



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____
LEI Nº _____ de _____ de _____ de 2023.

Dispõe sobre a regularização e alienação de habitações populares de propriedade do Município de Osório.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar contratos e ocupações das habitações populares, e a proceder com a alienação das habitações populares retomadas pelo Poder Público Municipal, de acordo com o inciso II do art. 2º da Lei Municipal n.º 3.995/2007, que dispõe sobre a política habitacional de interesse social do Município, voltada para a população de baixa renda.

§ 1º As habitações populares de que trata o *caput* estão localizadas em conjuntos habitacionais no território de Osório.

§ 2º As habitações populares de que trata o *caput* destinam-se às pessoas de baixa renda, enquadradas na política habitacional de interesse social.

§ 3º A regularização ou alienação de que trata o *caput* ocorrerá por meio de procedimento específico, mediante adesão pelo beneficiário, que será implementada por meio dos seguintes instrumentos legais de regularização:

- I - refinanciamento; ou
- II - financiamento.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I - população de baixa renda: o grupo familiar com renda de até 3 (três) salários-mínimos nacionais, sendo considerada a média mensal do grupo familiar referente aos últimos 03 meses;

II - habitação popular: unidade imobiliária localizada em conjunto habitacional e edificada com recursos públicos, até a data da publicação desta Lei;

III - beneficiário: todo aquele que preencher os requisitos impostos por esta Lei para fins de refinanciamento ou financiamento da habitação popular;

IV - refinanciado: o beneficiário que adquiriu habitação popular como promitente comprador e não cumpriu com o financiamento original do contrato com o Poder Executivo Municipal, tornando-se, desta forma, inadimplente devedor, e que nela reside com ânimo de dono e adere ao refinanciamento de que trata o inciso I do § 3º do art. 1º desta Lei;

V - financiado: o beneficiário que, na qualidade de terceiro adquirente ou permutante de boa-fé, ou de ocupante de fato da unidade habitacional por meio de outras formas de transmissão de posse, ocorridas nas habitações populares de que trata esta Lei, e que nela reside com ânimo de dono e adere ao financiamento de que trata o inciso II do § 3º do art. 1º desta Lei;

VI - financiado na condição de novo ocupante: o beneficiário que, havendo disponibilidade de alguma habitação popular em razão de desocupação forçada, for contemplado, após elaborado parecer social e aprovação pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

**CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

Art. 3º Poderá requerer habilitação aquele que reúna as seguintes condições:



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

I - residência no Município de Osório há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

II - renda do grupo familiar não superior a 3 (três) salários-mínimos, sendo considerada a média mensal do grupo familiar referente aos últimos 3 meses;

III - não possuir outro imóvel no Município de Osório, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar que vive da mesma renda;

IV - comprovar a regularidade fiscal com a Fazenda Pública Municipal.

§ 1º Os imóveis que possuem débitos relativos a tributos municipais, deverão demonstrar regularização dos valores no ato de habilitação de regularização de que trata esta Lei.

§ 2º Os imóveis que possuem débitos relativos a tributos municipais, que tiverem sido retomados pelo Município e entregues ao beneficiário por termo precário de uso, apenas deverá demonstrar regularização do período em que o beneficiário foi emitido na posse precária por determinação municipal.

§ 3º O beneficiário somente poderá requerer a regularização de uma habitação popular em uma única oportunidade.

**CAPÍTULO III
DO REFINANCIAMENTO E DO FINANCIAMENTO DAS HABITAÇÕES
POPULARES**

Art. 4º Na etapa de regularização o requerente apresentará os seguintes documentos:

I - prova de residência no Município de Osório há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

II - prova de rendimento do grupo familiar, referente aos últimos 3 (três) meses;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

III - prova não possuir outro imóvel no Município de Osório, em nome próprio ou de integrante do grupo familiar que vive da mesma renda;

IV - prova de identificação pessoal, por meio de cédula de identidade (RG) e inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), de todos os componentes do grupo familiar.

Parágrafo único. A comprovação da renda familiar poderá ser avaliada mediante parecer social emitido por Assistente Social do quadro do Poder Executivo Municipal.

Art. 5º Os contratos de refinanciamento ou financiamento serão celebrados entre o Poder Executivo Municipal e os respectivos beneficiários da regularização e/ou alienação, e serão obedecidas, ainda, as disposições constantes dos incisos a seguir:

I - para fins de refinanciamento ou financiamento, o valor correspondente à regularização poderá ser dividido em tantas parcelas quantas forem a capacidade do devedor, até o limite de 120 (cento e vinte) vezes, sem a incidência juros e isento de entrada, sendo a parcela mínima de 10 URM;

II - para fins de refinanciamento, o valor da habitação popular será o do saldo devedor do financiamento original do contrato, com correção monetária, juros e multa, e a inclusão das parcelas vincendas que por ventura existirem na data da regularização, por meio da celebração de contrato de refinanciamento;

III - para fins de financiamento do ocupante ou do novo ocupante, o valor da habitação popular será o correspondente ao valor venal do imóvel, atribuído pelo Cadastro Imobiliário Único (CIU), na data da regularização e/ou alienação, por meio da celebração de contrato de financiamento, de acordo com a renda familiar, que atenderá aos seguintes critérios:

a) até o limite de 1 (um) salário-mínimo: 10% (dez por cento) do valor venal total do imóvel;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

b) superior a 1 (um) salário-mínimo até o limite de 2 (dois) salários-mínimos: 15% (quinze por cento) do valor venal total do imóvel;

c) superior a 2 (dois) salários-mínimos até o limite de 3 (três) salários-mínimos: 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal total do imóvel.

Art. 6º As parcelas do refinanciamento ou financiamento vencerão independente de qualquer aviso ou notificação, ficando o beneficiário automaticamente constituído em mora, no caso de inadimplemento, e requalificado das condições dos incisos IV, V e VI do art. 2º desta Lei para a condição de inadimplente, não fazendo jus aos benefícios desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese do *caput*, a parte inadimplente suportará a consequente extinção contratual, conforme disposto no art. 9º desta Lei.

Art. 7º O pagamento das parcelas mensais do refinanciamento ou financiamento será efetuado até a data de seu vencimento, na forma do contrato celebrado.

Art. 8º As parcelas serão direcionadas para a conta do Fundo Municipal e Habitação e Interesse Social, para subsidiar novos programas habitacionais.

**CAPÍTULO IV
DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

Art. 9º Haverá a extinção do contrato de refinanciamento ou financiamento após a adesão à regularização desta Lei, quando:

I - ocorrer atraso no pagamento de 5 (cinco) parcelas do refinanciamento ou do financiamento;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

II - vier a ser dada utilização diversa da moradia para a habitação popular, no todo ou em parte, salvo caso apreciado pelo Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social e posteriormente autorizado pelo Poder Executivo Municipal;

III - transmitir direitos sobre a habitação popular a terceiros, firmar qualquer espécie de contrato tendente a sua alienação, estabelecer locação ou sob qualquer forma ceder a sua utilização, gratuita ou onerosa, ou sobre a habitação popular constituir, no todo ou em parte, quaisquer espécies de ônus ou gravames, sem o consentimento prévio e expresso do Poder Executivo Municipal;

IV - ocorrer o inadimplemento de cláusulas do contrato celebrado.

Parágrafo único. As hipóteses previstas pelos incisos I a IV deste artigo são exemplificativas e não excluem outras estabelecidas diretamente no contrato celebrado.

Art. 10. A extinção do contrato implica o vencimento antecipado da dívida.

Parágrafo único. A posse direta da habitação popular voltará automaticamente ao Poder Executivo Municipal, e a habitação popular deverá ser imediatamente restituída por quem a possui, livre e desimpedida de coisas ou pessoas.

**CAPÍTULO V
DO DIREITO DO BENEFICIÁRIO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

Art. 11. O direito do beneficiário à aquisição da propriedade da habitação popular ocorre com a comprovação de quitação do contrato de refinanciamento ou financiamento, que tem caráter de escritura pública, conforme o art. 5º da Lei n.º 10.998, de 15 de dezembro de 2004, se demonstrada a



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

inexistência de débitos referentes a impostos, taxas e contribuições sobre a habitação popular.

Parágrafo único. As despesas relativas aos emolumentos, às taxas, e às certidões eventualmente devidas são de inteira responsabilidade do beneficiário da regularização, inclusive as relativas ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12. A transferência da propriedade das habitações populares, de que trata esta Lei, fica condicionada à quitação, pelos beneficiários, do referido ressarcimento, com cláusula contratual de proibição de venda pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar da data do contrato.

**CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 13. O beneficiário deverá manter a habitação popular em perfeitas condições de uso, executando as suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se fizerem necessários, podendo melhorá-la, tornando-a mais cômoda ou maior, com o prévio consentimento do Poder Executivo Municipal, sem possuir qualquer direito à retenção de benfeitorias ou indenização de qualquer espécie, inclusive nas hipóteses de extinção do contrato.

Art. 14. Todos os tributos e demais encargos que recaiam e vierem a recair sobre a habitação popular serão suportados pelo beneficiário, nas épocas próprias, reservando-se ao Poder Executivo Municipal o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação, sob pena de extinção do contrato celebrado.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

Art. 15. Os pagamentos das despesas de água, energia elétrica e tributos incidentes sobre a habitação popular são de inteira responsabilidade do beneficiário.

Art. 16. No caso de falecimento do beneficiário, o contrato transfere-se aos herdeiros na ordem da lei civil, ficando estes sub-rogados em todos os direitos e obrigações contratuais.

Art. 17. As habitações populares que se encontrarem sem ocupação retornarão ao Poder Executivo Municipal e serão repassadas a outra família cadastrada na Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

Art. 18. Os casos omissos serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com as normas aplicáveis, devendo ser ouvido o Conselho Municipal de Habitação e Interesse Social.

Art. 19. Os efeitos desta Lei se aplicam para as habitações populares irregulares localizadas em conjuntos habitacionais no território de Osório, adquiridas até a data de sua publicação, conforme o inciso II do art. 2º desta Lei.

Parágrafo único. A alienação será válida após a publicação desta Lei, sempre que houver disponibilidade de alguma habitação popular em razão de desocupação forçada por descumprimento contratual.

Art. 20. Os ocupantes das habitações populares referidas nesta Lei serão notificados para se apresentarem à Secretaria de Assistência Social e Habitação, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data de publicação desta Lei.

§ 1º A Secretaria de Assistência Social e Habitação divulgará relatório das notificações expedidas, por meio de edital de divulgação, no site oficial do Poder Executivo Municipal.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

§ 2º O Poder Executivo Municipal poderá prorrogar o prazo de que trata o *caput* deste artigo por igual período de 180 (cento e oitenta) dias corridos.

§ 3º Ficam vedadas novas regularizações após o esgotamento dos prazos de que tratam os §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,
em ___ de _____ de 2023.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade de regularizar as habitações populares de propriedade do Município de Osório, destinadas às pessoas de baixa renda, beneficiadas pela política habitacional de interesse social prevista na Lei Municipal n.º 3.995, de 24 de abril de 2007.

Especificamente, o projeto se justifica tendo em vista a necessidade de assegurar o direito à moradia e de regularizar os conjuntos habitacionais com possibilidade de refinanciamento e financiamento dos imóveis.

O referido Projeto de Lei foi submetido à análise do Conselho Municipal de Habitação, pelo qual houve concordância.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 27 de junho de 2023.

Roger Caputi Araujo,
Prefeito Municipal.