

LEI Nº 2.023/2021, DE 05 DE AGOSTO DE 2021.

(Vide Decreto nº 25/2022)

(Regulamentada pelo Decreto nº 329/2021)

(Regulamentada pelo Decreto nº 328/2021)



"Institui o Programa Habitacional MORAR BEM no Município de Maracaju, e dá outras providências".

O Prefeito Municipal de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Maracaju APROVOU e ele SANCIONA a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DO PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM

Seção I Da Estrutura e Finalidade

~~Art. 1º - O Programa Habitacional MORAR BEM tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações para famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, sendo dividido nas seguintes diretrizes de atuação:~~

Art. 1º O Programa Habitacional MORAR BEM tem por finalidade criar mecanismos de incentivo de produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações para famílias, sendo dividido em: (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

- I - Programa Municipal Lotes Urbanizados;
- II - Programa Meu Cantinho;
- III - Programa Melhoria de Habitabilidade;
- IV - Programa Substituição de Moradia Precária;
- V - Programa de Regularização Fundiária.

§ 1º A Regularização Fundiária, cujas normas gerais estão previstas na Lei Municipal

nº 1.998/2021, de 10 de março de 2021, integra o Programa Habitacional MORAR BEM instituído pela presente Lei.

~~§ 2º Os requisitos, condições e regulamento dos programas que compõem o Programa Habitacional MORAR BEM de que trata esta Lei, mencionados no caput e no parágrafo anterior, serão previstos por Decreto do Chefe do Executivo Municipal.~~

§ 2º Os imóveis contemplados através do Programa Habitacional MORAR BEM, de que trata esta Lei, serão destinados exclusivamente de fins residenciais e ficarão inalienáveis e intrasferíveis, pelo prazo de 10 (dez) anos, devendo este ônus constar do contrato e do título de doação. (Redação dada pela Lei nº 2059/2022)

~~§ 3º Para os fins desta Lei, considera-se:~~

~~I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;~~

~~II - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso;~~

§ 3º O descumprimento das cláusulas de inalienabilidade e/ou intransferibilidade, ou a cedência do imóvel sem o prévio consentimento do Município, autoriza sua reversão ao patrimônio público, sem direito a indenização. (Redação dada pela Lei nº 2059/2022)

§ 4º Os requisitos, condições e regulamento dos programas que compõem o Programa Habitacional MORAR BEM de que trata esta Lei, serão previstos por Decreto do Chefe do Executivo Municipal. (Redação acrescida pela Lei nº 2059/2022)

§ 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso. (Redação acrescida pela Lei nº 2059/2022)

Art. 1º-A Os beneficiários dos programas que compõem o Programa Habitacional MORAR BEM, mencionados no art. 1º desta Lei, serão isentos do pagamento de taxas de alvará de construção e de habite-se, desde que as edificações cumpram todas as normas sanitárias, de posturas, de obras, ambientais e demais previstas no ordenamento jurídico. (Redação acrescida pela Lei nº 2124/2023)

~~Art. 2º Para a implementação do Programa Habitacional MORAR BEM, o Município,~~

~~observada a disponibilidade orçamentária e financeira, poderá conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)~~

Art. 3º ~~O Programa Habitacional MORAR BEM observará os seguintes requisitos:~~

~~I - comprovação de que o interessado não é proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural e que integra família com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, cujas faixas serão definidas pelo Poder Executivo para cada uma das modalidades de operações;~~

~~II - comprovação de que o interessado está cadastrado no sistema CadÚnico;~~

~~III - comprovação de que o interessado não foi beneficiado em outro programa habitacional ou recebeu imóvel doado, seja estadual, municipal ou federal.~~

~~IV - comprovação, através de notas fiscais, da aquisição de material de construção para dar continuidade ao lote urbanizado.~~

~~V - prioridade de atendimento às famílias que se encontrem em assentamento precário ou em áreas de risco, residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero, ficando dispensados dos critérios de pré-seleção e de comprovação de que possuem condições de executar a obra as suas expensas.~~

~~VI - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e~~

~~VII - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.~~

~~§ 1º Os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:~~

~~I - a doação de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimento vinculado ao programa;~~

~~II - a implementação de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social.~~

~~§ 2º O Poder Executivo definirá:~~

~~I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do Programa Habitacional MORAR BEM; e~~

~~II - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei.~~

~~§ 3º Além dos critérios estabelecidos neste artigo, o Município poderá fixar outros critérios de seleção de beneficiários do Programa Habitacional MORAR BEM, em conformidade com as políticas habitacionais estabelecidas pelo Poder Executivo.~~

~~§ 4º Os requisitos dispostos neste artigo relativos à situação econômica ou financeira dos beneficiários do Programa Habitacional MORAR BEM deverão ainda observar a exigência da qualificação pessoal completa do beneficiário para constar do respectivo contrato, incluindo seu número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF, mantido na Secretaria da Receita Federal do Brasil.~~

Art. 3º O Programa Habitacional MORAR BEM observará, dentre outros, os seguintes requisitos e critérios de prioridade:

I - comprovação de que o interessado ou membro do grupo familiar não é proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural e que integra família com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, cujas faixas serão definidas pelo Poder Executivo para cada uma das modalidades de operações;

II - comprovação de que o interessado está cadastrado no sistema CadÚnico;

III - comprovação de que o interessado ou membro do grupo familiar não foi beneficiado em outro programa habitacional ou recebeu imóvel doado, seja do governo estadual, municipal ou federal;

IV - revogado;

V - prioridade de atendimento às famílias que se encontrem em moradia precária ou em áreas de risco, residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

VI - prioridade de atendimento às famílias com mulheres como chefes de família, responsáveis pela unidade familiar; e

VII - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

§ 1º Os critérios de prioridade poderão ser estabelecidos em regulamento como pontuação para fins de classificação ou como percentual destinado prioritariamente a tais famílias.

I - revogado;

II - revogado.

§ 2º O Poder Executivo definirá por Decreto:

I - os parâmetros de priorização, enquadramento e classificação dos beneficiários do Programa Habitacional MORAR BEM; e

II - a periodicidade de atualização dos cadastros e dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei.

§ 3º Além dos já estabelecidos neste artigo, o Município poderá fixar outros requisitos e critérios de seleção e classificação de beneficiários do Programa Habitacional MORAR BEM, em conformidade com as políticas habitacionais estabelecidas pelo Poder Executivo. (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

Seção II

~~Da Produção e Aquisição de Novas Unidades Habitacionais~~

Seção II

Das Espécies Dos Programas (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

Art. 4º ~~A produção, aquisição, autoconstrução, reforma e ampliação de unidade habitacional para população de baixa renda de Maracaju tem por objetivo atender o déficit habitacional e cumprir o direito à moradia estabelecido no art. 6º da Constituição Federal.~~

Art. 4º Os Programas Lotes Urbanizados, Meu Cantinho, Substituição de Moradia e Melhoria de Habitabilidade, que compõem o MORAR BEM, tem por objetivo promover a produção, aquisição, autoconstrução e reforma para população de baixa renda, nos termos do regulamento, cumprindo o direito à moradia estabelecido no art. 6º da Constituição Federal. (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

Art. 5º ~~Através do Programa Lotes Urbanizados, será realizada a construção da base da unidade habitacional, constituída de fundação, instalações hidráulicas e sanitárias enterradas, contrapiso, fossa séptica, sumidouro e primeira fiada de tijolos.~~

~~§ 1º Observado o disposto no caput deste artigo, será de responsabilidade do beneficiário selecionado a conclusão da unidade habitacional.~~

~~§ 2º A construção será acompanhado de assistência técnica, nas condições e na forma estabelecidas em norma específica.~~

~~§ 3º O beneficiário selecionado, após receber a autorização para execução da unidade habitacional, somente obterá a doação do terreno e da base depois que a Secretaria de Obras atestar a conclusão das obras da unidade habitacional, com a expedição do Habite-se.~~

~~§ 4º O Poder Executivo editará regulamento específico.~~

Art. 5º Através do Programa Lotes Urbanizados será realizada a doação de terreno, podendo contemplar a construção da base da unidade habitacional, constituída de fundação, instalações hidráulicas e sanitárias enterradas, contrapiso, fossa séptica, sumidouro e primeira fiada de tijolos e, ainda, a doação de kit de material de construção, nos termos do regulamento.

§ 1º Observado o disposto no caput deste artigo, será de responsabilidade do beneficiário selecionado a conclusão da unidade habitacional, nos prazos e condições estabelecidas em regulamento, podendo ser objeto de financiamento pelo Sistema de Financeiro de Habitação.

§ 2º A conclusão da obra que consistirá na contrapartida do beneficiário, será acompanhada de assistência técnica, nas condições e na forma estabelecidas em norma específica.

§ 3º O beneficiário selecionado, após receber a autorização para execução da unidade habitacional, somente obterá a doação do imóvel depois que a Secretaria de Obras atestar a conclusão das obras da unidade habitacional, com a expedição do Habite-se.

§ 4º O Programa Lotes Urbanizados poderá ser implementado em parcerias e convênios com o Governo Federal e Estadual. (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

Art. 6º ~~O Município de Maracaju poderá financiar o valor necessário para o beneficiário~~

~~adquirir 90% (noventa por cento) do material de construção ou fornecer a cesta de materiais de construção, no caso do Programa Municipal Lotes Urbanizados.~~

~~Parágrafo único. Os valores e as regras da cesta de material, de que trata este artigo, serão estabelecidos em norma específica, mediante ato regulamentador do Poder Executivo. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)~~

Art. 6º-A O Programa Meu Cantinho consistirá na construção de moradia para família baixa renda que disponha de lote urbano para implantação de construção de projeto definido pelo Município.

Parágrafo único. Para a garantia de cumprimento dos encargos e em caso de descumprimento que implique em ressarcimento aos cofres públicos pelo beneficiário, o imóvel será dado em garantia, fazendo constar na matrícula. (Redação acrescida pela Lei nº 2106/2022)

Art. 6º-B A Substituição de Moradia Precária tem por objetivo a aquisição ou construção de moradia para família baixa renda em situação de vulnerabilidade, nos termos do regulamento, cuja moradia própria esteja em situação precária ou de risco, insalubres, ou que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de desastre natural, como enchente, vendaval, alagamento. (Redação acrescida pela Lei nº 2106/2022)

6º-C O Programa Melhoria de Habitabilidade tem por objetivo a realização de melhoria através da doação de material para adequação ou reforma necessária em imóvel do beneficiário ou grupo familiar de baixa renda.

Parágrafo único. O regulamento estabelecerá os materiais e limites de valores por beneficiário, para execução do programa. (Redação acrescida pela Lei nº 2106/2022)

~~Seção III~~

~~Da Requalificação de Imóveis Urbanos e Produção ou Reforma de Habitações Familiares~~

Seção III

Disposições Gerais (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

Art. 7º ~~O Programa de Requalificação e Habitabilidade tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, a partir de 01 de janeiro de 2022.~~

~~§ 1º Para a implementação do PRH, o Município disponibilizará recursos na forma prevista no art. 2º~~

~~§ 2º A assistência técnica e os seguros de engenharia, de danos estruturais, de responsabilidade civil do construtor, de garantia de término de obra e outros que visem à mitigação de riscos inerentes aos empreendimentos habitacionais podem fazer parte da composição de custos do PRH.~~

Art. 7º Fica instituído o Cadastro Municipal de Habitação, que auxiliará na regulamentação e implantação dos programas habitacionais, fornecendo dados para a gestão do déficit habitacional, servindo como base para a seleção dos beneficiários que buscam acesso a moradia a partir de programas habitacionais públicos.

§ 1º O Cadastro Municipal de Habitação poderá ser regulamentado por ato do Poder Executivo para fins de sua implantação, atualização e manutenção.

§ 2º A habilitação dos beneficiários dar-se-á na forma desta Lei e respectivos regulamentos editados pelo Poder Executivo Municipal, excetuados os programas realizados por convênio ou parceria com o Estado e a União, cujos regulamentos sejam próprios.

§ 3º Até que seja instituído o Cadastro Municipal de Habitação, poderá ser utilizado o Cadastro Estadual de Habitação. (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

~~Art. 8º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PRH, deverão ser observados:~~

Art. 8º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Morar Bem, deverão ser observados: (Redação dada pela Lei nº 2106/2022)

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo, observado o respectivo plano diretor;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - o compromisso do poder público de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público.

~~Art. 9º A subvenção econômica de que trata o art. 2º será concedida no ato da contratação da operação, com o objetivo de facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial:~~

~~§ 1º A subvenção econômica de que trata o caput será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo:~~

~~§ 2º A subvenção poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais da União ou do Estado. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)~~

~~Art. 10 Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que~~

serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.

Parágrafo único. Para as operações com recursos de que trata o art. 2º desta Lei, fica a Secretaria de Obras autorizada a fixar novas condições de pagamento e prazos para a conclusão das unidades habitacionais contratadas, obedecidos os seguintes parâmetros:

I — o prazo para conclusão das unidades habitacionais será de até doze meses;

II — a Secretaria Municipal de Obras deverá declarar a viabilidade de execução das unidades habitacionais contratadas, dentro do valor e dos materiais de construção originalmente previstos, sem custos adicionais para o Município;

III — a liberação de recursos ou da cesta de materiais de construção pelo Município dependerá da comprovação da correspondente parcela da obra, vedadas quaisquer formas de adiantamento;

IV — o não atendimento das condições e prazos finais fixados ensejará imediata devolução ao erário do valor dos recursos liberados, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei;

V — nos casos de inadimplência das condições e prazos estabelecidos, fica autorizada a inscrição em dívida ativa do Município dos valores; e

VI — a definição dos procedimentos a serem adotados nos casos omissos caberá à Secretaria de Obras em conjunto com a Procuradoria Jurídica. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)

Art. 11 — Caberá ao Poder Executivo a regulamentação do PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM, especialmente em relação:

I — à fixação das diretrizes e condições gerais;

II — à distribuição regional dos recursos e à fixação dos critérios complementares de distribuição desses recursos;

III — aos valores e limites máximos de subvenção;

IV — ao estabelecimento dos critérios adicionais de priorização da concessão da subvenção econômica; e

V — ao estabelecimento das condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)

Seção IV

Disposições Complementares

Art. 12. Os contratos e registros efetivados no âmbito do PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 13. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável;

Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado

em seu nome ou a ele transferido.

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Nas ações judiciais de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

Art. 15. Serão assegurados no PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM:

I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;

II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

III - condições de sustentabilidade das construções;

IV - uso de novas tecnologias construtivas.

~~**Art. 16.** Fica autorizado o custeio, no âmbito do PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM, da aquisição e instalação de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)~~

Art. 17. Fica criada uma Comissão de Acompanhamento, para analisar e julgar os pedidos formulados pelos interessados, composta dos seguintes segmentos da sociedade:

I - um membro indicado pela Secretaria Municipal de Assistência Social;

II - um membro indicado pela Secretaria Municipal de Obras;

III - um membro indicado pelo Gabinete do Prefeito;

IV - um membro indicado pela Câmara Municipal.

Parágrafo único. A cada titular caberá um suplente, a ser indicado por cada um dos segmentos acima mencionados.

~~**Art. 18.** Poderá ser concedida subvenção econômica de que trata esta Lei cumulativamente com os benefícios concedidos ao Município pelos programas habitacionais da União ou do Estado. (Revogado pela Lei nº 2106/2022)~~

Art. 19. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta do Fundo Municipal de

Habitação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Maracaju/MS, aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um.

JOSÉ MARCOS CALDERAN
Prefeito Municipal

[Download do documento](#)