



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

LEI Nº 2.204/2006.

Dispõe sobre a Criação do Fundo da Casa Popular (FUNCAP), disciplina a alienação e financiamento de imóveis e dá outras providências relativas aos programas habitacionais de interesse social.

O PREFEITO MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

Lei.

**CAPÍTULO I
DO FUNDO DA CASA POPULAR**

Art. 1º Fica criado o Fundo da Casa Popular (FUNCAP), de caráter rotativo e natureza e individualização contábil, destinado a dar suporte financeiro à programas de investimento social, na área de habitação popular, para a população de baixa renda, o fundo passa a reger-se por esta Lei.

Art. 2º O Fundo da Casa Popular objetiva atender às seguintes finalidades:

I - implantar loteamentos populares, visando à comercialização de lotes na forma financiada;

II - adquirir lotes urbanizados, visando à comercialização na forma financiada;

III - construir habitações populares para comercialização;

IV – financiar a construção total ou parcial de unidades habitacionais;

V - financiar materiais de construção, visando à reforma de habitações populares;

VI - remover ou urbanizar núcleos de sub-habitação;

VII - financiar a aquisição de terras, nos termos da presente legislação;

VIII - financiar a infra-estrutura básica dos empreendimentos habitacionais, nos termos da presente legislação;

IX - realizar estudos, levantamentos e pesquisas na área da habitação popular, bem como elaboração e execução de projetos necessários à realização de empreendimentos;

X - viabilizar assessoria técnica à construção de moradias populares, desde que cumpridos os critérios do artigo 13 desta Lei;

XI - atender situações emergenciais, de risco ou de interesse público, comprovado mediante laudo, através de remoção ou destinação de materiais de construção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDALÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

XII - implantar o Programa de Regularização Fundiária em áreas públicas;

XIII - realizar outras ações de interesse social aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação, vinculadas aos programas habitacionais voltados à população de baixa renda.

Art. 3º Para atender as finalidades do FUNCAP, previstas nos incisos do artigo anterior, o Município poderá:

I - adquirir ou permutar imóveis;

II - locar imóveis para atender a situações emergenciais, de risco ou de interesse público;

III - adquirir materiais de construção;

IV - adquirir equipamentos, ferramentas e veículos necessários à execução de seus projetos e empreendimentos;

V - receber, por doação não-onerosa, terrenos edificadas ou não;

VI - criar fiscalização permanente para empreendimentos habitacionais do Município, no que se refere à ocupação de lotes e/ou unidades habitacionais;

VII - financiar projetos de construção de moradias populares, em empreendimentos habitacionais do Município, ou a proprietários de lotes regulares com renda mensal de até cinco salários mínimos;

VIII - contratar ou firmar convênios com entidades ou profissionais para assessoria técnica e melhorias urbanas e sociais;

IX - criar o Banco de Materiais, com recursos na ordem de até cinco por cento do total destinado anualmente ao FUNCAP;

X - custear despesas com a titulação dos imóveis.

Art. 4º O patrimônio do Fundo da Casa Popular é constituído dos seguintes imóveis:

a) áreas já pertencentes ao Município e por este destinadas para o FUNCAP;

b) áreas que serão adquiridas para a execução de loteamentos populares, até a liberação da hipoteca.

Art. 5º Os recursos para a manutenção e funcionamento do Fundo da Casa Popular são os seguintes:

I - o saldo existente no FUNCAP;

II - a receita resultante das transações efetuadas pelo FUNCAP referentes a:

a) venda de lotes;

b) venda de lotes e/ou unidades habitacionais;

c) financiamentos;

d) aluguéis;

III - 1% (um por cento) do orçamento anual do Município;

IV - as receitas de convênios, acordos ou outros ajustes firmados, visando atender os objetivos do FUNCAP;

V - as contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, bem como de organismos nacionais ou internacionais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

VI - as receitas oriundas de suas operações de crédito junto a instituições financeiras;

VII - as rendas provenientes da aplicação de seus recursos.

§ 1º O FUNCAP, em seu funcionamento, fica sujeito ao cumprimento de todas as normas contábeis e orçamentárias vigentes.

§ 2º Todos os recursos do FUNCAP serão depositados em bancos oficiais, em conta especial.

Art. 6º Cabe à Secretaria Municipal de Administração a gestão do FUNCAP, a qual poderá delegar, sob sua inteira responsabilidade, esta competência.

Parágrafo único. A contabilidade será executada pela Contadoria-Geral do Município no que diz respeito à cobrança, guarda, pagamento, controle e movimento de valores, sendo que o controle administrativo-financeiro dos mutuários do FUNCAP é de competência da Secretaria Municipal de Administração.

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

Seção I Da Formação

Art. 7º Os loteamentos populares a serem implantados pelo FUNCAP ficam sujeitos ao cumprimento de toda a legislação aplicável à espécie, exceto quanto à:

- a) área mínima e máxima do quarteirão;
- b) testada e área mínima do lote;
- c) pavimentação;
- d) escrituração de ruas e áreas institucionais para o Município.

§ 1º A área destinada à habitação não poderá ultrapassar o equivalente a quinhentos lotes populares, por empreendimento;

§ 2º A área máxima do quarteirão não deverá ultrapassar a onze mil metros quadrados.

§ 3º A testada do lote será de, no mínimo, cinco metros, e a área mínima de cento e vinte e cinco metros quadrados.

§ 4º As ruas serão, no mínimo, macadamizadas ou cascalhadas e efetuada a colocação de meio-fio.

Seção II Do Preço

Art. 8º O preço de venda do lote do FUNCAP será calculado e fixado pela Comissão referida no artigo 12 da presente Lei.

§ 1º O saldo devedor e o valor das prestações serão reajustados de acordo com a variação da Unidade Padrão de Capital - UPC.

§ 2º No caso de extinção da UPC o índice a ser utilizado, para fins de reajuste, será o que para esse efeito vier a ser estabelecido pelo órgão competente do Governo Federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

§ 3º A correção das prestações e do saldo devedor verificar-se-á na mesma proporção e na mesma época em que ocorrerem os reajustes da UPC.

Art. 9º Na determinação do preço a Comissão levará em conta, entre outros, os seguintes elementos:

- a) preço de aquisição da gleba;
- b) custo de projetos necessários à execução do empreendimento;
- c) custo da infra-estrutura;
- d) dimensão dos lotes;
- e) cinco por cento sobre o preço de custo de cada lote, destinados à

continuidade do Fundo e taxa de administração.

Parágrafo único. Os custos dos investimentos relativos a equipamentos comunitário público serão de inteira responsabilidade dos órgãos públicos, não incidindo nos preços de venda aos beneficiários finais do Fundo.

Seção III Da Forma de Pagamento

Art. 10. O mutuário do FUNCAP pagará o preço financiado em parcelas mensais e consecutivas, no prazo mínimo de dez anos e no prazo máximo de até vinte anos.

§ 1º A quitação do saldo devedor dos mutuários de empreendimentos do Município, anteriores à implantação do Loteamento, poderá ser negociada, mediante autorização legislativa.

§ 2º Sempre que o mutuário desistir do lote financiado, devolvendo-o ao FUNCAP, será feita a devolução das prestações pagas, devidamente corrigidas, com trinta por cento de redução a título de multa contratual.

§ 3º As benfeitorias caracterizadas como necessárias e úteis serão avaliadas pela Comissão prevista no artigo 12 desta Lei e indenizadas pelo FUNCAP.

§ 4º O pagamento de prestações em atraso, respeitando o disposto no artigo anterior, implicará a correção monetária do período em atraso e o acréscimo de juros de um por cento ao mês.

§ 5º O FUNCAP não comercializará as unidades não-habitacionais que integrarem seus empreendimentos, as quais serão locadas na forma e condições estabelecidas nas leis incidentes.

Seção IV Do Acesso e da Forma de Seleção

Art. 11. A venda dos imóveis pelo FUNCAP será feita por exclusivo interesse social às pessoas que satisfaçam às exigências fixadas nesta Lei.

Art. 12. A seleção dos mutuários ou adquirentes de imóveis, preço, número de prestações, julgamento, devolução ao FUNCAP de imóveis contratados e trocas serão procedidos por Comissão Especial, constituída para essa finalidade por ato do Prefeito Municipal, com cinco titulares e cinco suplentes, sendo um titular e um suplente representante do Conselho Municipal de Habitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

Parágrafo único. Os trabalhos da Comissão serão coordenados pela Secretaria Municipal de Administração.

Art. 13. A alienação dos imóveis será precedida da publicação de Edital, que explicitará os empreendimentos que serão negociados, sendo que as inscrições terão validade até o preenchimento do número de unidades ofertadas a venda, obedecendo às seguintes condições a serem verificadas no ato da inscrição e conferidas por ocasião da entrega do imóvel:

I - não possuir bens imóveis;

II - não ter sido atendido por alguma política habitacional através de financiamento público;

III - não perceber mensalmente mais de cinco salários mínimos de renda familiar;

IV - ser casado(a) ou manter união estável no mínimo por dois anos, ou ser solteiro(a), viúvo(a), separado(a) com a guarda de filhos, ou ter termo de guarda de menores;

V - residir neste Município há mais de dois anos consecutivos em período imediatamente anterior à inscrição.

§ 1º Será alienado apenas um lote por família, afastada a possibilidade de nova aquisição, excetuado o previsto no § 2º do artigo 10 desta Lei.

§ 2º É vedada a aquisição de lotes por mais de uma pessoa da mesma unidade familiar.

§ 3º A família inscrita que se afastar do Município terá sua inscrição anulada.

§ 4º Em caso de separação, para casal com filhos, permanecerá com direito à inscrição o cônjuge que ficar com a guarda dos filhos.

§ 5º A apresentação ou declaração incorreta dos dados fornecidos dolosamente para a inscrição e obtenção do financiamento implicará, no momento em que for constatado, o afastamento do mutuário da lista classificatória ou a anulação do contrato, se já firmado, permitindo-lhe antes a defesa, devendo tal condição ser expressa no contrato de financiamento.

§ 6º Poderão ser elaborados projetos especiais, em parceria com a Fundação de Assistência Social (FAS) e outros órgãos ou entidades, para atendimento a portadores de deficiência e a idosos em situação de carência.

Seção V Dos Gravames

Art. 14. Os contratos de compra, venda e financiamento conterão os gravames exigidos pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação, acrescidos dos seguintes:

I - ser o imóvel dado em hipoteca ao FUNCAP como garantia da dívida assumida com a aquisição do lote/unidade habitacional ou materiais de construção, quando couber;

II - ser instituído seguro em favor do Município de Dolores do Indaia-Fundo da Casa Popular, por quantia igual ao valor das prestações vincendas do financiamento, visando à quitação do imóvel em caso de falecimento do adquirente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

Parágrafo único. Estando o mutuário com suas prestações em atraso por mais de seis meses consecutivos, o contrato de compra e venda será rescindido.

Art. 15. Além das condições estipuladas no artigo anterior, as alienações conterão as seguintes cláusulas:

I - impenhorabilidade, ressalvados os interesses da Fazenda Pública Municipal;

II - inarrendabilidade, salvo pelo espólio ou em condomínio, nos casos de sucessão;

III - inalienabilidade, salvo na transmissão "causa mortis", na devolução ao FUNCAP ou em caso de haver anuência do FUNCAP, conforme prevê o artigo 38 desta Lei;

IV - utilização do imóvel exclusivamente para moradia do adquirente e de sua família, admitindo-se atividade econômica que possa ser regularmente desenvolvida no local.

Parágrafo único. A alienação será feita com a cláusula de preempção ou preferência, na forma estipulada no Código Civil Brasileiro.

Art. 16. O não-cumprimento de qualquer condição ou cláusula do financiamento importará a reversão do imóvel ao patrimônio do FUNCAP, com a devolução dos valores pagos, corrigidos e abatidos em trinta por cento a título de multa por violação das regras contratuais.

Art. 17. O adquirente do lote deverá iniciar a construção da casa no prazo de trinta dias e deverá estar residindo no lote no prazo de seis meses, a contar da data em que lhe for atribuída a posse.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo poderá ser prorrogado, a critério da Secretaria Municipal de Administração, por até seis meses, mediante justificativa que será averbada nos registros próprios.

CAPÍTULO III DOS LOTES COM CASA

Art. 18. O FUNCAP poderá construir habitação popular em lotes de sua propriedade para alienação do conjunto.

Art. 19. O preço da habitação popular será determinado pelo cálculo dos custos respectivos, com acréscimo de cinco por cento, destinado à continuidade do Fundo e taxa de administração.

Art. 20. O preço do imóvel, lote e habitação popular, será aquele proveniente da aplicação dos critérios contidos nos artigos 9º e 19 da presente Lei.

Art. 21. As normas contidas no Capítulo II desta Lei serão aplicadas, no que couber, na alienação de lotes juntamente com a habitação popular.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIAL

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

CAPÍTULO IV DO FINANCIAMENTO DAS HABITAÇÕES

Seção I

Do Financiamento e da Construção das Habitações

Art. 22. O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a construção de habitações em loteamentos populares, áreas de sub-habitação urbanizadas ou em processo de urbanização.

Art. 23. Fica vedado o financiamento pelo FUNCAP, a terceiros, de prédios destinados à prestação de serviços, comércio ou indústria.

Art. 24. As unidades habitacionais serão financiadas no prazo de dois a dez anos.

Art. 25. O financiamento fica subordinado às exigências previstas no Capítulo II, Seção II, desta Lei, acrescidas das seguintes condições, no que couber:

I - ser o lote e as benfeitorias dados em hipoteca ao FUNCAP, como garantia do financiamento;

II - ficar o imóvel gravado com as cláusulas a que se refere o artigo 15 e seu parágrafo único desta Lei.

Parágrafo único. Caso o terreno não tenha sido adquirido do FUNCAP, ao final do pagamento das prestações contratadas será liberado dos gravames.

CAPÍTULO V DO FINANCIAMENTO DE MATERIAIS PARA REFORMA

Art. 26. O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a aquisição de materiais para reforma de habitações populares em situações de risco, devidamente comprovadas por laudo técnico.

Parágrafo único. O valor do financiamento não poderá exceder ao valor da avaliação do prédio em que se procederá a reforma ou melhoria, excluído o valor do terreno.

Art. 27. O valor do material financiado poderá ser pago em até trinta e seis prestações mensais e consecutivas, ficando sujeitas às seguintes condições:

I - ao valor do financiamento será acrescido o percentual de cinco por cento, para continuidade do Fundo;

II - atendimento das exigências constantes do Capítulo II, Seção V, desta Lei.

Parágrafo único. O atraso no pagamento das prestações implicará a correção monetária do período em atraso e acréscimo de juros de um por cento ao mês.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

Art. 28. O FUNCAP não financiará reforma de prédio onde funcione indústria, comércio ou prestação de serviços.

CAPÍTULO VI DO FINANCIAMENTO A GRUPOS ORGANIZADOS

Art. 29. O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a aquisição de áreas de terras e/ou infra-estrutura para implantação de empreendimentos habitacionais para grupos organizados.

Art. 30. A concessão e o valor do financiamento a que se refere o artigo anterior serão feitos mediante solicitação dos interessados ao Prefeito Municipal, e submetidos a exame e julgamento da Comissão referida no artigo 12 da presente Lei, a qual aferirá o cumprimento obrigatório dos seguintes critérios:

I - apresentar lista de associados e respectivos cônjuges, quando houver, os quais ficarão submetidos às exigências e obrigações previstas nesta Lei, especialmente as do artigo 13, no que couber;

II - ter viabilidade de aprovação do projeto urbanístico e de infra-estrutura pelos órgãos competentes;

III - comprovar a existência regular da organização.

Parágrafo único. Os financiamentos serão feitos de forma individual e seguirão as regras da presente Lei.

CAPÍTULO VII DA REMOÇÃO/URBANIZAÇÃO DE NÚCLEOS DE SUBABITAÇÃO

Art. 31. O FUNCAP destinará recursos para a remoção ou urbanização, total ou parcial, de núcleos de sub-habitação.

Parágrafo único. A urbanização ocorrerá somente em área não caracterizada como área de risco ou de preservação ambiental.

Art. 32. Dar-se-á preferência à remoção dos núcleos localizados em área considerada de alto risco, insalubre ou para uso caracterizado como de interesse público.

Art. 33. Os loteamentos populares regulados por esta Lei poderão ser destinados total ou parcialmente à remoção de núcleos habitacionais que configurem núcleos de sub-habitação, preservado o interesse público.

§ 1º Determinada a remoção do núcleo sub-habitado, o Poder Público Municipal tomará as providências necessárias a evitar ocupações.

§ 2º Aplicam-se a este artigo, no que couber, a condição prevista nos Capítulos II, III e V desta Lei.

§ 3º A urbanização de núcleos de sub-habitação deverá obedecer a padrões urbanísticas e diretrizes a serem definidos em legislação especial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

Art. 34. As remoções individuais e de núcleos de sub-habitação só serão efetuadas em casos de risco ou de interesse público, mediante aprovação do órgão de planejamento do Município e da Câmara Municipal.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35. Sempre que necessário, precederá à escrituração definitiva o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 36. O contrato conterá as condições do financiamento e cláusula em que o adquirente declare, expressamente, conhecer os termos da presente Lei.

Art. 37. As alienações e financiamento serão sempre identificados através de contrato, observadas as determinações desta Lei e de seu regulamento.

Art. 38. Todos os contratos conterão esta cláusula: "Os mutuários do FUNCAP comprometem-se a somente alienar o lote ou unidade habitacional legitimados a pessoas de baixa renda, que não possuam outro imóvel, com a anuência prévia da Prefeitura Municipal de Dores do Indaia, através da Secretaria Municipal da Habitação, que deverá autorizar a alienação, intervindo na transmissão".

Art. 39. As alienações e financiamentos previstos nesta Lei subordinam-se ao cumprimento e às determinações e regulamentos do FUNCAP.

Art. 40. As edificações populares promovidas na forma desta Lei subordinam-se a toda legislação aplicável.

Art. 41. A retomada ou reversão do imóvel ao FUNCAP dar-se-á através de procedimento administrativo, a ser estabelecido no regulamento da presente Lei.

Art. 42. À Comissão Especial instituída pelo artigo 12 da presente Lei competirá avaliar os pedidos de trocas de imóveis nos loteamentos de iniciativa do FUNCAP, admissíveis desde que os interessados não estejam com as prestações do financiamento atrasadas ou em dívida com o Município, reavaliando-se os imóveis e abatendo-se os valores já pagos nos novos contratos.

Art. 43. Poderão ser regularizadas as ocupações de fato e as transferências irregulares ocorridas nos loteamentos pertencentes ao FUNCAP existentes na data de publicação desta Lei, desde que comprovada a posse com ânimo de dono e o beneficiário não possua outro imóvel, nos termos previstos no regulamento.

Parágrafo único. Havendo eventuais direitos de terceiros sobre o imóvel não será feita a regularização até que sejam apurados os valores correspondentes ao imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.301.010/0001/22

RUA MESTRA ANGÉLICA, 318 – CEP 35610-000

Art. 44. Nos empreendimentos habitacionais posteriores à data da publicação desta Lei terão prioridade os inscritos na lista do FUNCAP, desde que preencham os requisitos da presente Lei no momento da entrega do lote ou da unidade habitacional.

Art. 45. Nos termos da lei fica autorizado o FUNCAP, a dar garantias, alienação e caução, quando de recursos oriundos do governo estadual, federal através do OGU, programas internacionais como BIRD, recursos do FGTS, programas federais de habitação, financiamentos em nome dos beneficiados, bem como ser fiel depositário de prestações a serem recebidas de mutuários beneficiados nesses programas.

Art. 46. Nos termos da lei fica autorizado o FUNCAP, a emitir Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, aos seus beneficiados, e no termo deverá ser estipulada a duração da CDRU.

Art. 47. O Poder Executivo baixará Decreto regulamentando a aplicação desta Lei.

Art. 48. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Dores do Indaia, 19 de Junho de 2006


-Dr. Joaquim Ferreira da Cruz-
-Prefeito Municipal-