



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



LEI MUNICIPAL Nº 313/2024, DE 07 DE MAIO DE 2024

INSTITUI a Política Municipal de Habitação, Conselho Municipal de Habitação e o PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social no Município de Rafael Jambeiro/Ba e dá outras providências.



LEI MUNICIPAL Nº 313/2024, DE 07 DE MAIO DE 2024

INSTITUI a Política Municipal de Habitação, o Conselho Municipal de Habitação e o PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social no Município de Rafael Jambeiro/Ba e dá outras providências.

CIBELE OLIVEIRA DE CARVALHO, Prefeita Municipal de Rafael Jambeiro/BA, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara municipal de Vereadores de Rafael Jambeiro APROVOU e eu SANCIONO a presente Lei:

CONSIDERANDO elaboração do PLHIS pelos estados, Distrito Federal e municípios é uma das condicionalidades obrigatórias definidas pela Lei Federal 11.124/2005 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS);

CONSIDERANDO o planejamento habitacional municipal deve estar articulado, verticalmente, à Política Nacional de Habitação (PNH) e, horizontalmente, à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano;

CONSIDERANDO a integração da política de habitação à política urbana é um dos eixos da PNH e a função social da propriedade urbana um de seus princípios.

CAPÍTULO I **Política Municipal de Habitação**

Art. 1º - Fica instituída no município de Rafael Jambeiro/BA a Política Municipal de Habitação, com base nas disposições da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 2º - A Política Municipal de Habitação tem por objetivo propiciar a oferta de condições dignas de moradia, a melhoria das unidades residenciais e a regularização fundiária e urbanística dos núcleos urbanos/rurais informais ocupados por população de baixa renda em locais adequados para moradia, viabilizando infraestrutura, equipamentos sociais e de serviços, reduzindo o déficit habitacional sobretudo das famílias de mais baixa renda e desprovidas de moradia adequada, e contribuindo para a superação das desigualdades sociais.

Art. 3º - A Política de Habitação e dos Programas de Habitação será executada pela Secretaria Municipal de Planejamento em parceria com os demais órgãos da Administração Pública Municipal Direta, tendo como objetivos gerais:

I - Efetuar e manter o cadastramento e a seleção-habilitação das famílias de baixa renda, segundo os critérios estabelecidos nesta Lei, para assentamento nos projetos habitacionais;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



II – Identificar as áreas públicas e privadas, e comunidades, elaborar os respectivos Projetos e Planos de Urbanização a serem implantados, articulando recursos públicos e privados para viabilizar os empreendimentos em condições acessíveis a demanda habitacional;

III – apoiar regularização fundiária de Interesse Especifico e, especialmente os da modalidade Interesse Social (REURB-S);

IV – Formular os critérios e condições de ressarcimento dos recursos públicos municipais alocados nos Programas e Projetos habitacionais;

V - Priorizar a remoção de unidades residenciais localizadas em áreas de risco, de preservação ambiental e/ou que interfiram na implantação de obras públicas, garantindo a relocação com soluções de moradia se caracterizada a consolidação;

VI – Coordenar e organizar as contrapartidas de empreendimentos que provocam impactos urbanísticos, ambiental e social, cujos instrumentos e procedimentos serão definidos em regulação específica;

VII – priorizar a produção de unidades habitacionais de interesse social em áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura e o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, terrenos ou edificações subutilizadas para fins habitacionais.

Art. 4º - Para inscrever-se no cadastro de demanda habitacional o interessado deverá preencher os seguintes requisitos:

I – Residir em condições que caracterize sua necessidade habitacional;

II - A renda familiar mensal compatível aos Programas Federais e ou Estaduais de Habitação;

III – ser maior de 18 (dezoito) anos de idade ou emancipado;

IV – Residir no município

V – Não ser proprietário ou ter cônjuge ou companheiro cessionário, promitente comprador, usufrutuário de imóvel onde seja permitido o uso residencial;

VI - Não ter sido beneficiado anteriormente por qualquer outro Programa Habitacional de Interesse Social;

Art. 5º - Para efeito de serem selecionadas para o Programa Municipal de Habitação, terão prioridade famílias:

I – Com maior número de filhos e ter filhos ou dependentes menores de 18 (dezoito) anos;

II – Residam em moradias de risco e em locais de remoção determinada pela justiça;

III – chefiadas por mulheres;

IV – Composta por pessoas com deficientes e de mais idade;

V – Famílias com menor renda;

VI – Famílias que residam no município há mais tempo.

§1º - deverão ser observados os requisitos estabelecidos em leis federais e estaduais aplicáveis, sobretudo quando envolver recursos destas fontes.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



§2º - os casos extraordinários e as situações especiais de critérios e condições adicionais serão apreciados pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 6º - São receitas para implementação da Política Municipal de Habitação:

- I - Recursos oriundos de Fundos e dotações do orçamento do Município;
- II - De qualquer natureza;
- III - provenientes de convênios e parcerias;
- IV – Fontes Federais e Estaduais destinados à habitação e infraestrutura;
- V – De contrapartidas;

CAPITULO II
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 7º - O Conselho Municipal de Habitação, órgão de caráter deliberativo, será composto de forma paritária por órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil.

Art. 8º - Compete ao Conselho Municipal de Habitação:

- a) Propor as diretrizes para a formulação e implementação da Política e do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, bem como acompanhar e avaliar a sua execução;
- b) Avaliar as alternativas de fontes e recursos existentes, federais estaduais e municipais existentes para programas habitacionais e apoiar medidas para que sejam viabilizados;
- c) Acompanhar por meio das audiências públicas a elaboração dos Planos Plurianuais - PPA e das Leis Orçamentárias Anuais – LOAS, nas três esferas de governo, e apoiar medidas para inserir dotações para cumprimento das metas do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- d) Sugerir programas e projetos de habitação de interesse social;
- e) Convocar e implementar a Conferência Municipal de Habitação, que será aberta à população e aos órgãos e entidades participantes do Conselho e terá periodicidade bienal;
- f) Aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos;
- g) Emitir parecer sobre assuntos de sua competência, especialmente quanto às contas e relatórios de gestão.
- h) Acompanhar e fiscalizar a gestão econômica, financeira e social dos recursos e o desempenho dos programas realizados;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



- i) Propor a política de subsídios na área de financiamento habitacional e as condições de retorno dos investimentos;
- j) Elaborar e aprovar seu regimento interno.

Art. 9º - O Conselho será constituído pelos seguintes membros e respectivos suplentes, a seguir relacionados:

- a) Secretário(a) Titular da Secretaria Municipal de Assistência Social, que o presidirá;
- b) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico;
- c) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Serviços Públicos;
- d) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Governo;
- e) 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura e Pecuária;
- f) 05 (cinco) representantes da Sociedade Civil Organizada cujo objetivo estatutário esteja a busca pela melhoria das condições de vida e habitação da população jambeirense;

§ 1º - O Presidente do Conselho Municipal de Habitação exercerá o voto de qualidade.

§ 2º - A Secretaria Executiva do Conselho ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo;

§ 3º - Os representantes da sociedade civil serão eleitos em Conferência Municipal (Habitação, Cidade ou Assistência Social) ou habilitação mediante convocação pública.

§ 4º - Os membros do Conselho e os respectivos suplentes serão nomeados pela Prefeita Municipal mediante indicação por Decreto;

§ 5º - O mandato dos membros do Conselho será de 2 (dois) anos, permitida a recondução, sendo exercido gratuitamente e considerando como de relevante interesse público.

§ 6º - O Presidente do Conselho poderá autorizar convite a entidades, autoridades e munícipes para participar de reuniões do Colegiado, justificadamente aos seus membros.

Art. 10º - O Conselho reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada quadrimestre, e extraordinariamente, com a frequência que for necessária, com a convocação em, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência, constando a pauta da reunião, bem como informações quanto a matéria a ser apreciada.

Art. 11 - Para a implantação da Política Municipal de Habitação, definida nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá desenvolver projetos específicos, ficando autorizado a celebrar convênios e parcerias com outros entes da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, suas autarquias e fundações e com entidades governamentais e não-governamentais.



§1º – As metas, quantitativos e valores indicados no PLHIS, serão referências obtidas em função de cenários econômicos e sociais disponíveis no período da sua elaboração podendo ser revistos periodicamente em razão de novas informações bem como da evolução da econômica do país e das condições reais de recursos disponibilizados.

CAPÍTULO IV PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

Art. 12 - Fica instituído o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS do Município de Rafael Jambeiro/Ba.

Parágrafo único – Entende-se por planejamento habitacional de interesse social integrado, o conjunto de ações para a definição de diretrizes, metas e alocação de recursos nas diversas funções programáticas de natureza habitacional e áreas afins.

Art. 13 - O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS é o instrumento básico da Política Habitacional de Interesse Social do Município de Rafael Jambeiro.

§ 1º Considera-se Política Habitacional de Interesse Social do Município de Rafael Jambeiro, o conjunto de ações desenvolvidas pelo Poder Público em parceria com a sociedade civil, tendo como objetivo geral, garantir à população de baixa renda, acesso à moradia em área urbana ou rural, dotada de infraestrutura básica, bem como a redução do déficit habitacional do Município.

§ 2º A área urbana ou rural é considerada dotada de infraestrutura básica, quando possui abastecimento de água, soluções para esgotamento sanitário, limpeza e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica e capacidade de circulação adequada à saúde pública e à proteção do meio ambiente.

Art. 14 - O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS tem por princípios estruturadores:

I – Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988. O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações, colocando os direitos humanos mais próximos do centro das preocupações de nossas cidades;

II – Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;

III – compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;

IV – Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



V – Questão habitacional, como uma política de Estado uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que não contemple um só governo; e

VI – Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos.

Art. 15 - O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, tem como objetivo, promover a redução sustentável do déficit habitacional.

Parágrafo único. Para a realização do objetivo deste Plano, serão consideradas as seguintes diretrizes:

I – Prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal;

II – Promover a inclusão social, permitindo o acesso a melhores condições de infraestrutura, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer na cidade, à moradia digna à população de baixa renda e a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, áreas de risco, com vistas a reduzir os riscos socioambientais;

III – compatibilizar a demanda habitacional por faixas de renda;

IV – Intensificar o uso das áreas já consolidadas e dotadas de infraestrutura, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da malha urbana existente e a ocupação nas áreas ambientalmente frágeis, de interesse ambiental e de risco;

V – Dar preferência a produção de unidades habitacionais isoladas ou de pequenos conjuntos;

VI – Cooperação técnica, administrativa e financeira com a União, com o Estado na produção habitacional;

VII – desenvolvimento institucional, com a criação de órgão próprio ou com a internalização em algum órgão já estruturado e relacionado com a problemática da habitação e que possa contar com os meios administrativos, técnicos e financeiros necessários;

VIII – estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;

IX – Sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;

X – Incentivo à implementação dos diversos institutos jurídicos que regulamentam o acesso à moradia, previstos no Estatuto das Cidades, no Plano Diretor Participativo e outros;



- XI** – adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores de impacto social das políticas, planos e programas;
- XII** – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;
- XIII** – analisar a legislação municipal existente que trata de habitações de interesse social a fim de consolidar a política, programas e projetos habitacionais, adequando-a ao Sistema Nacional de Habitação;
- XIV** – implantar o Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- XV** – Garantir a alocação de recursos destinados à habitação no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social- FHIS, com dotação orçamentária própria, para implementar as ações previstas no PLHIS;
- XVI** – utilizar prioritariamente o PLHIS como instrumento de apoio para a tomada de decisão do Conselho-Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO V DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Art. 16 - O Diagnóstico Habitacional consiste no registro especializado dos aspectos físico-ambiental, sócio organizativo e jurídico-legal, essenciais para a identificação das necessidades habitacionais do Município.

Parágrafo único. Trata-se de fase preliminar do processo permanente de planejamento habitacional de interesse social integrado.

Art. 17- O Diagnóstico Habitacional é composto de:

- I** – Levantamento e sistematização de dados físicos-ambientais, sócio organizativos e jurídicos legais em cadastro de necessidades habitacionais;
- II** – Análise dos dados;
- III** – definição de diretrizes que subsidiarão a etapa subsequente de propostas e hierarquização das intervenções.

Art. 18 - Para identificação dos instrumentos adequados às necessidades habitacionais diagnosticadas, cada assentamento de baixa renda deverá ser caracterizado sob as dimensões urbanístico-ambientais, jurídica e social, segundo uma das seguintes tipologias habitacionais:

- I** – Regularizado: localizado em áreas que não requerem intervenções urbanístico-ambientais imediatas. Respeita a legislação aplicável à regularização fundiária, inclusive sob as condições da moradia. Pode, entretanto, requerer ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, com o objetivo de assegurar a sustentabilidade de habitação;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



II – Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas onde haja assentamento com menor nível de necessidades habitacionais, cujas intervenções físicas para a adequação da infraestrutura básica, são de caráter pontual e não demandam a consolidação geológico-geotécnica, sendo percentual de remoções com reassentamento ou remanejamento, quando necessárias inferior a 5% do total de domicílios e os domicílios remanescentes adequados sob as condições de moradia. São passíveis de regularização jurídica e requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, como o objetivo de assegurar a sustentabilidade da habitação.

III – Regularizável para fins de redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo: localizados em áreas com densidade superior a 50 habitantes por hectare e índice de remoções com reassentamento ou remanejamento superior a 5%. Não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem para implantação da infraestrutura básica. Há predominância de domicílios rústicos e improvisados. São passíveis de regularização jurídica e requerem ações sociais para a geração de trabalho e renda ou melhoria das condições de vida de seus moradores, como o objetivo de assegurar e sustentabilidade da habitação.

IV – Não regularizável para fins na redução do déficit habitacional quantitativo: localizado em áreas nas quais é necessária a remoção total dos domicílios para o não atendeu a exigências legais de ocupação do solo, não sendo garantidas as condições mínimas de segurança e salubridade de seus ocupantes ou possível a requalificação das moradias.

Seção I
ZONEAMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 19 - A regularização fundiária de interesse social sustentável no Município, deve ocorrer em áreas urbanas ou rurais definidas como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, previstas no Anexo único desta Lei.

§ 1º Considera-se regularização fundiária sustentável, o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que viam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

§ 2º Considera-se Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, a parcela de área urbana ou rural, destinada predominantemente à moradia da população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins de regularização fundiária sustentável.

Art. 20 - Para fins de parcelamento, ocupação e uso do solo, sobrepõem-se às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Município prevista no Anexo único, as AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social.

1º As AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, dividem-se em:



I - AEIS-1: parcelas de áreas urbanas ou rurais, com assentamentos regularizáveis, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, constituída por algum tipo de irregularidade, seja no processo de ocupação, aprovação, execução e/ou registro, para as quais, existe interesse público em promover programas habitacionais de regularização fundiária sustentável, para melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana ou ao seu entorno.

II – AEIS-2: parcelas de áreas urbanas ou rurais, não edificadas dotadas de infraestrutura, ou com potencial para sua implantação imóveis subutilizados ou não utilizados, ou terrenos urbanizados de interesse social, nos quais há interesse público em implantar programas habitacionais, voltados para o atendimento ao déficit quantitativo.

III – AEIS-3: parcelas de áreas urbanas rurais, ocupadas por assentamentos de baixa renda não regularizáveis, para as quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, ordenação do uso e ocupação do solo e de melhorias habitacionais, visando à sustentabilidade e a promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes.

2º. As AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, destinam-se a conferir maior flexibilidade ao zoneamento habitacional de interesse social e permitir que os parâmetros urbanísticos, ambientais, acompanhem a dinâmica de crescimento do Município.

3º - As AEIS, poderão ser estabelecidas por ato administrativo.

Seção II **INSTRUMENTOS DE POLÍTICA HABITACIONAL**

Art. 21 - Para promover a regularização fundiária em AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, o Poder Público poderá utilizar os seguintes instrumentos de política habitacional:

- I** – Transferência do direito de construir;
- II** – Operação urbana ou rural consorciada;
- III** – consórcio imobiliário;
- IV**- Desapropriação por utilidade pública;
- V** – IPTU progressivo no tempo;
- VI** – parcelamento, edificações E uso compulsórios;
- VII** – desapropriação sanção para fins de reforma urbana;
- VIII** – direito de preempção;
- IX** – Demarcação urbanística;
- X** – Legitimação de posse;
- XV** – Desafetação.



Secção III PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 22 – A regularização fundiária sustentável em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, deve ser realizada segundo parâmetros urbanísticos e de uso aplicáveis a cada tipo de AEIS – Áreas Especiais de Interesse Social, bem como, as regras de parcelamento do solo, definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Na ausência de parâmetros específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo, serão utilizados os definidos na legislação federal.

Art. 23 – A implantação dos parcelamentos habitacionais de interesse social, deve respeitar as características topográficas do terreno, as linhas de drenagem, bem como, a implantação da infraestrutura básica.

Art. 24 – São condições para usos não habitacionais em conjuntos habitacionais de interesse social:

I – Atividades compatíveis com uso residencial:

- a) creches;
- b) escolas;
- c) equipamentos esportivos (quadras);
- d) praças;
- e) policlínicas;
- f) posto policial.

Parágrafo único. O percentual mínimo para atividades compatíveis com uso residencial será de 10% (dez por cento) de área institucional.

Art. 25 – Será exigido laudo geológico-geotérmico para as seguintes situações:

- I – Risco;
- II – Desmoronamento;
- III – inundações;
- IV – Próximo a nascentes ou rios.

CAPÍTULO VI GESTÃO PARTICIPATIVA

Art. 26 – A gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deverá ser realizada de forma integrada com a Sociedade Civil e articulada com demais políticas setoriais, pelo Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS.

§ 1º O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS é composto pelo:

- I – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFAEL JAMBEIRO



- II – Conselho Municipal de Habitação;
- III – Secretaria Municipal de Planejamento;

§ 2º O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, deve integrar o Sistema Nacional de Habitação Social – SNHIS.

Art. 27 – O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deverá ser revisto a cada 2 (dois) anos.

Art. 28 – A Lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo.

Art. 29 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando mantido os termos da Lei Municipal nº 130/2010, de 21 julho de 2010 que cria o Conselho Municipal da Cidade e Institui o Fundo Municipal de Habitação.

Gabinete da Prefeita, 07 de maio de 2024.

Cibele Oliveira de Carvalho
CIBELE OLIVEIRA DE CARVALHO
Prefeita Municipal