



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

LEI N. 1.372, DE 15 DE AGOSTO DE 2017

Dispõe sobre a criação do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, revoga as Leis n. 568, de 17 de maio de 2001 e n. 1.193, de 27 de maio de 2014, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Costa Rica - Estado de Mato Grosso do Sul, Senhor **WALDELI DOS SANTOS ROSA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela legislação vigente, e com fundamento no art. 22, XVII da Lei Orgânica do Município: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e Eu **sanciono e promulgo** a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS**, destinado a atender, preferencialmente, famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social, observados os critérios estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. O Município de Costa Rica/MS articulará com os governos Estadual e Federal visando implementar o presente programa.

Art. 2º O **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS** terá:

I - como **objetivos**:

- a) viabilizar à população de baixa renda o acesso à moradia digna e sustentável;
- b) implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação.

II – como **princípios**:

- a) compatibilidade e integração das políticas habitacionais Federal, Estadual e Municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano e de inclusão social;
- b) moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- c) democratização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;
- d) função social da propriedade urbana visando garantir a atuação direcionada a permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

III – como **diretrizes**:



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

- a) prioridade para planos, programas e projetos habitacionais para a população de menor renda, articuladas em âmbito Federal, Estadual e Municipal;
- b) utilização prioritária de imóveis de propriedade do Município de Costa Rica/MS para a implantação de projetos habitacionais de interesse social;
- c) sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e projetos implementados;
- d) estabelecimento de mecanismos de quotas para pessoas idosas, pessoas com deficiência, doentes crônicos e famílias chefiadas por mulheres.

Art. 3º São recursos do **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS** os provenientes:

- I – do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS;
- II – de outros fundos, convênios ou programas que vierem a ser incorporados ao FHIS;
- III – do orçamento próprio do Município de Costa Rica/MS.
- IV – das emendas parlamentares impositivas de livre proposição dos vereadores.

Art. 4º O **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS** consistirá:

- I – na doação de lote de terreno para a construção de unidade habitacional para uso exclusivo da família do beneficiário, tendo como requisito obrigatório a comprovação pelo beneficiário de condições financeiras mínimas para a edificação do imóvel dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Município, conforme dispôr o regulamento;
- II – na doação de materiais de construção em geral, podendo fornecer, inclusive, o transporte de terra, bem como realizar os serviços de aterramentos, destinados à construção ou reforma de unidade habitacional com até 59,99 m², em terreno de propriedade do beneficiário;
- III – na construção de unidade habitacional de padrão popular, diretamente pelo Poder Público Municipal ou através de parceria com os governos Federal e/ou Estadual ou com entidade privada sem fins lucrativos, em terreno de propriedade do Município, destinadas à doação à famílias de baixa renda;
- IV – na construção de unidade habitacional de padrão popular em parceria com o beneficiário, em terreno de sua propriedade;
- V – na reconstrução e/ou reforma de residência particular utilizada por família em estado de vulnerabilidade social, cuja situação do imóvel seja considerada precária, insalubre e/ou insegura, mediante criteriosa avaliação social;

VI – na isenção dos seguintes tributos:



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

- a) IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, no período compreendido entre o início da construção até a expedição do habite-se;
- b) ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, incidente sobre as operações relativas à construção da unidade habitacional e obras de infraestrutura necessárias a viabilização do empreendimento;
- c) Taxas referentes à aprovação de projeto, expedição de alvará de construção e habite-se.

§ 1º Os benefícios previstos nos incisos I, III e IV dependem de prévia autorização legislativa, devendo a lei autorizativa contemplar todo o projeto ou programa, individualizando e qualificando cada beneficiário.

§ 2º A doação de materiais de construção prevista no inciso II, bem como a concessão e execução do benefício previsto no inciso V, serão regulamentadas por decreto do Poder Executivo.

§ 3º O beneficiário pré-selecionado para receber a doação de terreno prevista no inciso I deverão comprovar condições de executar a construção da unidade habitacional, por meio de comprovante de renda, ou de saldo em conta poupança bancária e/ou outra aplicação financeira com resgate automático, e apresentação de nota fiscal quitada de compra e entrega futura do material de construção necessário, ou por outro meio hábil, conforme regulamento a ser estabelecido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4º A doação de terreno prevista no inciso I poderá ser concedida a beneficiário não caracterizado como de baixa renda, quando se tratar de programa ou projeto específico destinado a beneficiários com renda *per capita* mínima ou de parceria firmada com os governos Federal ou Estadual, onde o respectivo programa ou projeto disponha sobre critérios próprios de seleção.

§ 5º A isenção dos tributos previstos nas alíneas “a”, “b” e “c” do inciso VI referem-se ao período de construção da unidade habitacional, aplicando-se, portanto, ao próprio beneficiário ou à entidade ou empresa que realizar as obras.

§ 6º O Município, facultativamente, disponibilizará gratuitamente aos beneficiários do PMHIS, até 5 (cinco) modelos de projeto arquitetônico para a execução da unidade habitacional, isento do pagamento das respectivas taxas municipais, limitado ao tamanho da obra prevista no inciso II deste artigo.

Art. 5º Na doação de terreno prevista no inciso I do art. 4º, em que a construção da unidade habitacional é de responsabilidade exclusiva do beneficiário, antes da efetivação da doação, será emitida autorização para execução das obras de construção da unidade habitacional, observados os seguintes prazos, sob pena de rescisão da autorização:



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

I - 180 (cento e oitenta) dias, a partir da emissão da autorização de execução da unidade habitacional, para o início das obras de construção, e;

II - 24 (vinte e quatro meses), a partir da emissão da autorização de execução da unidade habitacional, para conclusão das obras de construção, deixando o imóvel em condições habitabilidade.

§ 1º Após os prazos estipulados nos incisos I e II não concluídas as respectivas etapas de execução da unidade habitacional, a respectiva autorização será rescindida de pleno direito, com a retomada imediata do imóvel, independentemente de qualquer indenização por parte do Município.

§ 2º Sendo constatado pela Secretaria Municipal de Assistência Social que o selecionado realizou de forma correta a última etapa da obra, será emitido laudo atestando a execução completa da unidade habitacional e, após a emissão do habite-se pelo Município, o imóvel será doado ao beneficiário por contrato de doação com força de escritura pública, do qual constará cláusula de reversão do imóvel em caso de alienação ou transferência, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da emissão do habite-se, observados os termos do art. 8º.

§ 3º Em caso de não aceitação pelo Cartório de Registro de Imóveis do contrato de doação com força de escritura pública, o Município poderá outorgar ao beneficiário escritura pública de doação, respeitado o prazo de carência de 5 (cinco) anos após a emissão do habite-se.

Art. 6º A unidade habitacional somente poderá ser habitada após a concessão do habite-se pelo Município.

Art. 7º A pessoa beneficiada pelo **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS** não poderá, a qualquer título, alienar ou transferir o imóvel objeto do benefício, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da expedição do habite-se.

§ 1º O descumprimento do estabelecido no **caput** acarretará na reversão do imóvel ao patrimônio do Município de Costa Rica/MS, independente de indenização por investimentos eventualmente realizados pelo beneficiário.

§ 2º O disposto no **caput** aplica-se às situações previstas nos incisos I ao V do art. 4º, observado ao seguinte:

I – na doação exclusivamente de terreno, na forma do inciso I do art. 4º, será observado o disposto no § 2º do art. 5º e, a baixa da cláusula de reversão somente ocorrerá após transcorrido o prazo de 5 (cinco) anos previsto no **caput**;

II – a concessão dos benefícios previstos nos incisos II, IV e V do art. 4º serão sempre e, obrigatoriamente, precedidas por Termo de Compromisso ao cumprimento das normas estabelecidos no **caput** deste artigo, assinado pelo beneficiário;



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

III – na doação de unidade habitacional construída pelo Município, na forma do inciso III do art. 4º, o imóvel será doado ao beneficiário por contrato de doação com força de escritura pública, nos mesmos moldes do § 2º do art. 5º e, somente após o prazo de carência previsto no **caput** deste artigo, será feita a baixa da cláusula de reversão.

Art. 8º Ocorrendo o desvio da finalidade de uso do imóvel sob qualquer forma de alienação ou transferência, conforme previsto no art. 7º, ficarão o beneficiário e o comprador solidariamente obrigados a recolher ao Fundo Municipal de Habitação indenização no valor do respectivo imóvel, calculado com base na Planta de Valores Genéricos para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, referente ao respectivo exercício.

Parágrafo único. A indenização prevista no **caput** poderá ser paga à vista ou em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros de 1% ao mês, corrigida pela Unidade Fiscal Estadual de Referência de Mato Grosso do Sul – UFERMS.

Art. 9º São aptas ao recebimentos dos benefícios previstos nesta lei as famílias que:

I – comprovem o recebimento de renda familiar *per capita* mensal não superior a 1 (um) salário mínimo vigente no país, exceto no que se refere à doação exclusivamente de lote de terreno prevista no inciso I do art. 4º, que obedecerá ao regulamento específico a ser estabelecido pelo Poder Executivo Municipal para cada programa ou projeto;

II – comprovem residência fixa no município há, pelo menos, 4 (quatro) anos;

III – não possuam bens imóveis registrados em seu nome e não tenham sido anteriormente beneficiadas por programas de habitação de interesse social, considerando-se os cônjuges, quando for o caso, o que será comprovado mediante a apresentação dos seguintes documentos, cumulativamente:

- a) Declaração ou Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Costa Rica/MS atestando que não consta imóvel registrado nem lançamento de impostos referentes à propriedade imobiliária em nome do beneficiário e respectivo cônjuge, quando houver;
- b) Declaração ou Certidão emitida pelos cadastros de mutuários (CADMUT), em âmbito Federal, Estadual e Municipal, em nome do beneficiário e respectivo cônjuge, quando houver, comprovando o não recebimento de imóvel através de programas de habitação de interesse social;
- c) Certidão Negativa de Imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Costa Rica/MS.

Art. 10. Serão igualmente beneficiadas na forma prevista nesta lei às pessoas idosas, as pessoas com deficiência (PCD) e/ou doentes crônicos e os servidores



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

públicos municipais, cuja forma e condições ocorrerão de acordo com o disposto em regulamento específico, com os seguintes percentuais de reserva:

I – no mínimo 10% (dez por cento) das moradias para pessoas idosas acima de 60 anos;

II – no mínimo 5% (cinco por cento) das moradias para as pessoas com deficiência (PCD) e/ou doentes crônicos;

III – no mínimo 5% (cinco por cento) para os servidores públicos municipais.

§ 1º O Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social conjuntamente com o Conselho Municipal do Idoso e o Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência, se houver, definirá os critérios e quotas de atendimento às pessoas idosas ou com deficiência.

§ 2º O Município poderá deixar de exigir o cumprimento dos requisitos previstos nesta lei quando se tratar de pessoas idosas ou com deficiência, podendo estabelecer critérios específicos para cada caso.

Art. 11. Para os fins previstos nesta Lei, considera-se família a união de homem e mulher, ou ainda, a união de pessoas do mesmo gênero desde que, comprovada a união pelo casamento civil ou, o reconhecimento de união estável, por escritura pública ou decisão judicial transitada em julgado.

Parágrafo único. Também considera-se família, para fins desta Lei, a unidade nuclear constituída por mãe ou pai solteiros e filhos.

Art. 12. Serão computados para o cálculo da renda familiar os rendimentos de todos os membros maiores de 18 (dezoito) anos que compõem a família.

Art. 13. O PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS será executado e administrado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, que articulará com os demais órgãos da administração municipal para a implementação e execução do programa.

Parágrafo único. Integrará o Programa o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 14. O cadastramento das famílias pretendentes do PMHIS será realizado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, devendo o interessado apresentar a seguinte documentação, cumulativamente, referente a todos os membros da família:

I – documento oficial de identificação com foto;



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

II – comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, exceto para os membros da família menores de 14 (quatorze) anos de idade;

III – comprovante de inscrição (título de eleitor) e regularidade perante a Justiça Eleitoral, exceto para os membros da família menores de 16 (dezesseis) anos de idade;

IV – certidão de nascimento ou casamento, conforme o caso.

Parágrafo único. Os critérios de pré-seleção e de priorização serão estabelecidos mediante ato regulamentador do titular da Secretaria Municipal de Assistência Social, de acordo com as diretrizes aprovadas pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e, quando for o caso, com as disposições da legislação estadual e/ou federal vigentes.

Art. 15. Nas doações de lote de terreno ocorridas até a data de 30 de junho de 2011, com base na legislação em vigor na época, onde houve o desvio da finalidade sob qualquer forma de alienação ou transferência do imóvel recebido em doação, o beneficiário e/ou comprador do respectivo imóvel poderão regularizar sua situação e solicitar autorização de escritura definitiva sem cláusula de reversão, mediante o pagamento de indenização recolhida ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, pelo valor do terreno nu, calculado com base na Planta de Valores Genéricos para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, referente ao exercício em que ocorrer a regularização, observado ao seguinte:

I – havendo a regularização até 31/12/2018, o interessado será beneficiado com desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o valor do imóvel;

II – havendo a regularização até 31/12/2019, o interessado será beneficiado com desconto de 72% (setenta e dois por cento) sobre o valor do imóvel;

III - havendo a regularização até 31/12/2020, o interessado será beneficiado com desconto de 65% (sessenta e cinco por cento) sobre o valor do imóvel.

§ 1º A indenização prevista nos incisos I ao III do **caput** deste artigo poderá ser paga à vista ou dividida em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescidas de juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pela Unidade Fiscal Estadual de Referência de Mato Grosso do Sul – UFERMS.

§ 2º Para ter direito aos descontos previstos nos incisos I ao III deste artigo, o terreno recebido em doação deve ter sido edificado ou, no mínimo, ter sido executado muramento em todo o seu perímetro e calçamento em toda a sua testada, observada a metragem mínima para calçamento definida na legislação municipal vigente, e, em caso do não cumprimento do estabelecido neste parágrafo, a indenização de que trata este artigo será calculada sobre o valor integral do terreno, sem os descontos previstos.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se também à regularização de terrenos destinados à implantação de atividade comercial, doados pelo Município nos termos da Lei



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

n. 530, de 11 de dezembro de 2000 - Programa de Incentivos para o Desenvolvimento Econômico e Social do Município de Costa Rica – PRODES e alterações, e da Lei n. 708, de 26 de novembro de 2003.

§ 4º Excetuam-se das disposições previstas neste artigo, no que se refere às indenizações por desvio de finalidade, os imóveis financiados junto à Agência de Habitação Popular de Mato Grosso do Sul – AGEHAB onde, em parceria com o Estado, o Município doou o terreno para a construção da unidade habitacional, e que independentemente do cumprimento das disposições previstas nesta lei, serão escriturados aos proprietários originários, desde que devidamente quitados junto à AGEHAB, vedada a escrituração do imóvel a terceiros adquirentes, observada a legislação específica para cada caso, estabelecida pelo Governo do Estado.

Art. 16. As pessoas beneficiadas pelo **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS** terão seus dados incluídos no cadastro de mutuários do município (CADMUT), ficando impedidas de receber novas doações do Município de Costa Rica/MS, através de programa de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Cada entidade familiar poderá ser atendida somente com um dos benefícios previstos no art. 4º, com exceção da isenção de tributos prevista no inciso VI do mesmo artigo, cumulativa com outros benefícios.

Art. 17. A Secretaria Municipal de Assistência Social em conjunto com o Conselho Municipal Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, poderá definir outras diretrizes e critérios para a concessão dos benefícios previstos nesta lei, além de estabelecer a estrutura mínima exigida para a edificação da unidade habitacional, no caso de doação de terreno, na forma do inciso I, do art. 4º.

Art. 18. Os recursos arrecadados com o recolhimento das indenizações previstas nesta lei serão destinados em sua totalidade ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para aplicação em ações e programas do próprio fundo.

Art. 19. Os critérios de cadastramento, aptidão, bem como as demais condições de inalienabilidade e período de carência estabelecidos nesta Lei aplicam-se, subsidiariamente, aos programas habitacionais referentes a parcerias e/ou convênios firmados com os governos Estadual e Federal, salvo quando a legislação específica do respectivo programa não permitir.

Parágrafo único. As isenções tributárias previstas no inciso VI do art. 4º aplicam-se a qualquer programa de habitação de interesse social do qual o Município seja parceiro, através de convênio com os governos Federal ou Estadual, inclusive os vinculados ao Programa “Minha Casa Minha Vida”, do governo Federal.



Estado de Mato Grosso do Sul
Prefeitura Municipal de Costa Rica
Procuradoria Jurídica do Município
Subsecretaria de Assuntos Legislativos

Art. 20. Quando da doação de unidade habitacional pelo Município de Costa Rica/MS, com recursos próprios ou de convênios firmados com os governos Federal ou Estadual, declarada a não pactuação por parte do ente federado da contrapartida do beneficiário, o Município poderá instituir a cobrança da contrapartida a que foi obrigado pelo convênio ou mesmo com recursos, através de pagamento à vista ou parcelado, conforme o programa dispor.

Art. 21. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir sistema de comodato por cessão gratuita, mediante avaliação social.

Art. 22. É vedada a concessão dos benefícios do **PROGRAMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PMHIS** no ano em que houver eleições na circunscrição municipal.

Art. 23. Esta lei poderá ser regulamentada, no todo ou em parte, em matérias específicas, por decreto do Poder Executivo.

Art. 24. As despesas com a aplicação desta lei correrão à conta de dotação orçamentária própria consignada no orçamento vigente, suplementado, se necessário.

Parágrafo único. Deverá constar das leis orçamentárias dos exercícios seguintes a previsão das despesas com a aplicação desta lei, inclusive com a desoneração dos tributos por ela concedida.

Art. 25. Ficam revogadas as Leis n. 568, de 17 de maio de 2001 e n. 1.193, de 27 de maio de 2014.

Art. 26. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Costa Rica, 15 de agosto de 2017; 37º ano de Emancipação Político-Administrativa.


WALDELI DOS SANTOS ROSA
Prefeito Municipal