

LEI MUNICIPAL N° 1.933/03 DE 04 DE JULHO DE 2003.

“Disciplina alienação e financiamento de imóveis do Município para fins de habitação popular e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL de Constantina – RS, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, em cumprimento com o artigo 80, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo o seguinte:

ART. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a praticar os seguintes atos:

I- Alienar lotes e unidades habitacionais já construídas na área urbana na forma financiada ou à vista;

II- Construir habitações populares para fins de alienação;

III- Financiar a construção, total ou parcial, de habitações populares;

IV- Financiar, total ou parcialmente, a reforma de habitações populares;

V- Remover ou relocar núcleos habitacionais populares ou favelados;

VI- Urbanizar e/ou legalizar loteamentos em situação irregular;

VII- Executar programas habitacionais específicos para instituições públicas ou privadas, mediante assinatura de convênios de participação;

VIII- Financiar, total ou parcialmente, as obras para melhoria das condições de higiene de habitações populares;

IX- Financiar, total ou parcialmente, a aquisição de materiais de construção visando à reforma ou ampliação de habitações populares;

X- Assessorar tecnicamente agentes promotores do sistema financeiro de habitação;

XI- Atuar como agente promotor do sistema financeiro de habitação, desde que autorizado pelos órgãos oficiais competentes;

XII- Financiar a construção, total ou parcial, de habitação para a zona rural;

XIII- Financiar, total ou parcialmente, a reforma de habitações para a zona rural;

XIV- Financiar, total ou parcialmente, as obras para melhoria do saneamento básico de habitações da zona rural;

XV- Financiar, total ou parcialmente, a aquisição de materiais de construção, visando à reforma ou ampliação de habitações da zona rural;

XVI- Implantar loteamentos visando à alienação dos lotes de forma financiada ou à vista;

XVII- Financiar a venda de lotes urbanos de propriedade do Município para a construção de unidades habitacionais, bem como sua construção;

ART. 2.º - Na consecução dos seus objetivos fica, ainda, o Poder Executivo autorizado a:

I- Declarar imóvel de utilidade pública para aquisição ou desapropriação;

II- Adquirir imóveis objetivando atender as disposições dos incisos XVI e XVII do artigo anterior;

III- Efetuar permuta de áreas de sua propriedade que melhor satisfaçam aos objetivos do Município;

IV- Adquirir materiais de construção, inclusive usados para atender as disposições dos incisos II a IX do artigo anterior;

V- Receber por doação, não onerosa, terrenos edificados ou não, materiais de construção, inclusive, usados e os resultantes de demolições procedidas pelo Município, desde que destinadas a atender as disposições do artigo, no que for

específico;

VI- Realizar operações de crédito junto à Caixa Econômica Federal, assumindo as responsabilidades e encargos decorrentes;

Parágrafo Único: As aquisições, obras e serviços, ficam sujeitas ao cumprimento das normas aplicáveis a tais procedimentos.

ART. 3.º- Como instrumento de captação e controle de recursos destinados à execução da presente Lei, fica o Executivo Municipal autorizado, sempre que necessário, a assinar convênio específico com órgãos ou empresas do governo Federal ou Estadual.

ART 4.º- Cabe ao Prefeito Municipal e a Administração a aplicação da presente Lei, podendo delegar competência ao Secretário Municipal de Obras e Viação.

ART. 5.º- A contabilidade será executada pelo setor competente do Município.

ART. 6.º- Atendendo aos objetivos sociais e finalidades do empreendimento fica o Executivo Municipal, devidamente, autorizado a promover a alienação aos interessados, em cumprimento do ordenamento legal, dos lotes e casas existentes e que vierem a existir, por escritura pública, quando o respectivo pagamento for efetuado à vista, ou por contrato de promessa de compra e venda, até a quitação total do débito.

Parágrafo Único: O julgamento e seleção dos inscritos em cada empreendimento será procedida conforme regulamento a ser decretado pelo Executivo.

ART. 7.º- Sempre que houver recursos disponíveis, a Municipalidade fica autorizada a conceder financiamento para atender as finalidades previstas nos artigos 1º e 2º desta Lei.

ART. 8.º - Os limites dos financiamentos serão definidos em função da capacidade econômico-financeira do proponente, das seguintes formas:

I- No momento da contratação, a prestação inicial não poderá ser superior a 25% da renda familiar;

II- No caso em que, no decorrer do prazo de amortização, o comprometimento ultrapassar a 25% da renda familiar, o contrato poderá ser renegociado, não podendo o prazo total, contado desde a assinatura do contrato original, ultrapassar a 20(vinte) anos.

III- A prestação mensal poderá ser de valor superior ao limite estabelecido neste artigo, quando houver manifesto e expresso interesse do adquirente;

ART. 9.º - As quotas dos financiamentos serão definidas da seguinte forma:

I- Até 40% nos casos de aquisição de terrenos e aquisição de unidade habitacional;

II- Até 40% do orçamento previsto nos casos de construção em terreno próprio, reforma e/ou ampliação de casas próprias, desde que a avaliação total – orçamento mais terreno, o orçamento demais casa existente (caso de reforma) – não ultrapassar 90% do valor total do imóvel;

III- Até 90% do custo global, no caso de remoção de núcleo habitacional.

ART. 10.º - Os prazos de amortização dos financiamentos obedecerão aos seguintes limites:

I- Até 60(sessenta) meses para aquisição de terrenos;

II- Até 120(cento e vinte) meses para:

a) Aquisição de unidades habitacionais;

b) Construção em terreno próprio;

c) Aquisição e/ou construção para funcionários de empresas e funcionários públicos municipais que se enquadrem aos demais dispositivos desta Lei.

III- Até 120(cento e vinte) meses para:

a) Reforma de casas próprias;

b) Remoção de habitações.

Parágrafo Único: Deverão ser observados os incisos do artigo 8º desta Lei.

ART. 11.º - Em qualquer modalidade, não haverá cobranças de juros sobre os financiamentos, com exceção do pagamento de parcelas em atraso.

ART. 12.º - Fica estabelecido para todas as modalidades de financiamento previstas nesta Lei, que o valor da prestação será recalculado sempre que houver aumento da UFM, e na mesma proporção.

ART. 13.º - O recálculo para efeito do artigo anterior, será automático quando da alteração do valor da UFM, sem que haja necessidade de alteração contratual.

ART. 14.º - A prestação de amortização corresponderá ao resultado da divisão do saldo devedor ou do valor do financiamento, no caso de aquisição pelo número de prestações.

ART. 15.º - Serão cobrados, na ocorrência de impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, correção do valor devido pela variação Unidade Fiscal Municipal (UFM), juros moratórios e multa conforme previsto no Código Tributário Municipal.

ART. 16.º - Em qualquer tempo de vigência do contrato de financiamento, o mutuário poderá liquidar o seu saldo devedor, pelo processo de multiplicação do número de prestações vincendas pelo valor da prestação do mês.

§ 1º- Caso queira, o mutuário poderá liquidar as prestações, no todo, em parte, na ordem inversa a contar da última, tantas quanto tiver capacidade financeira para tal.

§ 2º- A liberação da hipoteca, que gravará o imóvel, objeto de financiamento ou a outorga definitiva de escritura de compra e venda, ficará condicionada ao pagamento de todas as prestações contratadas.

ART. 17.º - Os loteamentos a serem criados pelo Município terão a finalidade de propiciar condições para construção de casas próprias aos trabalhadores de baixo poder aquisitivo e residentes no Município.

ART. 18.º - Para cada loteamento projetado e alienado, a Municipalidade estabelecerá os locais destinados para comércio e prestação de serviços, bem como o objeto do negócio.

ART. 19.º - As obras de arruamento, abertura de valas, topografia, projetos, limpeza da área e terraplenagem serão executados pelo Município, podendo ocorrer o repasse dos custos ao preço final do empreendimento.

ART. 20.º - A venda de lotes pela Municipalidade será feita no exclusivo interesse social a adquirentes que satisfaçam as exigências fixadas nesta Lei e regulamentos supervenientes.

ART. 21.º - A seleção dos mutuários ou adquirentes inscritos nos empreendimentos, o preço, número de prestações e o julgamento, serão procedidos por técnicos do Município, e regulamentados através de Decreto do Poder Executivo Municipal.

ART. 22.º - Na determinação do preço final dos loteamentos e de lotes urbanos o Município levará em conta, dentre outros, os seguintes elementos:

- a)** O custo da aquisição da gleba;
- b)** Custo de infra-estrutura colocada a disposição;
- c)** Dimensão dos lotes, sua localização no quarteirão e em relação às áreas nobres do empreendimento;
- d)** Aspectos sociais de que se revestem os empreendimentos.

ART. 23.º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar os imóveis, à vista ou com financiamento, na forma prevista em Lei.

ART. 24.º - No caso de venda á vista, o adquirente terá um desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, sendo-lhe outorgada a escritura definitiva com as cláusulas padrão, no prazo de 15(quinze) dias após o pagamento.

ART. 25.º - No caso de venda a prazo, será utilizado o contrato de promessa de compra e venda, sendo outorgado ao comprador a escritura definitiva de compra e venda, somente, após a quitação total do débito.

ART. 26.º - Caso o adquirente atrasse o pagamento em até 06(seis) prestações consecutivas, o contrato de promessa de compra e venda poderá ser rescindido, retornando o imóvel ao Patrimônio Público.

Parágrafo Único: Sempre que tal situação se configure, será feita a indenização das benfeitorias precedidas de avaliação.

ART. 27.º - Aos imóveis alienados pelos preços estabelecidos pela presente Lei deverão constar obrigatoriamente na Escritura Pública de compra e venda ou de contrato de promessa de compra e venda, as condições abaixo:

Parágrafo Único: Que fica estabelecido em favor da Municipalidade, pelo período de 02(dois) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de prelação na compra tanto do empreendimento, objeto desta Lei, bem como de suas benfeitorias que o comprador quiser transferir ou vender, na forma definida pelo Código Civil Brasileiro.

ART. 28.º - Os contratos de compra e venda e financiamento conterão o gravame de hipoteca, ou seja, o imóvel, objeto da aquisição será hipotecado ao Município

de Constantina, como garantia de dívida assumida.

ART. 29.º - Além das condições estipuladas no artigo anterior, as alienações serão feitas com as seguintes condições:

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

II- Da inarrendabilidade, salvo pelo espólio ou condomínio, no caso de sucessão, respeitando o disposto no inciso III;

III- De utilização do imóvel exclusivamente para moradia do adquirente e de sua família;

IV- De inalienabilidade, salvo transmissão(cause mortis) ou revenda a Municipalidade;

V- A construção residencial em cada lote de que trata a presente Lei, com exceção das financiadas pelo Município, deverão ser iniciadas no prazo de doze meses a contar da data da escritura ou do contrato de promessa de compra e venda, devendo estar concluídas com habite-se da Prefeitura, em 06(seis) meses, salvo motivo justificado, aceito pelo Município a quem compete estabelecer, então, novo prazo, o qual não poderá exceder os limites do primeiro, sob pena de rescisão de contrato;

VI- Serão dispensadas as taxas municipais correspondentes, em se tratando de construção residencial de casa econômica.

Parágrafo Único: As cláusulas serão, na forma da Lei, averbadas no Ofício de Imóveis competente.

ART. 30.º - As cláusulas I e VI que gravam o imóvel poderão ser liberadas mediante solicitação ao Município, quando tal for indispensável para contratar o financiamento para a construção ou reforma da habitação popular no próprio lote de terreno em operação vinculada ao sistema financeiro de habitação.

Parágrafo Único: Findo o compromisso de garantia, remanescem aquelas cláusulas.

ART. 31.º - O não cumprimento de qualquer das condições e cláusulas constantes da alienação do imóvel, importará na reversão deste ao Patrimônio da Municipalidade.

Parágrafo Único: Caso o adquirente tenha construído sobre o lote, a Municipalidade procederá a indenização correspondente a habitação popular nele existente, em valor a ser fixado pelo Município.

ART. 32.º - Na falta do cumprimento do disposto no art. 29, inciso V, a Municipalidade retomará o imóvel alienado em retrovenda, devolvendo os valores correspondentes às prestações, sem qualquer acréscimo, deduzindo-se 10% (dez por cento) a título de multa.

ART. 33.º - A alienação será feita com a cláusula da preempção ou preferência, na forma estipulada pelo Código Civil Brasileiro.

ART. 34.º - O Município poderá realizar a construção de habitações populares sobre lotes de sua propriedade, para posterior alienação, sempre que houver recursos disponíveis com área máxima de 45 m².

ART. 35.º - Para viabilizar a construção prevista no artigo anterior, usar-se-ão os critérios da presente Lei.

Parágrafo Único: No programa o Município poderá contratar a construção total das casas ou fornecer o material de construção necessário e contratar apenas a mão-de-obra empregada na mesma.

ART. 36.º - Fica o Poder Executivo Municipal, autorizado a alienar os lotes com casas previstos no artigo 2º desta Lei, à vista ou com financiamento, na forma da presente Lei.

ART. 37.º - No caso de ser utilizado financiamento em programa habitacional do Sistema Financeiro da Habitação para aquisição de lotes com casas, serão obedecidos às normas ditadas pelo agente financiador e as normas previstas nesta Lei.

ART. 38.º - O financiamento previsto no artigo anterior, além de ficar subordinado às exigências da presente Lei, no que não conflitar, deverá atender mais as seguintes condições:

I- Ser o imóvel, lote e habitação financiados, dados em hipoteca ao Município de Constantina, como garantia de financiamento;

II- Ficar o imóvel gravado com as cláusulas a que se refere esta Lei;

ART. 39.º - A Municipalidade fica autorizada a financiar a construção parcial de casas próprias em terreno de propriedade de interessado, urbano ou rural, sempre que houver recursos disponíveis.

Parágrafo Único: Quando o financiamento destinar-se para a zona rural, a propriedade do beneficiário, além de ser única, não pode exceder 20(vinte) hectares. Deverá ser obedecido os critérios de maior necessidade econômica e maior prole, em conformidade com esta Lei.

ART. 40.º - O terreno onde será edificada a casa própria deverá estar livre e desembaraçado de qualquer ônus e ser de propriedade do mutuário.

ART. 41.º - O Município fica autorizado a exigir dos candidatos ao financiamento toda a documentação e certidões negativas que julgar necessário para o cumprimento do artigo anterior.

ART. 42.º - O financiamento previsto no artigo 39, fica subordinado às exigências de alienação contida neste normativo legal.

ART. 43.º - Sempre que houver recursos disponíveis, o Município poderá financiar, total ou parcialmente, as obras de melhoria das condições de Saneamento Básico, abrangendo materiais para habitações populares e habitações da zona rural, obedecido os critérios constantes desta Lei.

ART. 44.º - Para obter o financiamento previsto no artigo anterior, o imóvel deverá estar livre e desembaraçada de quaisquer ônus, e deverá ser de propriedade do mutuário.

ART. 45.º - O Município fica autorizado a exigir dos candidatos aos financiamentos previstos nesta Lei toda a documentação e certidões negativas que julgar necessário e outros documentos a critério da administração.

ART. 46.º - Os recursos destinados a execução dos programas serão oriundos do produto de transferência decorrentes de convênios celebrados pelo Executivo Municipal com os Governos Federal e Estadual ou de dotação orçamentária própria.

ART. 47.º - Aos que se habilitarem aos programas serão financiadas habitações construídas nas condições previstas nesta Lei sendo que a transmissão somente poderá ser efetivada após a quitação total do valor devido ao Município.

ART. 48.º - Todos os contratos de compra e venda conterão as seguintes cláusulas:

I- O imóvel, objeto do presente contrato, não poderá ter destinação outra que não seja a de moradia do mutuário, sob pena de rescisão contratual;

II- É facultada a possibilidade de sub-rogação do contrato, desde que atendidas às exigências da Lei do Município;

III- Os mutuários deverão declarar não serem proprietários, promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial no Município de Constantina-RS.

ART. 49.º - Todos os contratos de mútuo com obrigações e hipoteca conterão as seguintes cláusulas:

I- Os mutuários deverão declarar não serem proprietários, promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial no Município de Constantina-RS.

II- Em garantia de empréstimo contraído e demais obrigações ora assumidas os mutuários darão à Municipalidade em primeira e especial hipoteca o imóvel descrito e caracterizado neste contrato;

III- São motivos de vencimento antecipado da dívida e imediata execução deste contrato, independentemente de notificação judicial, além dos casos previstos no Código Civil Brasileiro, pertinentes ao tema, os seguintes:

a) Falsidade de qualquer declaração do mutuário;

b) Inadimplemento de qualquer das obrigações estipuladas neste contrato;

c) Constituição, sem consentimento da Municipalidade, de hipoteca de qualquer ônus sobre o imóvel hipotecado;

d) Alienação, a qualquer título, ou promessa de venda do imóvel hipotecado, bem como cessão de débito hipotecado sem a anuência expressa da Municipalidade;

e) Qualquer procedimento judicial contra os mutuários que venham a atingir o imóvel hipotecado;

f) Infringência de qualquer dos itens de qualquer cláusula contratual;

g) Deixar de apresentar os recibos de imposto, taxas ou tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado, cujo o pagamento seja de sua responsabilidade.

ART. 50.º - Nos casos e aquisição a prazo, será utilizado o contrato de promessa de compra e venda.

Parágrafo Único: Quando a venda for à vista, será utilizada a escritura

pública de compra e venda.

ART. 51.º - Na construção, reforma e remoção, serão utilizados os contratos de Mútuo com obrigação e hipoteca.

ART. 52.º - A retomada e/ou reversão do imóvel à Municipalidade dar-se-á, preferencialmente, através de procedimentos administrativos.

ART. 53.º - Fica autorizado o Poder Executivo regulamentar a presente Lei no que couber.

ART. 54.º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Registre-se;

Publique-se.

Gabinete do Prefeito Municipal de Constantina, em 04 de julho de 2003.

Francisco Frizzo
Prefeito Municipal

Cesar Santos Giacomini
Secretário Municipal da Administração