



**LEI Nº 5.613/2023
DE 23 DE NOVEMBRO DE 2023**

**Dispõe sobre a criação da Política Municipal
de Habitação de Interesse Social - PMHIS**

Art.1º. As diretrizes, os objetivos e os instrumentos destinados à formulação da Política Pública Municipal direcionada à Habitação de Interesse Social são os estabelecidos nesta Lei.

Art.2º. A Política Municipal Habitacional de Interesse Social - PMHIS - será formulada e implementada com a observância das seguintes diretrizes:

- I - Promoção da sustentabilidade ambiental, da cidadania e da inclusão social;
- II - Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda;
- III - Garantia da participação dos beneficiários;
- IV - Redução do custo de produção das moradias de interesse social, sem prejuízo da sua qualidade;
- V - Utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- VI - Utilização prioritária de terrenos de propriedade do poder público para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- VII - Promoção de parcerias com instituições acadêmicas, públicas ou privadas;
- VIII - Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- IX - Incentivo à criação do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social (SMHIS);
- X - Atendimento prioritário às famílias que residem em áreas de risco;
- XI - Prioridade no desenvolvimento de programas habitacionais para a pessoa em situação de rua;
- XII - Promoção e regularização de moradias em áreas urbanísticas institucionais.



Art.3º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

- I - População de baixa renda: o grupo familiar com renda de até 02 (dois) salários-mínimos;
- II - Habitação popular: unidade imobiliária construída pela e para a população de baixa renda;
- III - Terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação de moradia popular;
- 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: divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.
- VII - Imóvel: unidade habitacional (casa, residência) ou lote urbanizado que estejam em conformidade com as diretrizes de planejamento urbano municipal e de acordo com as diretrizes ambientais estaduais e federais, dotadas de infraestrutura de acesso por via pública e, soluções de abastecimento de água, energia elétrica / iluminação pública e esgotamento sanitário.

Art.4º. São objetivos da política de que trata esta Lei:

- I - Integrar, articular e mobilizar os diferentes níveis de governo e fontes de recursos, de modo a potencializar a capacidade de investimentos e viabilizar recursos para a sustentabilidade da PMHIS;
- II - Universalizar o acesso à moradia digna, levando em conta a disponibilidade de recursos existentes no sistema financeiro, a capacidade operacional do setor produtivo e da construção e dos agentes envolvidos na implementação da PMHIS;
- III - Fortalecer o papel do Estado na gestão da política e na regulação dos agentes privados;
- III - Promover a urbanização, a regularização e a inserção dos assentamentos precários na cidade;
- IV - Ampliar a produtividade e melhorar a qualidade da produção habitacional;
- V - Estimular a geração de emprego e renda.



Art.5º. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social tem como instâncias de execução de suas ações, controle social de deliberação colegiada e instrumento de captação e aplicação de recursos, respetivamente:

- I - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS;
- II - O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS;
- III - O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social –FMHIS.

Art.6º. São instrumentos da política de que trata esta Lei:

I - O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, deverá identificar as prioridades de intervenção, os programas habitacionais a serem implementados, as linhas de financiamento, as fontes de recurso e os modos de produção habitacional a serem adotados bem como estabelecer objetivos, metas físico-financeiras de médio e longo prazo, linhas programáticas e instrumentos que permitam o acompanhamento da implantação do Plano, tendo em vista a obtenção dos resultados;

II - Os programas governamentais de Habitação de Interesse Social com foco na integração urbana de assentamentos precários caracterizados por irregularidade fundiária e urbanística, especialmente para garantia do acesso ao saneamento básico, à regularização fundiária e à moradia adequada, articulada a outras políticas sociais e de desenvolvimento econômico, visando o combate à pobreza, risco e vulnerabilidade social e à sustentabilidade urbana.

Parágrafo único. Na implementação da política de que trata esta Lei serão observadas as diretrizes e os mecanismos de incentivo, adesão e apoio institucional disponibilizados pelo governo federal, estadual e/ou municipal.

Art.7º. Os programas de Habitação de Interesse Social serão constituídos por atividades relacionadas com:

- I - A construção de unidades habitacionais em área urbana ou rural;
- II - A execução de reforma, melhoria ou ampliação em unidades habitacionais;
- III - A doação de materiais de construção para a realização de reforma, melhoria ou ampliação em unidades habitacionais de interesse social;
- IV - A produção de parcelamentos (financiamentos) de interesse social;
- V - A construção de conjuntos habitacionais;



- VI - A promoção da regularização urbanística de loteamentos irregulares ou clandestinos;
- VII - A promoção da regularização urbanística e fundiária de vilas e assentamentos informais ou subnormais.

§1º. Para a execução dos programas de Habitação de Interesse Social, serão utilizados recursos de fontes dos governos federal, estadual e municipal.

§ 2º. Os programas de Habitação de Interesse Social serão executados mediante:

I - Iniciativa do órgão municipal competente;

II - Parceria com o Estado e/ou com a União;

III - Parceria com associações e cooperativas autogestionárias para a produção de moradias de interesse social.

Art.8º. Os planos, programas e ações relativos à política de que trata esta Lei serão submetidos a avaliação e monitoramento periódicos, principalmente do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS – e Conselho Municipal de Assistência Social -CMAS, objetivando seu constante aperfeiçoamento.

Art.9º. Fica mantido o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito da PMHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população em situação de pobreza, risco e vulnerabilidade social.

Art.10. Constituirão receitas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I - Recursos provenientes da transferência dos Fundos Nacional e Estadual de habitação;
- II - Dotações orçamentárias do Município e recursos adicionais que a Lei estabelecer no transcorrer de cada exercício;
- III - Doações, auxílios, contribuições, termos de colaboração, emendas parlamentares e transferências de entidades nacionais e internacionais, organizações governamentais e não governamentais;
- IV - Receitas de aplicações financeiras de recursos do Fundo, realizadas na forma da lei;
- V - As parcelas do produto de arrecadação de outras fontes próprias oriundas de financiamentos das atividades econômicas, de prestação de serviços e de outras transferências que o Fundo Municipal de Habitação por Interesse Social terá direitos a receber por força da lei e de convênios/termos de colaboração no setor;



VI - Produto de convênios firmados com outras entidades;

VII - Doações em espécies feitas diretamente ao Fundo;

VIII - Outras receitas que venham a ser legalmente instituídas;

IX - Prestações e restituições decorrentes de empréstimos, financiamentos e outros contratos, inclusive as de cobrança judiciais;

Art.11. A dotação orçamentária prevista para o órgão executor da Administração Pública Municipal será automaticamente transferida para a conta do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, tão logo sejam realizadas as receitas correspondentes.

Art.12. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Santa Rita do Sapucaí/MG, em consonância com as diretrizes da política habitacional do Município, serão aplicados:

I - Na aquisição de áreas de terra destinadas aos programas de Habitação de Interesse Social, inclusive em procedimentos expropriatórios;

II - Na compra de material de construção para edificação ou reforma de moradia própria e para obras complementares e/ou auxiliares;

III - Financiamento total ou parcial de programas, projetos e serviços desenvolvidos pelo órgão da Administração Pública Municipal responsável pela execução da Política de Habitação ou por órgãos conveniados;

IV - Na contratação ou execução de obras e/ou serviços necessários ao desenvolvimento de programas habitacionais;

V - Ao apoio a projetos de habitação popular de entidades comunitárias regularmente constituídas;

VI - Na concessão de qualquer apoio financeiro, a fundo perdido ou não, de forma a promover a dignidade da habitação popular;

VII - Na construção de moradias populares, urbanização de áreas para fins habitacionais e regularizações fundiárias;

VIII - Na remoção e assentamento de famílias provenientes de áreas de risco, ou em casos de execução de programas habitacionais em áreas de recuperação urbana ocupada por população em situação de risco e/ou vulnerabilidade social ou econômica;

IX - Serviços de assistência técnica e jurídica para implementação de programas habitacionais;



- X - Convênio com entidades civis, universidades, sindicatos, cooperativas e outras, destinados à execução e desenvolvimento de projetos habitacionais e populares de urbanização e regularização fundiária;
- XI - Pagamento pela prestação de serviços a entidades conveniadas de direito público e privado para execução de programas e projetos específicos do setor de habitação;
- XII - Observar e fazer cumprir todos os dispositivos legais aplicáveis ao desenvolvimento de suas atribuições, incluindo-se no que se refere às licitações, conforme a Lei nº. 14.133/2021;
- XIII - Aquisição de equipamentos, material permanente e de consumo e de outros insumos necessários ao desenvolvimento dos programas;
- XIV - Construção, reforma, ampliação, aquisição ou locação de imóveis para prestação de serviços de habitação;
- XV - Desenvolvimento e aperfeiçoamento dos instrumentos de gestão, planejamento, administração e controle das ações de habitação.

Parágrafo único. As transferências de recursos para organizações governamentais e não-governamentais de habitação se processarão mediante termos de colaboração, contratos, acordos, ajustes e/ou similares, obedecendo à legislação vigente sobre a matéria e de conformidade com os programas, projetos e serviços aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art.13. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Santa Rita do Sapucaí/MG terá vigência por tempo indeterminado.

Art.14. O Orçamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Santa Rita do Sapucaí/MG evidenciará as políticas e o programa de trabalho na área de Habitação de Interesse Social, observados o Plano Diretor Municipal, o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Art.15. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a abrir, no presente exercício, Crédito Adicional Especial para atender as despesas decorrentes da presente Lei, observadas a dotação orçamentária correspondente e, no que couberem, as prescrições contidas na Lei Federal nº.4.320/64.

Art.16. Toda e qualquer habitação e benfeitoria particular construída com recurso do fundo ficará onerada com cláusula de inalienabilidade pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, devendo a administração do Fundo participar como anuente ou interveniente em qualquer transação futura, visando preservar os objetivos do Fundo, a comercialização, locação e sublocação desses imóveis, com o objetivo de lucros.



Art.17. Nenhum cidadão poderá beneficiar-se com o recurso do Fundo, por mais de uma vez, a não ser para melhorias e expansão do módulo inicial a critério do Conselho Deliberativo do Fundo e ou em situação geradas por riscos oriundos de calamidades públicas.

Art.18. Qualquer cidadão será parte legítima para denunciar benefício indevido do Fundo, destinado à pessoa que não se enquadre nas normas de sua concessão ou desvio de finalidade de imóvel edificado com recurso desta lei.

Art.19. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Santa Rita do Sapucaí/MG, será administrado pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, responsável pela implementação de ações na área habitacional, que garantirá os recursos humanos e estruturais necessários à consecução dos seus objetivos.

Art.20. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social será regido pelo Conselho Municipal de Habitação, visando assegurar a participação popular na gestão da política habitacional e será assim constituído:

I - Membros Natos:

- a) Representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- b) Representante do Setor de Planejamento Urbano;
- c) Representantes da Secretaria Municipal de Obras;
- d) Representante da Procuradoria Geral do Município;
- e) Representante da Secretaria de Governo do Município.

II - Membros Designados:

- a) Representante de Movimentos Sociais organizados do município;
- b) Representante da OAB - Ordem dos Advogados do Brasil;
- c) Representante do Conselho Municipal de Assistência Social - CMAS;
- d) Representante do Conselho Multidisciplinar do Plano Diretor;
- e) Representante do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e Adolescente - CMDCA.

Parágrafo único. As entidades que se constituírem formalmente no Município serão representadas no Conselho através de um membro titular e um suplente por elas indicados e nomeados Chefe do Poder Executivo, para um mandato de 02 (dois) anos, admitindo-se uma recondução por igual período.

Art.21. O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social reger-se-á pelas seguintes disposições, no que se refere aos seus membros:

I- O exercício da função de Conselheiro, seja ele membro nato ou designado, não será remunerado e será considerado serviço público relevante;

II- Os membros do Conselho Municipal de Habitação por Interesse Social serão excluídos e



substituídos pelos respectivos suplentes, caso faltem, sem motivo justificado a 03 (três) reuniões consecutivas ou 05 (cinco) reuniões intercaladas;

III- Os membros do Conselho Municipal de Habitação poderão ser substituídos mediante solicitação da entidade ou autoridade responsável, apresentada ao Chefe do Poder Executivo;

IV- Cada membro do Conselho Municipal de Habitação terá direito a um único voto na sessão plenária.

Art.22. As reuniões do Conselho serão realizadas com a maioria absoluta de seus membros em 1ª convocação, ou com qualquer número de seus membros em 2ª convocação.

Art.23. As decisões do Conselho serão tomadas com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de desempate.

Art.24. O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social fica autorizado a utilizar os serviços de infraestrutura da administração municipal para seu pleno funcionamento.

Parágrafo único. O Conselho poderá solicitar a colaboração de servidores da Prefeitura, para assessorá-lo em suas reuniões.

Art.25. Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I - Aprovar as diretrizes e normas para gestão do Fundo;
- II - Estabelecer limites máximos de financiamentos, a título oneroso ou a fundo perdido, para as modalidades de atendimento a esta lei;
- III - Definir política de subsídios na área de habitação;
- IV - Definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do Fundo;
- V - Definir as condições de retorno dos investimentos;
- VI - Definir os critérios e as formas para a transferência dos imóveis vinculados ao Fundo aos beneficiários dos programas habitacionais;
- VII - Fiscalizar e acompanhar a aplicação do Fundo, solicitando, se necessário, o auxílio do órgão de finanças do Executivo;
- VIII - Acompanhar a execução de projetos de habitação, cabendo-lhe, inclusive, suspender o desembolso de recursos, caso seja constatada irregularidade na aplicação;
- IX - Propor medidas de aprimoramento de desempenho do Fundo, bem como outras formas



de atuação, visando à consecução dos objetivos do Programa de Habitação;

Art.26. O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social serão regidos por Regimento Interno próprio.

Art.27. O Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social elaborarão seus Regimentos Internos, no prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei.

Parágrafo único. Após a elaboração, os regimentos serão submetidos à homologação do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art.28. Compete ao Conselho do Fundo Municipal de Habitação Popular gerir o Fundo Municipal de Habitação Popular e estabelecer políticas de aplicação dos seus recursos conforme metas e objetivos traçados pelo Governo Municipal, na área da habitação popular.

Art.29. Poderão habilitar-se nos Programas Habitacionais de Interesse Social, os cidadãos que reúnam as condições conforme dispõe as legislações Federal e Estadual além dos critérios definidos por decreto municipal.

Art.30. São públicos prioritários e preferenciais para acesso aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social:

- I - Moradores ou ocupantes de cortiços, favelas, áreas de risco e de outras sub-habitações;
- II - Famílias com menor renda;
- III - Famílias com maior número de dependentes crianças e adolescentes;
- IV - Famílias cuja mulher seja mãe solo ou responsável pela unidade familiar;
- V - Reserva de pelo menos 3% (três por cento) das unidades habitacionais residenciais para atendimento às pessoas idosas, na forma da Lei nº 10.741, 1º de outubro de 2003;
- VI - Reserva de pelo menos 3% (três por cento) para Pessoas com deficiência, na forma da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 e do Decreto nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004;
- VII - Pessoas com doenças crônicas e moléstias relacionadas ao inciso XIV do artigo 6º da Lei Federal Nº 7.713 de 22 de dezembro 1988 e no §2º do artigo 30 da Lei Federal Nº 9.250 de 26 de dezembro de 1995.
- VIII - Às comunidades quilombolas, indígenas, etnias negras na forma da Lei nº Lei Federal nº 12.288, de 20 de julho de 2010, e as demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;



IX - aqueles que estejam ocupando áreas públicas ou de interesse público, desde que comprovadamente de baixa renda e cadastrados no CADÚNICO;

Parágrafo único. Terão prioridade nas análises de suas documentações as famílias detentoras de Carta de Intenções referente a Fase II do Loteamento Dr. Luiz Rennó Mendes desde que atendam os demais critérios estabelecidos na forma desta Lei.

Art.31. O Chefe do Poder Executivo poderá baixar quaisquer atos visando o fiel cumprimento da presente Lei, e para os efeitos do que dispõe a Lei Orgânica deste Município, fica também, desde já, autorizado a firmar quaisquer convênios, acordos ou ajustes que julgar de interesse na execução da política de habitação do Município, e decorrente da aplicação desta Lei.

Art.32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Rita do Sapucaí, 23 de novembro de 2023.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

Maria Angélica Ferreira Fonseca
Secretária de Desenvolvimento Social