
LEI MUNICIPAL Nº 846 /2023

Dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SERRA NEGRA DO NORTE, Estado do Rio Grande do Norte, usando das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e legislação vigente, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I **da política MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Seção I **Dos Objetivos, Princípios e Diretrizes**

Art. 1º. Fica instituído a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, com o objetivo de:

I - facilitar e promover, às famílias do Município, o acesso a terreno urbanizado e habitação própria, de qualidade e sustentável;

II - articular, compatibilizar, apoiar e estabelecer parcerias com órgãos e entidades sem fins lucrativos, que atuem no campo da habitação popular, bem como com instituições promotoras ou financiadoras de programas de habitação e desenvolvimento urbano de interesse social;

III - priorizar programas e projetos habitacionais e de urbanismo, que contemplem o acesso à moradia e à melhoria da qualidade de vida da população de menor poder aquisitivo e contribuam para a geração de trabalho e renda;

IV - democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios referentes à moradia e qualidade de vida;

V - reunir recursos públicos e privados, para investimentos na habitação popular e na urbanização, utilizando-os de maneira eficiente e com garantia de qualidade, inclusive através da doação de imóvel público para tal fim;

VI - adotar mecanismos adequados de acompanhamento, execução e controle dos programas habitacionais, garantindo a sua plena realização, de acordo com as finalidades propostas;

VII - viabilizar estoque de áreas urbanas necessárias à implementação de programas habitacionais e à urbanização.

Art. 2º. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social deve observar os seguintes princípios:

I - Compatibilidade e integração das políticas habitacionais no âmbito federal, estadual e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

II - Moradia digna como direito e vetor de inclusão social;

III - Função social da propriedade urbana, visando garantir atuação direcionada, coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

Art. 3º. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social obedecerá às seguintes diretrizes:

I - Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de baixa renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;

II - Utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;

III – Destinação prioritária dos terrenos de propriedade do Poder Público para os projetos habitacionais de interesse social, salvo aqueles destinados às áreas da saúde, educação e equipamentos públicos;

IV - Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

V - Incentivo às construções habitacionais, com tecnologias alternativas e sustentáveis, em parceria com o setor público e privado observadas as normas mínimas de qualidade nas construções;

VI - Adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;

VII - Estabelecer mecanismos de cotas para idosos, pessoas com deficiências e famílias chefiadas por mulheres dentre o grupo identificado como o de baixa renda do inciso "I" deste artigo, conforme legislação Federal vigente.

Capítulo II

PROJETOS E PROGRAMAS DE DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Disposições gerais

Art. 4º. O Poder Executivo, através da Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social, executará a Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

§1º O planejamento, desenvolvimento, aprovação e a execução de programas habitacionais para famílias de baixa renda, com recursos provindos do orçamento fiscal municipal e de outras fontes, obedecerão aos dispositivos desta lei.

§ 2º Por Programa Habitacional de Interesse Social entende-se aqueles desenvolvidos pelos Órgãos Públicos ou por entidade que atue na área sem fins lucrativos.

Art. 5º. À Secretaria Municipal responsável pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social compete planejar, organizar e conduzir as atividades dirigidas às famílias em situação de vulnerabilidade social e econômica, garantindo seu direito à moradia digna, bem como administrar o cadastro habitacional para acesso aos Programas de Habitação de Interesse Social.

Art. 6º. A Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social de Serra Negra do Norte/RN é responsável por elaborar e executar programas e projetos habitacionais, com a finalidade de:

- I - Propiciar melhores condições de habitação à população de baixa renda;
- II - Fixar famílias no município;
- III - Integrar socialmente os beneficiários.

Seção II

Da Inscrição no Cadastro Habitacional Urbano e Rural

Art. 7º. O Cadastro habitacional, de caráter continuado, tem o objetivo de reunir informações que possam demonstrar a demanda por habitação no Município, na zona urbana e rural, conhecer o perfil dos moradores que têm interesse em adquirir seu próprio imóvel na cidade e compor um cadastro idôneo e transparente, a ser utilizado para os programas de moradia de interesse social (popular).

Art. 8º. Os interessados em participar dos Programas de Habitação de Interesse Social municipais, estaduais e federais deverão inscrever-se no cadastro habitacional administrado pela Secretaria responsável pela política de Habitação, além de outros critérios específicos estabelecidos em cada programa.

Art. 9º. Cada núcleo familiar terá apenas uma única inscrição no cadastro habitacional.

§ 1º Será considerado núcleo familiar todos os membros que dele façam parte, ou seja, a comunidade formada por indivíduos que são, ou se consideram aparentados, unidos por laços naturais, por afinidade ou por vontade expressa.

§ 2º No caso de núcleos familiares conviventes, compostas por duas ou mais unidades nucleares, parentes ou não, que residem em um mesmo domicílio, mas não compartilham rendas e despesas, será permitida a inscrição no cadastro habitacional em separado.

§ 3º Benefícios habitacionais de outras esferas governamentais e/ou parceiros respeitarão legislação e regras específicas.

Art. 10. Para realizar a inscrição no cadastro habitacional o responsável pelo núcleo familiar, deverá comprovar:

- I - possuir a idade mínima de 18 (dezoito) anos ou ser emancipado;
- II - possuir residência de forma permanente e contínua no município de Serra Negra do Norte/RN no últimos 12 (doze) meses;

III - ser brasileiro nato ou naturalizado.

Art. 11. No ato da inscrição no cadastro habitacional o interessado deverá apresentar a documentação obrigatória entre as quais:

I - documento de identidade oficial e CPF;

II - certidão de registro civil (nascimento, casamento, declaração de união estável);

III - carteira de trabalho ou declaração de inexistência;

IV - título de eleitor;

V - comprovante de endereço;

VI - comprovante de renda familiar;

VII - número de Identificação Social (NIS);

VIII - Cadastro Nacional da Agricultura Familiar (CAF) ou DAP – Declaração de Aptidão ao Pronaf, nos casos de pretensos beneficiários da Zona Rural;

IX - documentação pessoal dos demais membros familiares;

X - outros documentos considerados necessários para a comprovação dos itens anteriores.

Parágrafo único. Considera-se tempo de residência no município de Serra Negra do Norte/RN, aquele comprovado através de atendimento em serviços públicos, tais como frequência em estabelecimento de ensino municipal ou estadual; na rede municipal de saúde ou de assistência social.

Art. 12. Quanto à renda do núcleo familiar, o Cadastro Habitacional Municipal Urbano classificará as famílias cadastradas em três grupos, a saber:

I – Grupo 01: Famílias com renda bruta de zero a 01 salário mínimo, e inscritas no Cadastro Único.

II – Grupo 02: Famílias com renda bruta mensal de 01 salário mínimo a dois salários mínimos, não inscritas no Cadastro Único.

III - Grupo 03: Famílias com renda bruta mensal superior a dois salários mínimos, até o limite de 06 salários mínimos.

Parágrafo único. As famílias enquadradas no Grupo 03, somente poderão participar de Programas na modalidade de financiamento habitacional, e estarão sujeitas à análise de crédito bancário e normas específicas de cada programa.

Art. 13. A inscrição no cadastro habitacional será válida por dois anos, sendo responsabilidade do interessado revalidá-la, atualizando as informações cadastrais prestadas, sempre que houverem alterações.

Parágrafo único. Somente poderá revalidar e atualizar a inscrição no cadastro habitacional o responsável pelo núcleo familiar, presencialmente, munido de documentação pessoal, e no seu impedimento, curador ou procurador legalmente constituído para este fim.

Art. 14. O cadastramento habitacional realizado pelo cidadão não é garantia de contemplação em Programa Habitacional, dependendo de validação e seleção das informações conforme as condições e critérios estabelecidos nos programas específicos oferecidos e regulamentados pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal.

Art. 15. O Cadastro será realizado através de ficha cadastral, impressa e assinada pelo declarante, cujos dados serão armazenados em arquivo digital, e encaminhados para sistema informatizado de cadastramento e seleção de famílias, passível de auditoria, preferencialmente com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente.

Art. 16. A Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social atualizará as informações referentes aos dados cadastrais, sempre que comunicado pelo interessado.

Parágrafo único. À Secretaria Municipal de Trabalho, Habitação e Assistência Social caberá divulgar, o mais amplamente possível, a necessidade dos inscritos informarem qualquer alteração nos dados cadastrais, bem como disponibilizar atendimento adequado a esse fim e promover atualização do cadastro do interessado.

Seção III

Dos Critérios Para Acesso aos Programas de Habitação de Interesse Social

Art. 17. Para acessar os Programas de Habitação de Interesse Social, o interessado deverá atender aos seguintes critérios:

I - Possuir residência de forma permanente e contínua ou domicílio de qualquer natureza no município de Serra Negra do Norte/RN nos últimos 12 (doze) meses;

II - Possuir renda familiar bruta de até 2 (dois) salários mínimos, exceto renda especificada em programas sociais de outras esferas;

III - Não possuir imóveis, exceto para programas de reforma/ampliação, que constará como critério possuir apenas um imóvel;

IV - Não ter sido beneficiado anteriormente em Programas Habitacionais de Interesse Social promovidos pelo Município, do Estado ou União, ou ter adquirido imóvel, advindo destes programas por meio de alienação particular;

V - Possuir a idade mínima de 18 (dezoito) anos ou ser emancipado;

VI - Ser brasileiro nato ou naturalizado.

§ 1º Em caso de programas subsidiados por outras esferas governamentais, ou entidades público privadas, o teto máximo para o critério de renda poderá ser alterado com vistas a se adequar às exigências do financiador.

§ 2º Para efeito do inciso IV deste artigo, compreende-se que ambos os cônjuges/companheiros não poderão ter sido beneficiados com Programas de Habitação de Interesse Social em qualquer esfera governamental.

Art. 18. O acesso aos Programas de Habitação de Interesse Social municipais ficará condicionado à análise dos documentos apresentados, bem como de avaliação social favorável emitido por Assistente Social, lotado na Secretaria responsável pela política de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. É imprescindível para emissão da avaliação social a apresentação dos documentos comprobatórios referentes às informações prestadas.

Art. 19. tendidos os critérios estabelecidos por esta Lei, a admissão nos Programas de Habitação de Interesse Social se dará por ato fundamentado da Secretaria responsável pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 20. Serão priorizadas, para fins de atendimento, com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS:

- I - Famílias brasileiras que possuam uma mulher como responsável familiar;
- II - Famílias compostas por pessoas com deficiência, idosos, crianças e adolescentes;
- III - Famílias que estão em situação de risco e socialmente vulneráveis;
- IV - Famílias que moram em áreas inseridas em emergência ou calamidade pública;
- V - Famílias que se encontram em situação de rua.

Seção IV

Dos Incentivos e Medidas de Desoneração Tributária

Art. 21. Para programas e projetos habitacionais de interesse social, mesmo os executados por empreendimentos privados para as famílias do Grupo II e III, nos termos do art. 12, o Poder Executivo poderá executar a terraplenagem e implementará infraestrutura básica, desde que o valor seja abatido do financiamento do mutuário.

Art. 22. O Poder Executivo, através dos recursos existentes no Orçamento Fiscal, poderá:

- I - realizar doação de terreno publico para execução das obras;
- II - adquirir ou permutar imóveis;
- III - locar imóveis para atender a situações emergenciais, de risco ou de interesse público;
- IV - receber, por doação não onerosa, terrenos edificados ou não;
- V - apoiar projetos de construção de habitações populares, em empreendimentos habitacionais do Município, ou a proprietários de lotes próprios regulares com renda mensal definida no art. 12;
- VI - contratar ou firmar convênios com entidades ou profissionais para assessoria técnica e melhorias urbanas e sociais;
- VII - custear despesas com a titulação dos imóveis;
- VIII - firmar convênios, contratos, termos de parceria e instrumentos equivalentes com entidades públicas e privadas, para estudos, elaboração e execução dos programas e projetos de habitação e desenvolvimento urbano de interesse social.

Art. 23. O Poder Executivo Municipal, objetivando a redução de déficit habitacional no Município, mediante construção de moradias destinadas à alienação para famílias, poerá doar terreno de sua propriedade à empresa privada, conforme processo licitatório correspondente, ou diretamente, com finalidade especifica de construção de Unidades Habitacionais, cujo direito real

de uso deve ser cedido sob a forma de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - (CUEM), ou instrumento equivalente, devendo ser transferida aos beneficiários após a construção. Tal procedimento poderá se dar das seguintes formas:

I – diretamente à entidades privadas com ou sem fins lucrativos, destinadas à provisão habitacional, para executar as ações e as atividades do Programa Minha Casa Minha Vida, respeitadas a legislação específica relativa aos recursos financiadores;

II - através de chamamento público, atendida as formalidades previstas na Lei n°. 8.666/1993 ou lei 14.133/2021 e/ou na Lei n°. 13.019/2014, com vistas a selecionar pessoa jurídica interessada em edificar conjunto habitacional, no padrão do Programa de Habitação Popular do Governo Federal, com recursos do FGTS.

Parágrafo único. O Município deverá celebrar escritura pública no ato da doação, com cláusula de reversão e demais cláusulas específicas para a operação.

Art. 24. O imóvel a que se refere o artigo anterior, destinar-se-á exclusivamente a promover a construção de unidades residenciais para alienação às famílias do Município, a ser operacionalizada pela Caixa Econômica Federal ou Agente Financeiro equivalente, para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, conforme programa específico, pelo que fica também autorizada a sua desafetação para tal fim.

Art. 25. O imóvel objeto da doação, para fins tributários, deverá observar a legislação tributária municipal.

Art. 26. O Município também concede isenção permanente e incondicionada do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas aos beneficiários, cujas operações decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS e/ou recursos do FGTS, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos.

Art. 27. - Ficam isentos do pagamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN as Empresas Construtoras, Associações ou Entidades, que assumirem a responsabilidade pela construção de Núcleos Habitacionais destinados às famílias de baixa renda, através do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, no âmbito dos Programas de Habitação de Interesse Social, geridos pelo Ministério das Cidades e, executados com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, e do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS.

Capítulo V DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 28. Esta Lei será implementada em consonância com a Política Estadual e Nacional de Habitação, na forma definida pelo Ministério das Cidades e demais entes.

Art. 29. Caberá ao Poder Executivo regulamentar situações não especificadas nesta lei.

Art. 30. Fica revogado o inciso II, do parágrafo 2º, do artigo 5º, da Lei 457, de 12 de maio de 2009.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete Civil, Serra Negra do Norte – RN, em 30 de novembro de 2023.

SÉRGIO FERNANDES DE MEDEIROS
Prefeito Municipal