construção, reforma, recuperação ou manutenção de habitações que tenham sido atingidas por desastres ou calamidades públicas, desde que com laudo da defesa civil e parecer social;
- VIII. Custear aluguel em outra residência, quando a residência que a família residia anteriormente tiver sido atingida por desastres ou calamidades públicas, desde que com laudo da defesa civil e parecer social, sendo que no último deverá constar o período estimado de custeio, a fim de que seja reconstituída a residência, podendo ser emitido novo parecer social se necessário;
- IX. Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Parágrafo Único.** Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

### **Seção IV**

#### **Do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social**

**Art. 10.** Fica criado o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, para discutir e atuar junto ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Parágrafo Único.** Fica alterado o Art. 7º da Lei nº 859/2020, de 23 de dezembro de 2020, pela inclusão do inciso “XVIII”, passando a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 7º** Os conselhos municipais, serão órgãos colegiados de aconselhamento que estarão subordinados ao Chefe do Poder Executivo por



coordenação e serão estruturados em conformidade com seus regimentos ou estatutos próprios, conforme a seguinte divisão;

(...)

XVIII - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

**Art. 11.** O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social é órgão de caráter deliberativo e será composto por dez representantes e seus respectivos suplentes de forma paritária pelas seguintes representações:

- I - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras Habitação e Urbanismo;
- II - 02 (dois) representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- III - 01 (um) representante da Secretaria Municipal da Infraestrutura e logística;
- IV - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Gestão e Governo;
- V - 05 (cinco) representantes da sociedade civil;

**Parágrafo Único.** A representação da sociedade civil organizada será eleita em Plenária ou Conferência Municipal, composta por representantes titulares e respectivos suplentes da sociedade civil, legalmente constituídas e em funcionamento, sendo: 01 (um) representante do comércio; 01 (um) representante das associações, 01 (um) representante das cooperativas e 02 (dois) representantes das entidades religiosas do Município de Nova Tebas, conforme edital de inscrição para a respectiva Plenária ou Conferência Municipal que preverá regras sobre as eleições e as diferentes categorias da sociedade civil que poderão se habilitar.

**Art. 12.** Ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social compete:

- I. Estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano municipal de habitação;
- II. aprovar os projetos de alocação do FMHIS;
- III. estabelecer a política de subsídios a serem utilizados na promoção do acesso à moradia, observados os parâmetros e diretrizes da lei Federal nº. 11.124, de 2005;
- IV. definir critérios para concessão dos benefícios, com base em requisitos socioeconômicos objetivos;
- V. definir as condições básicas de empréstimos e financiamentos com recursos do FMHIS, na forma da Lei;
- VI. acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos programas habitacionais em que haja alocação de recursos do FMHIS;
- VII. dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência;
- VIII. aprovar as contas do FMHIS;
- IX. elaborar seu regimento interno.



§ 1º. As diretrizes e critérios previstos no inciso I do caput deste artigo deverão observar ainda as normas emanadas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº. 11.124, de 16 de junho de 2005, nos casos em que o FMHIS vier a receber recursos federais.

§ 2º. O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social promoverá ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, as modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.

**Art. 13.** As deliberações do Conselho serão tomadas por maioria simples de votos, cabendo ao seu Presidente o voto de qualidade.

**Art. 14.** Os representantes da sociedade civil no Conselho serão indicados pelas entidades populares ligadas às questões habitacionais, nos termos de regulamento próprio, garantindo o princípio democrático de escolha.

§ 1º. Não poderão ser eleitos dois conselheiros titulares provenientes da mesma entidade popular.

§ 2º. O mandato dos conselheiros representantes dos movimentos populares será de 02 (dois) anos, admitida uma recondução.

§ 3º. Para cada conselheiro titular deverá ser indicado 01 (um) membro suplente, com idêntico mandato.

**Art. 15.** A função de conselheiro não será remunerada, sendo considerada de relevante interesse público.

**Art. 16.** Compete ao Município proporcionar condições para o pleno e regular funcionamento do conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, fornecendo o suporte técnico e administrativo necessário.

## Seção V

### Do Programa de Habitação

**Art. 17.** O programa de Habitação de Interesse Social do Município poderá ser implementada mediante:

- I. Venda, inclusive subsidiada, de lotes ou habitações populares;
- II. Venda, inclusive subsidiada, de terrenos públicos para construção habitacional;
- III. Concessão de uso de bem imóvel;
- IV. Concessão de direito real de uso;
- V. Permissão de uso;
- VI. Doação de lotes.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei considera-se:



- I. População em situação de vulnerabilidade social: o grupo familiar com renda mensal de até três salários mínimo nacional ou renda mensal per capita de até meio salário mínimo;
- II. Habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;
- III. Terreno público: unidade imobiliária de domínio público destinada à edificação;
- IV. Concessão de uso de bem imóvel: transferência do uso de bem público edificado para particular, para o fim específico de moradia;
- V. Concessão de direito real de uso: transferência do uso de terreno público para particular, para que nele edifique sua moradia;
- VI. Parcelamento de solo: a divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.

**Art. 18.** O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, podendo articular-se com agentes financeiros, promotores públicos e privados e técnicos envolvidos com na implementação da Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Nova Tebas.

**Art. 19.** Na execução do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social de que trata esta lei, o Poder Executivo estabelecerá, mediante lei específica, obrigatoriamente antecedida de audiência pública, caso não estejam indicadas no Plano Diretor, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis destinadas a serem ocupadas pela população sem situação de vulnerabilidade social.

**Art. 20.** Os lotes e as unidades habitacionais que integram os planos desenvolvidos nos termos desta Lei poderão ser alienados ou ter seu uso transferido nos termos desta Lei, cabendo ao Poder Executivo adotar as providências para a formalização do ato mediante a celebração de contrato com o beneficiário.

## Seção VI

### Da Coordenação da Programa

**Art. 21.** O programa de Habitação de Interesse Social do Município será coordenado pela Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Urbanismo em conjunto com a Secretaria de Assistência Social, ou as que lhes suceder, as quais incumbem, sem prejuízo de outras funções:

- I – Acompanhar as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação do programa de que trata esta Lei;
- II – Elaborar e definir, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano e em articulação com os planos estaduais, regionais e municipais de habitação;
- III – Monitorar a implementação da Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, observados os objetivos, princípios e diretrizes previstos no art. 2º. desta Lei;
- IV – Autorizar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social a custear despesas relativas aos programas instituídos e implementados pelo Município,



diretamente ou por meio da associação de esforços com outros entes federados ou entidades privadas que desenvolvam atividades que promovam a Política Habitacional de Interesse Social;

V – Instituir sistema de informações para subsidiar a formulação, implementação, acompanhamento e controle das ações no âmbito da Programa de habitação, incluindo cadastro de beneficiários das políticas de subsídios, bem como zelar pela sua manutenção, podendo, para tal, realizar convênio para utilização de plataforma de outros órgãos já estabelecidos ou implementação de sistema próprio para tal finalidade.

VI – Elaborar a proposta orçamentária e acompanhar e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais e plurianuais dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em consonância com a legislação municipal pertinente;

VII – Elaborar estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades;

VIII – Implementar projetos específicos de parcelamento do solo, construção de habitações populares, regularização fundiária de interesse social, bem como recuperar imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

IX – Implantar infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social.

## Seção VII Dos Beneficiários

**Art. 22.** Poderá se habilitar nos programas abrangidos pela Política Municipal de Interesse Social, o cidadão e suas respectivas famílias que preencherem as seguintes condições:

I – Residência fixa no Município de Nova Tebas PR;

II – Renda familiar mensal não superior a três salários mínimos nacional, ou renda mensal per capita de até meio salário mínimo, nos termos do inciso I do parágrafo único do art. 17 desta Lei;

III – Não possuir outro imóvel, seja neste Município ou em outro, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar;

IV – Não tenha sido beneficiário de programa habitacional de interesse social, no âmbito do Município, ou de outro, nos últimos 05 (cinco) anos;

V - Estar inscrito no Cadastro Único ou outro cadastro que venha a substituí-lo.

**Parágrafo único.** A habilitação dos beneficiários se dará na forma desta Lei e respectivos regulamentos que vierem a ser editados pelo Poder Executivo Municipal, 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, quando for o caso.

**Art. 23.** Os interessados em obter os benefícios tratados por esta Lei deverão se inscrever conforme editais específicos, por meio de ficha de inscrição por ele



fornecida, bem como deverão prestar as informações necessárias à avaliação de suas necessidades particulares.

§ 1º. No ato da inscrição em lista de beneficiários de programas habitacionais de interesse social no âmbito do Município, os candidatos que preencherem as exigências previstas nesta Lei, especialmente o disposto no artigo anterior, deverão apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- I – Carteira de identidade, de motorista, ou outra que comprove a identificação;
- II – Cadastro de pessoa física e título de eleitor cadastrado no município;
- III Certidão de nascimento ou casamento;
- IV – Informações sobre a renda mensal do grupo familiar;
- V – Comprovação de residência no Município;
- VI – Comprovação de não possuir outro imóvel em seu nome ou de membro do grupo familiar no Município, mediante certidão do Registro de Imóveis, ou outro documento estabelecido em edital;
- VII – Inscrição do grupo familiar no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instrumento de identificação e caracterização socioeconômica das famílias brasileiras de baixa renda, de que trata o Decreto Federal no 6.135, de 26 de junho de 2007.
- VIII – Cartão vacinal em dia de todos integrantes familiar;
- IX – Caso o interessado mantenha convivência familiar, de qualquer ordem (cônjuge, filhos, etc.), deverão também ser apresentados os documentos acima especificados de todos os integrantes do grupo familiar.
- X – Outros documentos que possam ser solicitados via edital.

§2º. O início do prazo para seleção dos beneficiários de programas habitacionais de interesse social será precedido de edital de convocação, o qual será amplamente divulgado por todas as formas possíveis, sendo obrigatória, além da publicação na imprensa oficial e na página eletrônica do Município, a sua realização em redes sociais, carro de som e outros meios que possibilitem a ampla divulgação para toda a população.

§ 3º. O responsável pela ficha de inscrição para recebimento de uma unidade habitacional, procederá a triagem competente e posteriormente, se manifestará em relação ao deferimento do pedido, emitindo um parecer técnico assinado pela Assistência Social do Município, cujo objeto será a real necessidade do requerente.

**Art. 24.** Será priorizado o atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social, incluídas em cadastros de beneficiários de programas habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Município, e que:

- I – Se encontrarem em situação de extrema pobreza, de acordo com estudo elaborado pela equipe de referência da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- II – Que tenham em sua composição:
  - a) Gestantes e/ou nutrízes;
  - b) Pessoas entre 0 (zero) e 12 (doze) anos de idade;



- c) Pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos;
- d) Pessoas com deficiência, assim entendida como toda a perda ou anormalidade de uma estrutura ou função psicológica, fisiológica ou anatômica que gere incapacidade para o desempenho de atividade, dentro do padrão considerado normal para o ser humano, comprovado mediante laudo médico.

III – Sejam moradores ou ocupantes de cortiços, favelas, áreas de risco e de outras sub habitações, ou estejam ocupando áreas públicas ou de interesse público no território do Município;

**Parágrafo único.** A conjugação desses fatores expressará a necessidade socioeconômica do inscrito selecionado, que servirá como critério de preferência e, se for o caso, desempate, na ordem de classificação dos beneficiários.

**Art. 25.** A classificação dos inscritos selecionados, se dará pelos seguintes critérios:

- I – Residir em área de preservação ambiental;
- II – Parecer social emitido por equipe técnica com apreciação e deliberação do Conselho Municipal de Habitação;
- III – Menor renda per capita;
- IV – Maior número de filhos/dependentes com faixa etária menor ou igual à 12 anos;
- V – Maior número de pessoas com deficiência e/ou altas habilidades conforme art. 32, inciso I da Lei Federal nº. 13.146, de 06 de julho de 2015, que Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), comprovado mediante laudo médico;
- VI – Maior número de pessoas idosas, de acordo com a Lei Federal nº. 10.741, de 1º de outubro de 2003, que dispõe sobre o Estatuto do Idoso;
- VII – Famílias que possuam pessoas que realizam tratamento renal crônico através de hemodiálise, conforme laudo médico;
- VIII - Residir a mais tempo no município.

**Parágrafo único.** O requerente do benefício da casa popular para moradia terá impedido o direito de recebê-la quando constar que o mesmo, seu cônjuge ou companheiro ou seus dependentes tenham outro imóvel residencial ou comercial ou, ainda, que já tenha sido contemplado anteriormente em planos de doação ou aquisição através de projetos habitacionais.

**Art. 26.** Encerrado o prazo para as inscrições dos interessados e realizado o procedimento seletivo, se divulgará, por edital, o resultado final, que abrangerá tantos beneficiários quanto o número de habitações populares disponíveis no programa habitacional:

§1º. O número de inscritos que não forem classificados no programa habitacional de interesse social constarão na lista de suplentes.

§2º. O edital com a relação dos beneficiários selecionados de que trata o caput deste artigo será publicado na imprensa oficial e na página eletrônica do Município.



**Art. 27.** A distribuição das habitações populares será feita depois de concluída sua construção e, se for o caso, das obras de infraestrutura urbana, em audiência pública, mediante sorteio entre os candidatos classificados.

### Seção VIII

#### Da venda de habitações populares ou terrenos públicos

**Art. 28.** A venda das habitações populares obedecerá às seguintes condições:

I – O valor do imóvel será o da data da assinatura do contrato de compra e venda;  
II – O uso do imóvel terá a finalidade exclusiva de estabelecer moradia para o beneficiário e sua família, não podendo ser alugado, emprestado ou de qualquer forma cedido a terceiros, salvo a transferência a instituições financeiras, na forma de garantia, quando requerer empréstimos para fins de construção das unidades habitacionais;

III – O beneficiário deverá manter o imóvel em perfeitas condições de uso, executando as suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se fizerem necessários, podendo melhorá-lo, tornando-o mais cômodo ou maior, com observância das leis municipais a respeito, especialmente o Código de Obras do Município, sem, todavia, possuir qualquer direito à retenção de benfeitorias ou indenização de qualquer espécie, na hipótese de rescisão antecipada do contrato;  
IV – Todos os tributos e demais encargos que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel serão suportados pelo beneficiário, tempestivamente, reservando ao Município o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação de quitação dos mesmos;

V – O Município concorrerá com recursos humanos, técnicos, materiais e de mão de obra, próprios ou terceirizados, para projetar e construir as habitações populares, bem como para a implantação dos equipamentos comunitários de cada núcleo; e,

VI – As habitações populares serão padronizadas, obedecendo ao projeto e ao memorial descritivo definidos pelo Poder Executivo.

§1º. Os contratos de compra e venda celebrados entre o Município e os beneficiários serão formalizados através de termo lavrado em livro próprio, com as cláusulas e condições estipuladas nesta Lei.

§2º. Do termo de que trata o §1º deste artigo serão extraídos traslados para registro do ofício imobiliário, entregando-se uma via para o beneficiário.

§3º. O adquirente de imóvel em programa habitacional de interesse social que mudar de domicílio poderá solicitar à Secretaria Municipal de Habitação a transferência do imóvel popular de que foi beneficiado a outro interessado, escolhido mediante sorteio entre os suplentes classificados, que assumirá, mediante contrato, o crédito das prestações já quitadas pelo adquirente originário, bem como o saldo devedor, perante o Município.

**Art. 29.** O plano de construções de habitações populares e a elaboração de plantas ficarão a cargo do Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Habitação, ou órgão equivalente, ficando o beneficiário isento do pagamento de taxas pelo exame, aprovação e licenciamento da obra de edificação da sua



unidade habitacional, bem como pelos custos de expedição do “habite-se” respectivo.

**Art. 30.** O plano de urbanização específico de cada área, depois de elaborado pelo Poder Executivo através de trabalho integrado das Secretarias de Gestão e Governo e Habitação, ou órgão equivalente, será previamente submetido à aprovação do órgão ambiental competente e a registro no Cartório de Registro de Imóveis, antes da formalização do contrato de compra e venda.

**Art. 31.** No caso de aquisição de terreno público, o beneficiário terá prazo de até 6 (seis) meses para iniciar a construção, devendo a mesma estar concluída, com “habite-se” do Município em 18 (dezoito) meses, sob pena de rescisão do contrato.

**Art. 32.** Caberá ao Conselho Municipal de Habitação emitir parecer sobre cada plano 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, caso conflitem com as disposições previstas na legislação local, especialmente com o Plano Diretor ou de Diretrizes Urbanas.

**Art. 33.** A aquisição das habitações populares ou terrenos públicos poderá ser financiada aos beneficiários, pelo prazo de até 10 (dez) anos, devendo as prestações ser pagas mensalmente, com o valor inicial determinado em edital específico.

§1º. As prestações serão reajustadas anualmente, pelos mesmos critérios e índices para a atualização dos tributos municipais.

§2º. Completado o pagamento das prestações, o imóvel será considerado quitado, ensejando ao beneficiário do programa, seu cônjuge ou seus herdeiros legais, a outorga da escritura definitiva de propriedade.

**Art. 34.** O preço das habitações populares ou terrenos públicos, será estabelecido pelo Poder Executivo, através de avaliação a ser realizada pelo Departamento de Tributação com base na Planta Genérica de Valores ou “in loco” através da Comissão Municipal de Avaliação, determinando-se pelos seguintes elementos, conforme o caso:

I – Localização e dimensão dos lotes; e

II Valor dos materiais, instalações e mão de obra empregados na construção, sua localização e dimensões.

**Art. 35.** Os limites do financiamento para aquisição de terreno público ou habitação popular serão definidos em função da capacidade econômica e financeira do beneficiário, da seguinte forma:

I – No momento da contratação, a prestação inicial não poderá ser superior a 20% (vinte por cento) da renda familiar;

II – Ultrapassado o limite fixado no inciso I deste artigo, durante a amortização, o contrato poderá ser renegociado;



III – Todos e quaisquer pagamentos efetuados serão levados à conta de débitos existentes, na seguinte ordem preferencial:

- a) multas;
- b) juros vencidos;
- c) amortização.

**Art. 36.** Caso queira, o beneficiário poderá liquidar as prestações no todo ou em parte, na ordem inversa, a contar da última, tantas vezes quantas tiver capacidade financeira para fazê-lo.

### Seção IX

#### Da concessão de uso de bem imóvel para fins de moradia

**Art. 37.** O Poder Executivo fica autorizado a conceder, para fins de moradia, o uso de bem imóvel inserido em programa de habitação de interesse social.

**Art. 38.** A concessão de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até 120 (Cento e Vinte) meses, prorrogáveis a juízo da Administração Pública, mediante autorização em lei específica.

**Art. 39.** As construções e benfeitorias realizadas no imóvel cujo uso seja concedido nos termos desta Lei reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao concessionário o direito de receber qualquer indenização.

**Art. 40.** A concessão de uso do bem público para fins de moradia será gratuita, podendo, lei específica, estabelecer a onerosidade.

§1º. No caso de concessão de uso onerosa, o contrato a ser celebrado entre o beneficiário do programa habitacional e o Poder público estabelecerá o pagamento de parcelas mensais pelo prazo do contrato, com o valor inicial da prestação determinado na data da assinatura do respectivo contrato, em função do valor do imóvel.

§2º As despesas que recaíam sobre o bem, tais como gastos com água, energia, impostos e taxas são de responsabilidade do beneficiário.

**Art. 41.** No contrato de concessão de uso deverão constar as seguintes cláusulas:

- I – Da obrigação do concessionário de manter e conservar o imóvel em permanentes condições de uso;
- II – Dos casos de rescisão do contrato, sem direito a qualquer indenização pelas construções e benfeitorias, se o concessionário der destinação diversa ao imóvel ou descumprir quaisquer das obrigações contratuais;

### Seção X

#### Da concessão de direito real de uso de imóvel para fins de moradia

**Art. 42.** Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar contrato de concessão de direito real de uso para fins de moradia de terrenos públicos inseridos no âmbito de programas habitacionais de interesse social.



**Art. 43.** A concessão de direito real de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até, 120 (Cento e Vinte) meses prorrogáveis a juízo da Administração Pública, mediante autorização em lei específica.

**Art. 44.** A construção a ser realizada no imóvel objeto de concessão de direito real de uso dependerá de autorização do Poder Executivo, nos termos do que dispõe a Lei que instituiu o Código Municipal de Obras.

**Parágrafo único.** A obra de edificação da moradia deverá ser iniciada no prazo de até 6 (seis) meses, a contar da assinatura do contrato de concessão de direito real de uso, estando concluída, inclusive com carta de “habite-se” expedida, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, sob pena de rescisão do contrato.

**Art. 45.** Após cumprimento integral do prazo de vigência do contrato de concessão de direito real de uso para fins de moradia, o imóvel público objeto do mesmo poderá ser doado pelo Município ao respectivo beneficiário, mediante autorização em lei específica, que obrigatoriamente deverá condicionar esse negócio jurídico à cláusula de inalienabilidade pelo período mínimo de 20 (vinte) anos.

**Parágrafo único.** Antes de cumprido o prazo integral da vigência do contrato de concessão de direito real de uso, poderá optar, o concessionário, por converter o negócio em compra de terreno público, devendo, nesse caso, ser celebrado novo termo, ajustando-se o preço e a forma de pagamento dos valores ao Município, de acordo com avaliação prévia.

**Art. 46.** Se houver a rescisão antecipada do contrato de concessão de direito real de uso, bem assim se não for editada a lei específica de que trata o artigo anterior ou se a concessão de direito real de uso não for convertida em contrato de compra e venda de terreno público, as construções e benfeitorias realizadas no imóvel popular reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao concessionário o direito de receber qualquer indenização.

**Art. 47.** A concessão de direito real de uso do bem público para fins de construção de moradia será gratuita.

**Art. 48.** No contrato de concessão de direito real de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

- I – De obrigação do concessionário de manter e conservar o bem em permanentes condições de uso;
- II – Dos casos de rescisão do contrato, sem direito a qualquer indenização pelas construções e benfeitorias, se o concessionário der destinação diversa ao imóvel ou descumprir quaisquer das obrigações contratuais;

## Seção XI

### Da permissão de uso de bem público



**Art. 49.** Fica o Poder Executivo autorizado a permitir o uso de bem imóvel destinado para programas habitacionais de interesse social, nas seguintes hipóteses:

I – Quando rescindido contrato de venda ou de concessão de uso firmado com o Município, por inadimplência justificada na mudança da situação social dos interessados;

II – Quando a situação financeira dos interessados não autorizar a concessão de quaisquer dos benefícios previstos nesta Lei que impliquem em pagamento ou obrigação que não possam cumprir.

**Parágrafo único.** A constatação do previsto no inciso II deste artigo deverá ser feita através de estudo social a ser elaborado pela equipe de referência da Secretaria Municipal de Assistência Social.

**Art. 50.** A permissão de uso será gratuita e poderá ser outorgada pelo prazo de até, 120 (Cento e Vinte) meses prorrogáveis a juízo da Administração Pública, mediante termo aditivo ao termo contratual.

§1. A permissão de uso de bem imóvel para fins de moradia poderá ser rescindida a qualquer tempo, mediante justificativa da necessidade do imóvel, pelo Poder Público, ou desde que verificada a alteração da situação dos permissionários.

§2. Na hipótese do §1º deste artigo, será garantido ao permissionário um prazo mínimo de desocupação do imóvel de 90 (noventa) dias.

**Art. 51.** As construções e benfeitorias realizadas no imóvel reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao permissionário o direito de receber qualquer indenização.

**Art. 52.** No ato da concessão do uso das casas populares, deverá ser lavrado termo de cessão de uso, devendo a escritura definitiva ser outorgada no prazo máximo em 20 (Vinte) anos a contar da lavratura do referido termo.

**Art. 53.** Ao requerente contemplado com casa popular é vedado, pelo prazo de 20 (Vinte) anos, a contar da data do termo de cessão de uso, vender, locar, permutar ou doar o imóvel que lhe foi destinado, sob pena de retornar ao patrimônio da municipalidade para novo processo de cessão de uso e posterior doação.

**Parágrafo Único.** O disposto no caput deste artigo deve constar expressamente nos termos autorizados por esta lei.

## Seção XII

### Das disposições finais

**Art. 54.** Esta Lei será implementada em consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

**Art. 55.** O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para a execução das atribuições referidas nesta Lei, formalizará contratos ou convênios com instituições, órgãos ou entidades da Administração Pública, aos quais serão



Prefeitura Municipal de  
**Nova Tebas**

delegados a condição de agente promotor para a implantação de programas habitacionais definidos pelo Município, em regulamento, atribuindo-lhe remuneração pertinente estabelecida para a intervenção.

**Art. 56.** As despesas que recaíram sobre os bens, objetos desta lei, tais como gastos com água, energia elétrica, impostos e taxas são de responsabilidade do beneficiário.

**Art. 57.** O poder executivo fica autorizado a realizar em qualquer tempo e sem prévia notificação, procedimentos de fiscalização para assegurar o cumprimento da presente lei e dos respectivos termos.

**Art. 58.** O Poder Executivo regulamentará no que couber a presente lei.

**Art. 59.** A execução de programas habitacionais com recursos provenientes de transferências voluntárias da União e do Estado obedecerá aos termos do convênio ou instrumento de repasse.

**Art. 60.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Nova Tebas, em 07 de Março de 2023.

**Clodoaldo Fernandes dos Santos**  
Prefeito Municipal



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A1AB-39CF-6E3D-E01A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ CLODOALDO FERNANDES DOS SANTOS (CPF 060.XXX.XXX-39) em 08/03/2023 09:05:53 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://novatebas.1doc.com.br/verificacao/A1AB-39CF-6E3D-E01A>