



www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 4.337, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022

Institui o Programa Habitacional de Interesse Social no município de Taió.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TAIÓ, Estado de Santa Catarina, Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei institui e estabelece critérios para aplicação do Programa Habitacional de Interesse Social no município de Taió, vinculado à Secretaria de Planejamento, Habitação, Turismo, Indústria e Comércio.

§ 1º O objetivo do Programa é proporcionar o acesso à moradia e a melhorias nas condições habitacionais, no município de Taió, principalmente às pessoas de baixa renda, promovendo assim a melhoria na qualidade de vida da população contemplada.

§ 2º Os lotes oferecidos à venda, por meio do Programa, serão provenientes de loteamento de interesse social realizado pelo município de Taió.

Art. 2º O preço dos lotes será previamente estipulado por Decreto, levando-se obrigatoriamente em conta o valor investido pelo município na compra do terreno e na realização da infraestrutura do loteamento.

§ 1º O pagamento poderá ser realizado a prazo, mediante preço e condições estabelecidos por Decreto, que levará obrigatoriamente em conta o interesse social, para o estabelecimento dos critérios, adotando-se o modelo de cobrança com o valor das parcelas pré-estabelecidos e juros fixos.

§ 2º Os lotes do Programa poderão ser comercializados por meio de quaisquer programas habitacionais de interesse social implantado pelo Governo Estadual, Federal ou Municipal, bem como por outras entidades, cooperativas habitacionais ou instituições de crédito imobiliário.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS PARA INSCRIÇÃO

Art. 3º Os terrenos, provenientes de loteamentos destinados ao Programa Habitacional de Interesse Social do Município de Taió, somente serão prometidos à venda a pessoas que atendam aos seguintes requisitos:

I - Ser brasileiro nato ou naturalizado;

II - Ter 18 (dezoito) anos de idade ou ser emancipado;

III - Renda mensal familiar não superior a 08 (oito) salários mínimos;

IV - Residir no município de Taió, com pontuação progressiva conforme o tempo de residência;

V - Não possuir outro imóvel em nome do beneficiário, companheiro ou cônjuge;

VI - Não ter adquirido imóvel por meio de outro programa habitacional;

VII - Não ter sido proprietário de imóvel nos 12 (doze) meses anteriores ao Edital de Chamamento Público da fase do programa a qual concorrerá.

§ 1º A aferição do preenchimento dos requisitos será realizada pelo analista dos processos e ratificada pela Comissão Habitacional de Interesse Social, com regras e documentos comprobatórios a serem estabelecidos por Decreto.

§ 2º O Poder Executivo Municipal fixará prazo, não inferior a 30 (trinta) dias, por meio de publicação de Edital de Chamamento Público, para as inscrições dos interessados, com ampla divulgação pelos meios de comunicação.

§ 3º As condições referidas nos incisos III e V do caput deste artigo são excetuadas aos titulares ou possuidores de imóveis localizados em área de risco ou preservação permanente, condições devidamente avaliadas e certificadas pelo analista do processo.

§ 4º O possuidor de imóvel, em área de risco ou área de preservação permanente, que for contemplado no Programa, deverá desocupar a área, passando-a a propriedade do Município, que providenciará a demolição das edificações existentes, transformando o local em área verde realizando sua devida recuperação ambiental.

§ 5º Não se aplicará o disposto no inciso IV do caput deste artigo, se o beneficiário, mesmo contemplado, desistiu de programa habitacional anterior, sendo adimplente com suas obrigações, mediante justificativa à Comissão Habitacional de Interesse Social e aprovação desta.

Art. 4º É exclusiva a responsabilidade do requerente em manter seu cadastro atualizado, devendo informar formalmente qualquer alteração posterior.

Parágrafo único. Todas as notificações e intimações pessoais realizadas pelo município poderão ser feitas por meio do endereço eletrônico fornecido pelo requerente no momento da inscrição no programa.

CAPÍTULO III DA ORDEM DE CLASSIFICAÇÃO

Art. 5º Para efeito de ordem de classificação dos inscritos, serão levados em conta os seguintes critérios, com pontuação a ser estabelecida por Decreto:

I - Famílias que moram em área de risco, ou insalubre, ou que tenham sido comprovadamente desabrigadas por motivo de caso fortuito ou força maior;

II - Famílias com menor renda per capita;

III - Famílias com maior número de dependentes;

IV - Famílias inscritas no CadÚnico ou em outro cadastro que venha a substituí-lo;

V - Famílias com portadores de deficiência ou doenças graves enquadradas na Lei Federal nº 7.713/1998, devidamente comprovadas;

VI - Famílias chefiadas por mulheres, sem cônjuge ou companheiro;

VII - Famílias com integrante idoso;

VIII - Famílias chefiadas por aposentados;

IX - Famílias que pagam aluguel;

X - Famílias com maior tempo de residência no município de Taió.

§ 1º Em caso de empate na pontuação obtida, será critério de desempate o recebimento de maior pontuação, em ordem crescente, em cada inciso do caput deste artigo, passando ao próximo inciso até que haja o desempate.

§ 2º Utilizados os critérios do parágrafo anterior e persistindo o empate, será realizado sorteio público entre os requerentes empatados para o desempate, sendo formado cadastro de reserva com os classificados remanescentes.

§ 3º Em caso de disponibilidade de recursos, por meio de outros programas federais, estaduais ou municipais, poderá ser realizada, por meio de Decreto, a reserva de lotes a serem destinados exclusivamente para habilitados no programa específico.

§ 4º No caso de aquisição dos lotes, por meio de outros programas habitacionais, entidades, cooperativas habitacionais ou entidades de crédito habitacional, os processos deverão seguir os mesmos critérios e regras para o estabelecimento da ordem de classificação dos beneficiários.

Art. 6º A listagem de classificados será elaborada pelo analista dos processos, conforme os critérios de pontuação estabelecidos nesta Lei e em seu Decreto regulamentador, com ratificação pela Comissão Habitacional de Interesse Social, e posterior divulgação nos meios de comunicação.

§ 1º Em caso de fraude comprovada, mediante processo administrativo julgado pela Comissão Habitacional de Interesse Social, o candidato será desclassificado, dando lugar ao próximo colocado da lista de classificação.

§ 2º Formada a lista dos classificados, proceder-se-á ao sorteio dos lotes, em ato público, previamente divulgado, com critérios estabelecidos em Decreto.

CAPÍTULO IV DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Art. 7º Definidos os lotes para cada classificado no programa, o requerente deverá comparecer à Secretaria de Planejamento, Habitação, Turismo, Indústria e Comércio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, para a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, conforme modelo estabelecido por Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º As sanções, multas e regras para o caso de descumprimento do contrato estarão pré-estabelecidas em suas cláusulas.

§ 2º Serão obrigatoriamente previstas, no Contrato de Promessa de Compra e Venda, multas por desistência do programa e por distrato, em caso de descumprimento das cláusulas, por parte do adquirente do lote.

§ 3º A desistência ou rescisão do contrato será formalizada por meio de instrumento de distrato devidamente assinado pelo adquirente do lote, que conterà todos os valores a serem restituídos pelo município, caso houver, e a concordância expressa do adquirente do lote com os termos nele estabelecidos.

Art. 8º Os critérios para o caso de inadimplência e demais casos de rescisão contratual serão definidos em Decreto.

Parágrafo único. Deverá ser prevista cláusula no contrato para a obrigação de realização do processo de transferência do imóvel, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a quitação das parcelas, com previsão de multa contratual em caso de descumprimento.

Art. 9º Durante o prazo de pagamento parcelado dos lotes, somente será admitida a transferência do contrato do imóvel às pessoas que se enquadrem nos requisitos estabelecidos no Capítulo II desta Lei, após aprovação pela Comissão Habitacional de Interesse Social.

CAPÍTULO V DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS

Art. 10. Em caso de desistência ou distrato, por descumprimento das cláusulas do contrato por parte do adquirente do lote, este será restituído dos valores já pagos, sem acréscimo de juros, descontados os valores eventualmente devidos ao município e multas contratuais.

§ 1º O adquirente do lote poderá apresentar defesa contra os cálculos realizados no distrato, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, que será julgada pela Comissão Habitacional de Interesse Social no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 2º Em caso de haver benfeitorias sobre o imóvel, o município não irá restituir nenhum valor ao adquirente do lote a elas referente, antes da execução judicial do contrato, sendo restituídos os valores determinados no processo.

§ 3º Poderá o adquirente do lote desistir da restituição de valores referente a benfeitorias realizadas no imóvel, para o recebimento da restituição dos valores pagos, na forma do caput deste artigo, fato que constará no instrumento de distrato.

CAPÍTULO VI DAS REGRAS PARA A UTILIZAÇÃO DOS LOTES

Art. 11. É fixado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para o início da construção da moradia no terreno, contados a partir da data de liberação do loteamento, para os já aprovados anteriormente a isso, e a partir da assinatura do contrato, para os aprovados posteriormente à liberação do loteamento, devendo a obra ser concluída em 24 (vinte e quatro) meses, após a data de expedição do alvará de construção.

§ 1º Todas as obras deverão seguir as normas estabelecidas, ficando o responsável sujeito às sanções administrativas, cíveis e penais previstas na legislação municipal, estadual e federal em vigor.

§ 2º Em caso de descumprimento dos prazos estabelecidos no caput deste artigo, será instaurado

processo administrativo para a apuração dos fatos, intimando-se o contemplado para a apresentação de defesa no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Art. 12. Todas as defesas e requerimentos deverão conter a justificativa para o descumprimento dos prazos estabelecidos no caput do art. 11 desta Lei, com a comprovação documental das alegações, podendo ser apresentado o requerimento de prorrogação de prazo mesmo sem a notificação prévia pelo município.

Parágrafo único. A defesa ou requerimento serão julgados pela Comissão Habitacional de Interesse Social, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, que poderá prorrogar os prazos estabelecidos no caput do art. 11 desta Lei por uma única vez com decisão motivada.

CAPÍTULO VII DAS ISENÇÕES

Art. 13. Os contemplados pelo Programa Habitacional de Interesse Social do município de Taió são isentos do pagamento da Taxa do Alvará de Construção e do Imposto Sobre Serviços referente à primeira edificação realizada sobre o lote.

CAPÍTULO VIII DA COMISSÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 14. Fica criada a Comissão Habitacional de Interesse Social, com o objetivo de fiscalizar e auxiliar no procedimento administrativo do Programa Habitacional de Interesse Social do município de Taió, que terá seus membros nomeados por meio de ato do Chefe do Poder Executivo, sendo constituída por no mínimo os seguintes integrantes:

- I - 03 (três) representantes da Secretaria de Planejamento;
- II - 01 (um) representante da Secretaria de Assistência Social;
- III - 01 (um) representante que possua formação acadêmica de Bacharel em Direito.

Parágrafo único. Os membros elegerão entre si um coordenador para os trabalhos da Comissão.

Art. 15. Constituem atribuições da Comissão Habitacional de Interesse Social:

- I - Avaliar e sugerir melhorias para o Programa;
- II - Propor alterações nas regras do Programa e nesta Lei;
- III - Auxiliar, quando requerida, nos processos administrativos referentes ao Programa;
- IV - Fiscalizar os processos de inscrição do Programa;
- V - Produzir os atos administrativos de competência determinada nesta Lei e em seu Decreto regulamentador;
- VI - Mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos do Programa;
- VII - Arbitrar na mediação de conflitos nos processos do Programa;

VIII - Julgar as impugnações e recursos provenientes desta Lei;

IX - Aprovar lista de classificação para o Programa;

X - Assessorar o Chefe do Poder Executivo naquilo que se refere ao Programa.

Parágrafo único. Em todos os processos administrativos serão garantidos os direitos ao Contraditório e à Ampla Defesa.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. A competente escritura pública para a transferência da matrícula imobiliária somente será fornecida após a quitação total do contrato.

§ 1º Na escritura pública de compra e venda, ficará reservada uma cláusula de inalienabilidade sobre o imóvel adquirido, pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data da quitação.

§ 2º Nos casos de programas habitacionais federais ou estaduais, quando for pré-requisito do programa, poderá ser dispensado o gravame de inalienabilidade mediante análise e aprovação da Comissão Habitacional de Interesse Social.

§ 3º Será permitida a realização de aditivo contratual para inclusão de ascendente ou descendente do beneficiário de programas habitacionais de interesse social, no compromisso de compra venda celebrado com a municipalidade, exclusivamente com a finalidade de viabilizar a concessão de financiamento habitacional para edificação de residência no imóvel objeto do programa.

§ 4º As despesas decorrentes da escritura pública, dos Impostos de Transmissão e demais despesas inerentes ao ato, serão de exclusiva responsabilidade dos adquirentes.

Art. 17. A presente Lei será regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo, por meio de Decreto, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Taió, 12 de dezembro de 2022.

HORST ALEXANDRE PURNHAGEN
Prefeito do Município de Taió

MARCELO GRAMKOW
Secretário de Planejamento, Habitação, Turismo, Indústria e Comércio

 **Publicação oficial**

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 13/12/2022