SANCIONADA
EM 11/10/23
Marcell Moabe Ribeiro Souza
Prefeito Municipal
Campo do Brito (SE)

LEI COMPLEMENTAR N.º 160/2023,

DE 11 DE OUTUBRO DE 2023

Dispõe sobre a regulamentação e atualização do programa municipal "NOVO LAR", e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Campo do Brito – Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município, além de outros dispositivos legais vigentes, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Poder Executivo, o Programa Municipal denominado **"NOVO LAR",** como política pública para assegurar o direito à moradia digna às famílias com faixa de renda de interesse social, por meio da realização de melhorias, reparos e/ou reformas, ou de construção de unidades habitacionais, bem como desenvolver todas as ações necessárias, visando ampliar o acesso à moradia em empreendimentos habitacionais construídos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplados por Programas Federais.

Art. 2º São objetivos específicos do Programa "NOVO LAR", de que trata esta Lei:

I. assegurar o direito à moradia digna às famílias com faixa de renda de interesse social;

II. promover a erradicação, no território municipal, de moradias insalubres, assim consideradas aquelas que, por seu método construtivo ou pelos materiais utilizados, ofereçam riscos à saúde e à integridade dos cidadãos;

III. Recuperar as unidades habitacionais das famílias contempladas para proporcionar melhores condições estruturais, sanitárias e estéticas;

IV. Proporcionar o resgate da autoestima e da cidadania da população beneficiada;

V. Impactar positivamente a cadeia produtiva da construção civil, gerando emprego e renda.

Parágrafo único. Incluem-se como moradias insalubres, nos termos do inciso II do "caput" deste artigo, as casas de taipa revestidas ou não revestidas, barracos de madeira, lona ou plásticos que coloque a família em situação de risco.

Art. 3º O Programa Municipal "NOVO LAR", instituído por esta Lei, abrange a realização, pelo Poder Público Municipal, das seguintes ações ou atividades:

I. identificação das áreas e da população residente em moradias insalubres no território municipal;

II. realização de melhorias, reparos e/ou reformas, em moradias já existentes;

III. realização de construção de unidades habitacionais, para substituição de moradias insalubres que não apresentem condições de serem reformadas;

IV. ampliar o acesso à moradia em empreendimentos habitacionais construídos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplados por Programas Federais, realizando contrapartidas através de doação de terrenos, obras de infraestrutura incidentes a empreendimentos, e aporte financeiro, bem como implementar incentivos a empreendimentos habitacionais construídos no âmbito do Programa Habitacional de interesse social contemplados por programas federais.

Art. 4º Para a promoção da realização dos serviços de melhorias, reparos e/ou reformas, ou de construção de unidades habitacionais, para substituição de moradias insalubres que não apresentem condições de serem reformadas, deverão ser selecionadas para o Programa "NOVO LAR" as famílias com residências precárias situadas em localidades com baixo Índice de Desenvolvimento Humano - IDH, atendendo os seguintes critérios:

I. inscrição no Cadastro Único para Programas Socais - CadÚnico;

II. renda familiar mensal "per capita" não superior ao equivalente 1/4 (um quarto) do valor do salário mínimo vigente;

III. tempo de residência no Município superior a 04 (quatro) anos, com documentação comprobatória na data da solicitação ou requerimento, com acompanhamento do Centro de Referência da Assistência Social - CRAS da área de abrangência;

IV. residência em moradia caracterizada como insalubre, de acordo com parecer técnico a ser emitido pela Secretaria Municipal da Saúde - SMS e pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEORB, conforme a respectiva área de atuação;

V. não possuir outros imóveis;

VI. Não ter sido contemplado anteriormente por algum outro programa de habitação, seja no âmbito dos governos, municipal, estadual ou federal.

Art. 5º Preenchidos os requisitos de que trata o art. 4º, devem ser priorizados os atendimentos, no contexto do Programa instituído por esta Lei, das seguintes situações:

I. famílias chefiadas por mulheres, sem companheiro, e com filhos menores de 18 (dezoito) anos;

II. famílias que tenham pessoas com deficiência e/ou idosos;

III. predominância de domicílios sem banheiro ou estrutura sanitária;

IV. alta densidade populacional;

V. maior presença de pessoas com deficiência;

VI. maior número de idosos na residência;

VII. maior número de crianças abaixo de 06 (seis) anos de idade.

Art. 6º Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a desenvolver todas as ações necessárias, visando ampliar o acesso à moradia, podendo o poder público realizar contrapartidas através de doação de terrenos, obras de infraestrutura incidentes e não-incidentes a empreendimentos, e aporte financeiro, bem como implementar incentivos a empreendimentos habitacionais construídos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplados por Programas Federais.

Art. 7º Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a realizar contrapartida, visando ampliar o acesso à moradia através da iniciativa "Parcerias" nos termos dos artigos 34 a 36 da Instrução Normativa n° 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional e outras que vierem a ser publicadas, de forma a facilitar a obtenção de crédito habitacional junto ao Agente Financeiro, nas condições estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-CCFGTS.

§ 1°. A Contrapartida visa facilitar ao mutuário a obtenção de crédito habitacional junto ao Agente Financeiro quando do financiamento habitacional a Empreendimentos Habitacionais Urbanos, estruturados pela iniciativa privada, para famílias com renda mensal bruta limitada a R$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), reduzindo ou zerando o valor da entrada da casa própria, em complemento aos descontos concedidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

I. Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o montante previsto no § 1° deste artigo poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo;

II. Os subsídios do FGTS serão concedidos de acordo com a legislação dos recursos do FGTS e Programas Habitacionais do Governo Federal, observando-se a disponibilidade orçamentária dos programas;

III. É permitida a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS com financiamento, desde que atendidas as regras para a sua utilização constantes no Manual de Moradia do FGTS vigente.

§ 2°. As contrapartidas de que trata o caput poderão ser dadas:

I. por aporte financeiro no ato da contratação;

II. pela execução da infraestrutura incidente e não incidente ao empreendimento; e

III. pela doação de terreno.

§ 3º. As contrapartidas de que trata o caput poderão ser compostas por recursos orçamentários da União, por meio de emendas parlamentares ou não, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de financiamento.

I. Os limites de contrapartida estão estabelecidos nos Artigos 34 a 36 da Instrução Normativa nº 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR;

II. Os recursos da contrapartida financeira do Município serão aportados para cada empreendimento na data solicitada pelo Agente Financeiro.

III. A contrapartida, a ser aportada pelo Município, ficará condicionada à efetiva contratação da operação pelo Agente Financeiro e à devida disponibilidade financeira do Município.

§ 4º. O Município deverá realizar seleção pública de Empreendimentos Habitacionais Urbanos estruturados pela iniciativa privada, financiados na modalidade de Apoio à Produção através do Agente Financeiro com recursos do FGTS, destinados à aquisição de unidades habitacionais a produzir ou em produção desde que a venda e o financiamento da unidade sejam contratados de forma definitiva junto ao Agente Financeiro, e que tenha interesse em disponibilizar, ao Município, unidades habitacionais a produzir ou em produção, para atendimento de famílias com renda familiar mensal bruta de até R$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).

I. O número de unidades habitacionais disponibilizadas ao Município por empreendimento não poderá ser superior a 500 (quinhentas) unidades, conforme Inciso III do Art. 25 da Instrução Normativa nº 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR.

II. Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o montante previsto no § 4º deste artigo poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo, bem como poderá ser adotado o valor vigente à data da homologação.

Art. 8º Ao empreendimento habitacional de que trata a presente lei, a título de incentivo a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social contemplados por programas federais, no período em que as edificações estiverem sendo construídas, conceder-se-á:

I. Isenção temporária do ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - incidente sobre a construção de edificações de obras de construção civil, previstos no Código Tributário Municipal, referente aos serviços prestados no próprio local da obra ou relacionados com ele de forma direta;

II. Isenção do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - incidente sobre a transmissão do imóvel à Adquirente, bem como para a primeira transmissão aos compradores dos imóveis, que fizerem a aquisição na planta ou quando o imóvel estiver pronto, com base na presente lei;

III. Isenção temporária do IPTU - Imposto Territorial e Predial Urbano - sobre o(s) imóvel(is) onde o empreendimento habitacional será implantado;

IV. Isenção de alvará de construção e renovações, taxas de aprovação de projetos, de auto de conclusão - habite-se e de certidões para o empreendimento habitacional, com base na presente lei;

§ 1º. As isenções temporárias previstas nos incisos I à IV abrangem o período compreendido entre a data de protocolo do pedido de aprovação do empreendimento até a data de expedição do habite-se da última unidade, válidas somente para atender ao Programa especificado na presente lei.

§ 2º. O valor do ISSQN - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, objeto da isenção de que trata o inciso I deste artigo, não poderá ser incluído no custo final da obra a ser financiado ao mutuário.

Art. 9º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar em favor da empresa vencedora do Chamamento Público área(s) em perímetro urbano e/ou zona de expansão, a ser(em) desmembrada(s) em lote, ou lotes urbanizados, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Campo do Brito, que será transformada em empreendimento imobiliário para a construção de unidades habitacionais do interesse social do Governo Federal, ou outro que vier a substituí-lo, em projeto a ser aprovado por este município.

§ 1º. O empreendimento poderá ser edificado no âmbito do Programa Apoio à produção com recursos do FGTS, ou outro que vier a substituí-los, operacionalizado pela instituição financeira Caixa Econômica Federal.

§ 2º. Os compradores dos imóveis dos Programas Federais a serem construídos e a que estiverem vinculados, deverão se enquadrar nos limites dos Programas Habitacionais de Interesse Social do Governo e poderão utilizar conjuntamente crédito do FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, em conformidade com as resoluções emitidas pelo respectivo Conselho Curador, ou ainda em outros programas do SFH - Sistema Financeiro Habitacional.

Art. 10. A(s) área(s) ou lotes urbanizados a ser(em) doado(s) pela municipalidade, passará(ão) por avaliação prévia realizada pelo Poder Público Municipal e será(ão) transferido(s) à vencedora do chamamento público nas seguintes condições:

Parágrafo único. Aos mutuários com renda familiar mensal bruta limitada a R$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), proponentes de financiamentos vinculados,

exclusivamente, à área orçamentária de Habitação Popular, a fração do terreno ou lote urbanizado será doada e os valores venais atribuídos entrarão como contrapartida do município ao empreendimento e consequentemente serão descontados dos valores finais das residências a serem financiados pelos mutuários.

I. Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o montante previsto no parágrafo único deste artigo poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo, bem como poderá ser adotado o valor vigente.

Art. 11. Fica, portanto, o Município de Campo do Brito/SE, autorizado a celebrar contrato com a empresa vencedora do Chamamento Público, depois de realizado o processo licitatório.

Art. 12. A empresa vencedora do chamamento público deverá cumprir integralmente os prazos e especificações previstas no edital.

Art. 13. Fica ressalvada a hipótese de hipoteca ou alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, agente financeiro que opera com os Programas Habitacionais Federais e com o Sistema Financeiro Habitacional, garantia exigida para a efetivação dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social.

Art. 14. Fica autorizado o Poder Executivo a realizar obras de infraestrutura incidentes e não-incidentes ou aporte financeiro, como forma de contrapartida e fomento à construção das moradias populares financiadas pelos programas indicados no parágrafo primeiro do Art. 9º desta lei, na(s) área(s) ou lotes urbanizados destinada(s) à construção das unidades habitacionais, entretanto não poderão ser incluídos no custo final da obra a ser financiado ao mutuário.

Parágrafo único. As obras de infraestrutura incidentes e não-incidentes ou aporte financeiro, como forma de contrapartida deverão ser realizadas através de licitação pública.

Art. 15. Os critérios e o cronograma de inscrição do programa habitacional, bem como a seleção dos mutuários das unidades habitacionais, serão realizados pela Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS, conforme regulamento a ser divulgado, sem exclusão dos critérios exigidos pela Caixa Econômica Federal e dos programas do SFH – Sistema Financeiro Habitacional.

Art. 16. A alienação realizada em favor da empresa vencedora do Chamamento Público será automaticamente revogada, revertendo a posse e propriedade do imóvel ao Município, nos seguintes casos:

I. Se o donatário fizer uso do imóvel doado para fins distintos daquele determinado nesta lei;

II. Se a construção das unidades habitacionais não iniciar em até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da alienação, na forma desta lei;

§ 1º. Após iniciadas a construção das unidades habitacionais a empresa vencedora do Chamamento Público deverá, no prazo de 60 (sessenta) meses, entregar totalmente concluídas e em condições de habitabilidade todas as unidades habitacionais a serem alocadas no imóvel doado, sendo objeto de reversão da posse e propriedade o imóvel correspondente a unidade habitacional não concluída.

§ 2º. O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado, desde que justifique o interesse público.

§ 3º. A prorrogação deverá ser requerida até 06 (meses) antes do final prazo estabelecido no parágrafo primeiro deste artigo, devidamente fundamentada e, seu deferimento dependerá exclusivamente do ente público municipal.

Art. 17. O gerenciamento e a execução do Programa Municipal "NOVO LAR" é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS, em articulação com a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEORB.

§ 1º. O Programa de que trata esta Lei deve contar com uma Comissão Executiva constituída, mediante ato do Poder Executivo, por representantes dos órgãos referidos no "caput" deste artigo, assegurada, ainda, a participação de representante da Secretaria Municipal de Saúde - SMS e da Secretaria Municipal de Controle Interno - SCI.

§ 2º. A Comissão Executiva referida no § 1º deste artigo tem por competência a realização das atividades de planejamento, orientação, supervisão e acompanhamento das ações do Programa "NOVO LAR".

Art. 18. A cada solicitação ou requerimento de atendimento no contexto do Programa Municipal "NOVO LAR", cabe à Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS e à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEORB, proceder aferição dos requisitos estabelecidos por esta Lei, por meio emissão de pareceres técnicos conclusivos.

Art. 19. A relação de beneficiados no Programa instituído por esta Lei deve ser disponibilizada aos interessados, além de ser remetida à Secretaria Municipal de Controle Interno - SCI.

Art. 20. As atividades de controle social do Programa de que trata esta Lei, devem ser realizadas pelo Conselho Municipal de Assistência Social - CMAS.

Art. 21. Os atendimentos no contexto do Programa Municipal "NOVO LAR", devem ser autorizados e realizados em função das disponibilidades orçamentárias e financeiras da SMAS e da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos - SEORB, conforme o caso, e de acordo com o planejamento de ações aprovado pela Comissão Executiva do mesmo Programa.

Art. 22. As competências, atribuições e normas estabelecidas por esta Lei, não excluem o exercício ou observância de outras que legalmente ou regularmente se constituam necessárias ao alcance das finalidades do Programa Municipal "NOVO LAR".

Art. 23. As normas regulamentares e as instruções e/ou orientações regulares que se fizerem necessárias à aplicação ou execução desta Lei devem ser expedidas mediante atos do Poder Executivo.

Art. 24. Ao Poder Executivo cabe promover as medidas necessárias para efetivação dos procedimentos orçamentários e financeiros decorrentes das providências resultantes da execução ou aplicação desta Lei.

Art. 25. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 26. Revogam-se as disposições em contrário.

Campo do Brito – Sergipe, 11 outubro de 2023.

MARCELL MOADE RIBEIRO SOUZA
Prefeito Municipal