



OF/SGM/096/2023

Caxias do Sul, 30 de março de 2023.

Senhor Presidente,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo, o anexo Projeto de Lei que reformula o Fundo da Casa Popular (FUNCAP), disciplina a alienação e financiamento de imóveis e dá outras providências relativas aos programas habitacionais de interesse social.

Atenciosamente,

**Documento assinado eletronicamente em 31/03/2023 às 09:17**  
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

À Sua Excelência o Senhor  
Vereador José Pascual Dambós,  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.  
Nesta Cidade.



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Submetemos à consideração dessa Egrégia Casa o presente Projeto de Lei, que visa reformular o Fundo da Casa Popular (FUNCAP), disciplinar a alienação e financiamento de imóveis e dá outras providências relativas aos programas habitacionais de interesse social.

A presente exposição tem como escopo, a reformulação de dispositivos da Lei nº 5.348, de 28 de março de 2000, buscando o constante aperfeiçoamento da legislação, perante às Políticas Públicas Sociais Habitacionais, do Município de Caxias do Sul.

As alterações propostas objetivam adequar a legislação municipal à realidade fática, sendo essencial que o Município resguarde tratamento isonômico aos beneficiários de políticas públicas, motivo determinante das alterações que constam na legislação que rege a matéria.

O Fundo da Casa Popular, foi instituído para atender famílias que se encontram em situação de vulnerabilidade social, segundo os critérios da legislação. Neste sentido, é imprescindível instituir mecanismos administrativos e jurídicos que resguardem o Poder Público Municipal e impeçam o enfraquecimento da coesão entre as novas normas municipais, em face da sistemática já existente.

Nessa perspectiva, há necessidade constante em se preservar a forma sistemática das normas disciplinadoras do FUNCAP, razão de sua revisão considerando os aspectos contemporâneos a sua reformulação.

Listamos abaixo as principais alterações da lei:

- Possibilidade de utilização do recurso vinculado do FUNCAP, para ampliação e manutenção da estrutura física e operacional a fim de melhorar e agilizar o atendimento aos adquirentes e famílias em vulnerabilidade social;
- Fortalecimento das ações de fiscalização permanente para empreendimentos habitacionais do Município no que se refere à ocupação de lotes e/ou unidades habitacionais;
- Excluída a previsão para implantar o Programa de Regularização Fundiária em áreas públicas em razão do Programa estar vinculado à Secretaria Municipal de Urbanismo;
- Por força da revogação do art. 146 da Lei Orgânica Municipal, redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 39 de 2011, foi excluído o parágrafo 3º do art. 5º que previa cinco por cento do orçamento anual do Município para manutenção e funcionamento do Fundo da Casa Popular;



- 
- Definindo o marco prescricional, envolvendo a relação Município e adquirente, no que concerne os casos de desistência, com devolução de valores, garantindo com isso, segurança jurídica para o ato disciplinado;
  - Outra mudança, diz respeito ao mutuário que antecipará o pagamento do saldo devedor, em parcela única, gerando com isso, situação econômica favorável ao Município. Neste sentido, como “bonificação e incentivo”, institui-se a figura do “adquirente bom pagador”, mecanismo amplamente implementado por Órgãos e entidades de caráter público;
  - Em situações que enquadram-se em refinanciamentos, as parcelas em atraso, por força do mutuário, não serão objeto de cobertura por seguro, visto que sua cobertura, deu-se no período regular do contrato;
  - A alteração do art. 16, em seu “caput”, visa o Município coibir situações fáticas, de fraude e irregularidades, em relação ao imóvel, e o real espírito da legislação do FUNCAP;
  - Houve alteração no artigo que se refere às parcelas em atraso, reduzindo o prazo para instrução de processo administrativo de reintegração de posse, de 12 meses para 6;
  - As averbações das edificações ocorrerão por conta dos adquirentes após emissão do habite-se, respeitado o procedimento legal de aprovação.
  - Inserção do artigo que permite o acesso de inscrição permanente de famílias, que tenham interesse em participar das seleções de futuros empreendimentos habitacionais, sendo posteriormente regulamentada por Decreto Municipal.

Pelas considerações acima expostas e na certeza da acolhida do presente Projeto pelos Nobres Vereadores, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 30 de março de 2023; 148º da Colonização e 133º da Emancipação Política.

**Documento assinado eletronicamente em 31/03/2023 às 09:17**

ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal



Protocolado em 31/03/2023 09:23

Disponibilizado em 31/Março/2023

Comissões: CCJL, CDEFCOT, CDUTH - 31/03/2023

Aprovado por unanimidade com mensagem retificativa

14/09/2023

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link

<https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1255.483.2023> ou acessando

<https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento> e digitando o código de documento A1255.483.2023.



## PROJETO DE LEI nº 36/2023

LEI Nº ....., DE ....., DE ..... DE ....

**Reformula o Fundo da Casa Popular (FUNCAP), disciplina a alienação e financiamento de imóveis e dá outras providências relativas aos programas habitacionais de interesse social.**

### **CAPÍTULO I DO FUNDO DA CASA POPULAR**

Art. 1º O Fundo da Casa Popular (FUNCAP), criado pela Lei nº 499, de 28 de novembro de 1952 e reformulado pela Lei nº 5.348, de 28 de março de 2000, passa a reger-se por esta Lei.

Art. 2º O Fundo da Casa Popular objetiva atender às seguintes finalidades:

I - implantar loteamentos populares, visando à comercialização de lotes na forma financiada;

II - adquirir lotes urbanizados, visando à comercialização na forma financiada;

III - construir habitações populares para comercialização;

IV - financiar a construção total ou parcial de unidades habitacionais;

V - financiar materiais de construção, visando à reforma de habitações populares;

VI - remover ou urbanizar núcleos de subabitação;

VII - financiar a aquisição de terras, nos termos da presente legislação;

VIII - financiar a infraestrutura básica dos empreendimentos habitacionais, nos termos da presente legislação;

IX - realizar estudos, levantamentos e pesquisas na área da habitação popular, bem como elaboração e execução de projetos necessários à realização de empreendimentos;

X - viabilizar assessoria técnica à construção de moradias populares, desde que cumpridos os critérios do art. 13 desta Lei;

XI - atender situações emergenciais, de risco ou de interesse público, comprovadas mediante laudo, através de remoção ou destinação de materiais de construção;



XII - realizar outras ações de interesse social aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação, vinculadas aos programas habitacionais voltados à população de baixa renda; e

XIII – financiar a infraestrutura necessárias ao funcionamento das áreas técnica, administrativa, social e obras, que atendam as finalidades do FUNCAP, nos termos da presente legislação.

Art. 3º Para atender às finalidades do FUNCAP, previstas no art. 2º, o Município poderá:

I - adquirir ou permutar imóveis;

II - locar imóveis para atender a situações emergenciais, de risco ou de interesse público;

III - adquirir materiais de construção;

IV - adquirir materiais, equipamentos, software, mobiliário, ferramentas, e veículos, contratar serviços de terceiros, locações e treinamentos, necessários à execução e manutenção de seus programas, projetos e empreendimentos habitacionais, bem como a manutenção e ampliação da estrutura física e operacional da Secretaria;

V - receber, por doação não-onerosa, terrenos edificados ou não;

VI - criar fiscalização permanente para empreendimentos habitacionais do Município, no que se refere à ocupação de lotes e/ou unidades habitacionais, manter e ampliar a estrutura física/operacional junto à Diretoria do FUNCAP, em consonância ao artigo 5º desta Lei;

VII - financiar projetos de construção de moradias populares, em empreendimentos habitacionais do Município, ou a proprietários de lotes regulares com renda mensal de até cinco salários mínimos;

VIII - contratar ou firmar convênios com entidades ou profissionais para assessoria técnica e melhorias urbanas e sociais;

IX - criar e manter o Banco de Materiais; e

X - custear despesas com a titulação dos imóveis.

Art. 4º O patrimônio do Fundo da Casa Popular é constituído dos seguintes imóveis:

I - área desapropriada pelo Decreto no 4.482, de 13 de julho de 1979, com 57,6 ha, Loteamento Popular Vila Ipê;

II - área desapropriada pelo Decreto nº 3.300, de 09 de julho de 1971, com 12,5 ha, atual Bairro Santa Fé;

III - bairro Jardelino Ramos - Burgo -, com 8,6 ha, que passou para o domínio do Município em 05 de dezembro de 1911, por ato do então Presidente do Estado do Rio Grande do Sul;

IV - bairro Euzébio Beltrão de Queiróz, com 2,5 ha, que passou para o domínio do Município em 05 de dezembro de 1911, por ato do então Presidente do Estado do Rio Grande do Sul;



V - lotes remanescentes do Loteamento Pioneiro;

VI - lotes remanescentes do loteamento denominado "Bairro Marechal Floriano", respeitada a aplicação da Lei nº 1.910, de 28 de dezembro de 1970; e

VII - demais áreas já pertencentes ao Município, destinadas ao FUNCAP, bem como as que serão adquiridas para a execução de loteamentos populares, até a liberação da hipoteca.

Art. 5º Os recursos para a manutenção e funcionamento do Fundo da Casa Popular são os seguintes:

I - o saldo existente no FUNCAP;

II - a receita resultante das transações efetuadas pelo FUNCAP referentes a:

a) venda de lotes;

b) venda de lotes e/ou unidades habitacionais;

c) financiamentos; e

d) aluguéis.

III - as receitas de convênios, acordos ou outros ajustes firmados, visando atender os objetivos do FUNCAP;

IV - as contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, bem como de organismos nacionais ou internacionais;

V - as receitas oriundas de suas operações de crédito junto a instituições financeiras;

VI - as rendas provenientes da aplicação de seus recursos;

VII - as receitas advindas das indenizações dos seguros de vida; e

VIII - compensações pecuniárias de que trata o § 6º do art. 32 da Lei Complementar nº 657, de 13 de agosto de 2021.

§ 1º O FUNCAP, em seu funcionamento, fica sujeito ao cumprimento de todas as normas contábeis e orçamentárias vigentes.

§ 2º Todos os recursos do FUNCAP serão depositados em bancos oficiais, em conta especial.

Art. 6º Cabe à Secretaria Municipal da Habitação a administração do FUNCAP, a qual poderá delegar, sob sua inteira responsabilidade, esta competência.

Parágrafo único. A contabilidade será executada pela Secretaria Municipal de Gestão e Finanças no que diz respeito à cobrança, guarda, pagamento, controle e movimento de valores, sendo que o controle administrativo-financeiro dos contratos do FUNCAP é de competência da Secretaria Municipal da Habitação.

## **CAPÍTULO II**



---

## DOS LOTEAMENTOS

### Seção I Da Formação

Art. 7º Os loteamentos populares a serem implantados pelo FUNCAP ficam sujeitos ao cumprimento de toda a legislação aplicável à espécie, exceto quanto à:

- I - áreas mínima e máxima do quarteirão;
- II - testada e área mínima do lote;
- III- pavimentação; e
- IV - escrituração de ruas e áreas institucionais para o Município.

§ 1º A área destinada à habitação não poderá ultrapassar o equivalente a quinhentos lotes populares, por empreendimento.

§ 2º A área máxima do quarteirão não deverá ultrapassar onze mil metros quadrados.

§ 3º Testada e área mínimas do lote deverão seguir as diretrizes da legislação aplicável ao parcelamento do solo de interesse social.

§ 4º As ruas deverão seguir as diretrizes da legislação aplicável ao parcelamento do solo de interesse social.

### Seção II Do Preço

Art. 8º O preço de venda do lote do FUNCAP será calculado e fixado pela Comissão referida no art. 12 da presente Lei.

§ 1º O saldo devedor e o valor das prestações serão reajustados de acordo com a variação da Unidade Padrão de Capital (UPC).

§ 2º No caso de extinção da UPC o índice a ser utilizado, para fins de reajuste, será o que para esse efeito vier a ser estabelecido pelo órgão competente do Governo Federal.

§ 3º A correção das prestações e do saldo devedor verificar-se-á na mesma proporção e na mesma época em que ocorrerem os reajustes da UPC.

Art. 9º Na determinação do preço a Comissão levará em conta, entre outros, os seguintes elementos:

- I - preço de aquisição da gleba;
- II - custo de projetos necessários à execução do empreendimento;
- III- custo da infraestrutura;
- IV - dimensão dos lotes; e



V – 5% (cinco por cento) sobre o preço de custo de cada lote, destinados à continuidade do Fundo e taxa de administração.

Parágrafo único. Os custos dos investimentos relativos a equipamentos comunitários públicos serão de inteira responsabilidade dos órgãos públicos, não incidindo nos preços de venda aos beneficiários finais do Fundo.

### **Seção III** **Da Forma de Pagamento**

Art. 10. O adquirente pagará o preço financiado em parcelas mensais e consecutivas, no prazo mínimo de dez anos e no prazo máximo de até vinte anos.

§ 1º A quitação do saldo devedor dos adquirentes de empreendimentos do Município, anteriores à implantação do Loteamento Reolon - Fase I e Fase II, poderá ser negociada, mediante autorização legislativa.

§ 2º O adquirente que desistir do lote financiado, devolvendo-o ao FUNCAP, terá direito à restituição das prestações pagas, devidamente corrigidas, desde que esteja com os pagamentos em dia.

§ 3º Do valor total da restituição de que trata o parágrafo anterior serão abatidos 30% (trinta por cento) a título de indenização pela utilização do bem.

§ 4º A restituição de que trata o § 2º será processada mediante requerimento do interessado, devendo ser respeitado para tal fim o prazo prescricional de 1(um) ano, a contar da data de assinatura do distrato contratual ou do termo de desistência.

§ 5º Se o adquirente estiver em atraso, fazendo com que o período de ocupação supere a quantidade de prestações pagas, não terá direito a nenhuma restituição.

§ 6º As benfeitorias caracterizadas como necessárias e úteis serão avaliadas pela Comissão prevista no art. 12 desta Lei e indenizadas pelo FUNCAP.

§ 7º O pagamento de prestações em atraso, implicará a correção monetária do período em atraso e o acréscimo de juros de um por cento ao mês.

§ 8º O FUNCAP não comercializará as unidades não-habitacionais que integrarem seus empreendimentos, as quais serão locadas na forma e condições estabelecidas nas leis incidentes.

§ 9º Os adquirentes cujos contratos de financiamento estiverem sendo cumpridos sem atraso, poderão solicitar pagamento antecipado do saldo devedor, em parcela única, com redução de 10% (dez por cento) do valor total devido;

§ 10. Na hipótese prevista no § 9º, o vencimento da parcela única recairá sempre no dia 10 (dez) do mês subsequente à data do requerimento da antecipação;

§ 11. O não pagamento da parcela única antecipatória no prazo previsto implicará cancelamento do desconto concedido, restabelecendo-se o débito aos seus parâmetros anteriores, acrescido de juros e correção monetária; e



§ 12. Ocorrendo o cancelamento previsto no § 11, o adquirente só poderá requerer novo benefício pelo pagamento antecipado depois de decorridos 12 (doze) meses do pedido anterior.

#### **Seção IV** **Do Acesso e da Forma de Seleção**

Art. 11. A venda dos imóveis pelo FUNCAP será feita por exclusivo interesse social às pessoas que satisfaçam às exigências fixadas nesta Lei.

Art.12. Seleção dos adquirentes, preço, número de prestações, julgamento, devolução ao FUNCAP de imóveis contratados e trocas serão procedidos por Comissão Especial, constituída para essa finalidade por ato do Prefeito Municipal, com cinco titulares e cinco suplentes, sendo um titular e um suplente, representantes do Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Os trabalhos da Comissão serão coordenados pela Secretaria Municipal da Habitação.

Art. 13. A alienação dos imóveis será precedida de divulgação, que explicitará os empreendimentos que serão negociados, sendo que as inscrições terão validade até o preenchimento do número de unidades ofertadas a venda, obedecendo às seguintes condições a serem verificadas no ato da inscrição e conferidas por ocasião da entrega do imóvel:

I - não possuir bens imóveis;

II - não ter sido atendido por alguma política habitacional através de financiamento público;

III - não perceber mensalmente renda familiar superior a superior a cinco salários mínimos regionais ou nacionais;

IV - ser casado(a) ou manter união estável no mínimo por 1 (um) ano, ou ser solteiro(a), viúvo(a) ou separado(a), com guarda de filhos, ainda que compartilhada, ou termo de guarda de menores; aposentado ou titular beneficiário de programas sociais e/ou de transferência de renda; e

V - residir neste Município há mais de dois anos consecutivos em período imediatamente anterior à inscrição.

§ 1º Será alienado apenas um lote por família, afastada a possibilidade de nova aquisição, excetuado o previsto no § 2º do art. 10 desta Lei.

§ 2º É vedada a aquisição de lotes por mais de uma pessoa da mesma unidade familiar.

§ 3º A família inscrita que se afastar do Município terá sua inscrição anulada, sendo que situações excepcionais de afastamento motivado por medidas de proteção à vida ou por outros fatores que suscitem violação de direitos serão objeto de análise casuística.

§ 4º Em caso de separação, para casal com filhos, permanecerá com direito à inscrição o cônjuge que ficar com a guarda dos filhos. Para situações de guarda compartilhada, far-se-á necessário documento declaratório da família acerca de quem ficará com o imóvel.



§ 5º A apresentação ou declaração incorreta dos dados fornecidos dolosamente para a inscrição e obtenção do financiamento implicará, no momento em que for constatada, o afastamento do adquirente da lista classificatória ou a anulação do contrato, se já firmado, permitindo-lhe antes a defesa, devendo tal condição ser expressa no contrato de financiamento.

§ 6º Ficam dispensadas do preenchimento dos requisitos previstos no art. 13, *caput*, as famílias cujas remoções sejam enquadradas nos artigos 32 e 34 desta Lei.

### **Seção V** **Dos critérios de Pontuação**

Art. 14. Os critérios de pontuação e classificação da inscrição, tendo em vista as disposições do art.13 desta Lei, são os seguintes:

I- do grupo familiar:

a) renda familiar:

1. até 1 (um) salário mínimo regional: 5 (cinco) pontos;
2. maior que 1 (um) a 2 (dois) salários mínimos regionais: 4 (quatro) pontos; e
3. maior que 2 (dois) a 3 (três) salários mínimos regionais: 3 (três) pontos.

b) renda per capita:

1. até 9% (nove por cento) do salário mínimo regional: 5 (cinco) pontos;
2. acima de 9% (nove por cento) a 18% (dezoito por cento) do salário mínimo regional: 4 (quatro) pontos;
3. acima de 18% (dezoito por cento) a 27% (vinte e sete por cento) do salário mínimo regional: 3 (três) pontos;
4. acima de 27% (vinte e sete por cento) a 36% (trinta e seis por cento) do salário mínimo regional: 2 (dois) pontos; e
5. acima de 36% (trinta e seis por cento) do salário mínimo regional: 1 (um) ponto.

c) idade média dos filhos menores:

1. até 6 (seis) anos: 5 (cinco) pontos;
2. maior de 6 (seis) a 10 (dez) anos: 4 (quatro) pontos;
3. maior de 10 (dez) a 14 (quatorze) anos: 3 (três) pontos; e
4. maior de 14 (quatorze) a 17 (dezessete) anos: 2 (dois) pontos.

d) pessoa maior de idade no grupo familiar com deficiência, que a incapacite totalmente ao trabalho, devidamente comprovada por laudo de médico especializado: um (1) ponto por pessoa;



e) criança e/ou adolescente, conforme art. 2º da Lei Federal nº 8.069, de 16 de julho de 1990 (ECA), no grupo familiar com deficiência, devidamente comprovada por laudo de médico especializado: dois (2) pontos por pessoa;

f) tempo de moradia em Caxias do Sul do responsável pelo grupo familiar, devidamente comprovado através de documento emitido por órgão oficial ou de carteira profissional com contrato de trabalho, sendo considerado o maior tempo comprovado:

1. de 2 (dois) a 10 (dez) anos: 1 (um) ponto;
2. acima de 10 (dez) a 20 (vinte) anos: 2 (dois) pontos; e
3. acima de 20 (vinte) anos: 3 (três) pontos.

g) responsável pelo grupo familiar natural de Caxias do Sul: 1 (um) ponto;

h) responsável único pelo grupo familiar, devidamente comprovado através de declaração apresentada pelo responsável com assinatura autenticada em cartório: 1 (um) ponto;

i) existência de aposentado e/ou pensionista no grupo familiar, independente do número: 1 (um) ponto; e

j) responsável pelo grupo familiar com doença grave, crônica e/ou incurável com comorbidades que incapacita ao trabalho, devidamente comprovada por laudo médico especializado: 2 (dois) pontos por pessoa;

II - a pontuação da inscrição será obtida através do somatório dos pontos descritos no inciso I;

III - a classificação será feita em ordem decrescente do somatório dos pontos do inciso II; e

IV - os classificados com mesma pontuação, obedecerão a seguinte ordem e critérios de desempate:

- a) maior número de membros da família com deficiência e/ou idosos;
- b) maior número de responsáveis pelo grupo familiar portador de doença grave e/ou incurável;
- c) menor idade média dos filhos menores;
- ‘ d) menor renda familiar;
- e) menor renda per capita;
- f) maior tempo de moradia em Caxias do Sul do (s) titular (es);
- g) titular da inscrição idoso;
- h) maior número de pessoas no grupo familiar;



- i) responsável único pelo grupo familiar sendo mulher chefe de família; e
- j) titular da inscrição aposentado e/ou pensionista.

§ 1º Considera-se grupo familiar, para efeitos desta Lei, a unidade eventualmente ampliada por outros indivíduos, que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forma um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros.

§ 2º Todos os critérios de pontuação e classificação deverão ser devidamente comprovados com documentos emitidos por órgãos oficiais, no que couber.

§ 3º Em caso de empate após o somatório do valor da pontuação e classificação citados nos incisos II e III, será realizado sorteio público, em data e local a serem divulgados através de edital, que deverá ser publicado com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data prevista para o mesmo.

§ 4º Em cada empreendimento serão reservados 3% (três por cento) das unidades habitacionais para atendimento aos idosos titulares da inscrição e pessoas com deficiência, de acordo com legislação vigente, de cada um dos segmentos.

§ 5º O atendimento aos idosos titulares da inscrição, de que trata o § 4º, respeitará a classificação geral dos inscritos sob a forma de reserva de vagas.

## **Seção VI Dos Gravames**

Art. 15. Os contratos de compra, venda e financiamento conterão os gravames exigidos pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação, acrescidos dos seguintes:

I - ser o imóvel gravado alienação fiduciária ao FUNCAP, como garantia da dívida assumida com a aquisição do lote/unidade habitacional ou materiais de construção, quando couber;

II - ser instituído seguro em favor do Município de Caxias do Sul - Fundo da Casa Popular, por quantia igual ao valor das prestações vincendas do financiamento, visando à quitação do imóvel em caso de falecimento do adquirente; e

III - nos casos de refinanciamento, não haverá cobertura por seguro nas parcelas refinanciadas, por se tratar de valores em atraso já cobertos pelo seguro em seu período regular do contrato.

Art. 16. Além das condições estipuladas no art. 15, as alienações conterão as seguintes cláusulas:

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

II - inarrendabilidade, salvo pelo espólio ou em condomínio, nos casos de sucessão;

III - inalienabilidade, salvo na transmissão "causa mortis", na devolução ao FUNCAP ou em caso de haver anuência do FUNCAP, conforme prevê o artigo 39 desta Lei; e



IV - utilização do imóvel exclusivamente para moradia do adquirente e de sua família, admitindo-se atividade econômica que possa ser regularmente desenvolvida no local.

Parágrafo único. A alienação será feita com a cláusula de preempção ou preferência, na forma estipulada no Código Civil Brasileiro.

Art. 17. O não cumprimento de qualquer condição ou cláusula do financiamento importará na reversão do imóvel ao patrimônio do FUNCAP, com a devolução dos valores pagos, corrigidos e abatidos em 30% (trinta por cento), a título de indenização pela utilização do bem respeitadas as disposições do artigo 10, §§ 2º a 5º desta Lei.

§ 1º Estando o adquirente com mais de 6 (seis) prestações em atraso, o contrato de compra e venda será automaticamente rescindido, autorizando a imediata propositura de reintegração de posse do imóvel, salvo se constatado que o saldo remanescente não ultrapassa 30% (trinta por cento) do valor total contratado devidamente atualizado.

§ 2º Nos casos do § 1º, o débito deverá ser encaminhado para inscrição em dívida ativa, salvo quando houver parecer social conclusivo indicando alteração significativa da situação econômica do núcleo familiar, superveniente à assinatura do contrato, hipótese em que as famílias deverão ser submetidas a acompanhamento social pelo prazo máximo de um ano, e, após este período, retome o fluxo de cobrança administrativa, podendo ser atualizado o parecer social.

§ 3º Transcorrido o prazo de acompanhamento social e não restabelecida a regularidade dos pagamentos, será o débito encaminhado para inscrição em dívida ativa.

§ 4º Nas hipóteses dos §§ 2º e 3º não se considerará quitado o contrato remanescendo saldo devedor da obrigação.

Art 18. O adquirente do lote deverá residir no local no prazo de seis meses, a contar da data em que lhe for atribuída a posse.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo poderá ser prorrogado, a critério da Secretaria Municipal da Habitação, por até seis meses, mediante justificativa que será averbada nos registros próprios.

### **CAPÍTULO III DOS LOTES COM CASA**

Art. 19. O FUNCAP poderá construir habitação popular em lotes de sua propriedade para alienação do conjunto.

Art. 20. O preço da habitação popular será determinado pelo cálculo dos custos respectivos, com acréscimo de cinco por cento, destinado à continuidade do Fundo e taxa de administração.

Art. 21. O preço do imóvel, lote e habitação popular, será aquele proveniente da aplicação dos critérios contidos nos arts. 9º e 20 da presente Lei.

Art. 22. As normas contidas no Capítulo II desta Lei serão aplicadas, no que couber, na alienação de lotes juntamente com a habitação popular.



---

## CAPÍTULO IV DO FINANCIAMENTO DAS HABITAÇÕES

### Seção I Do Financiamento e da Construção das Habitações

Art. 23. O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a construção de habitações em loteamentos populares, áreas de subabitação urbanizadas ou em processo de urbanização.

Parágrafo único. Além do que prevê o *caput*, será financiada, total ou parcialmente, a reconstrução ou reforma de habitações localizadas em áreas particulares, atingidas por incêndio, desabamento ou outro acontecimento calamitoso, desde que as famílias cujos imóveis foram sinistrados atendam às exigências de ordem pessoal, fixadas nesta Lei, e mediante laudo técnico social.

Art. 24. Fica vedado o financiamento pelo FUNCAP, a terceiros, de prédios destinados à prestação de serviços, comércio ou indústria.

Art. 25. As unidades habitacionais serão financiadas no prazo de dois a dez anos.

Art. 26. O financiamento fica subordinado às exigências previstas no Capítulo II, Seção II, desta Lei, acrescidas das seguintes condições, no que couber:

I - ser o imóvel gravado com alienação fiduciária ao FUNCAP, como garantia do financiamento; e

II - ficar o imóvel gravado com as cláusulas a que se refere o art. 16 e seu parágrafo único desta Lei.

Parágrafo único. Caso o terreno não tenha sido adquirido do FUNCAP, ao final do pagamento das prestações contratadas será liberado dos gravames.

## CAPÍTULO V DO FINANCIAMENTO DE MATERIAIS PARA REFORMA

Art. 27. O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a aquisição de materiais para reforma de habitações populares em situação de risco.

Parágrafo único. O financiamento previsto no *caput* deste artigo também poderá ser concedido para a reforma e ampliação de habitações populares em situação precária, que independentemente de risco, impliquem em condições insalubres aos seus habitantes, devidamente comprovadas por laudos técnicos.

Art. 28. O valor do material financiado poderá ser pago em até 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas, ficando sujeitas às seguintes condições:

I - ao valor do financiamento será acrescido o percentual de cinco por cento, para continuidade do Fundo; e

II - atendimento das exigências constantes do Capítulo II, Seção V, desta Lei.

Parágrafo único. O atraso no pagamento das prestações implicará a correção monetária do período em atraso e acréscimo de juros de um por cento ao mês.



Art. 29. O FUNCAP não financiará reforma de prédio onde funcione indústria, comércio ou prestação de serviços.

## **CAPÍTULO VI DO FINANCIAMENTO A GRUPOS ORGANIZADOS**

Art. 30. O FUNCAP poderá financiar, total ou parcialmente, a aquisição de áreas de terras e/ou infraestrutura para implantação de empreendimentos habitacionais para grupos organizados.

Art. 31. A concessão e o valor do financiamento a que se refere o art.30 serão feitos mediante solicitação dos interessados ao Prefeito Municipal, e submetidos a exame e julgamento da Comissão referida no art. 12 da presente Lei, a qual aferirá o cumprimento obrigatório dos seguintes critérios:

I - apresentar lista de associados e respectivos cônjuges, quando houver, os quais ficarão submetidos às exigências e obrigações previstas nesta Lei, especialmente as do art. 13, no que couber;

II - ter viabilidade de aprovação do projeto urbanístico e de infraestrutura pelos órgãos competentes;

III - comprovar a existência regular da organização; e

IV - no financiamento a Grupos Organizados, ao financiar a infraestrutura dos loteamentos observar-se-á que o valor mínimo da parcela mensal será maior ou igual a 01,50 UPCs (uma e meia Unidade Padrão de Capital), respeitando-se o § 2º do art. 8º desta Lei.

Parágrafo único. Os financiamentos serão feitos de forma individual e seguirão as regras da presente Lei.

## **CAPÍTULO VII DA REMOÇÃO/URBANIZAÇÃO DE NÚCLEOS DE SUBABITAÇÃO**

Art. 32. O FUNCAP destinará recursos para a remoção ou urbanização, total ou parcial, de núcleos de subabitação.

Parágrafo único. A urbanização ocorrerá somente em área não caracterizada como área de risco ou de preservação ambiental.

Art. 33. Dar-se-á preferência à remoção de núcleos localizados em área considerada de risco, insalubre ou para uso caracterizado como de interesse público, podendo ocorrer de forma parcial ou total, conforme recomendado em laudo técnico, exigindo-se o cumprimento das condições constantes no art. 13, incisos I, II e III.

Art. 34. Os loteamentos populares regulados por esta Lei poderão ser destinados total ou parcialmente à remoção de núcleos habitacionais que se configurem de subabitação, preservado o interesse público.

§ 1º Determinada a remoção do núcleo subabitado, de forma parcial ou total, o Poder Público Municipal tomará as providências necessárias a evitar ocupações.



§ 2º Aplicam-se a este artigo, no que couber, as condições previstas nos Capítulos II, III e V desta Lei.

§ 3º A urbanização de núcleos de subabitação deverá obedecer padrões urbanísticos e diretrizes a serem definidos em legislação especial.

Art. 35. As remoções individuais e de núcleos de subabitação serão efetuadas em casos de risco ou de interesse público, obedecidos os arts.32 e 33 desta Lei.

### **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 36. Sempre que necessário, precederá à escrituração definitiva o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 37. O contrato conterà as condições do financiamento e cláusula em que o adquirente declare, expressamente, conhecer os termos da presente Lei.

Art. 38. As alienações e financiamento serão sempre identificados através de contrato, observadas as determinações desta Lei e de seu regulamento.

Art. 39. Todos os contratos conterão esta cláusula: "Os adquirentes do FUNCAP comprometem-se a somente alienar o lote ou unidade habitacional legitimados a pessoas de baixa renda, que não possuam outro imóvel, com a anuência prévia da Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, através da Secretaria Municipal da Habitação, que deverá autorizar a alienação, intervindo na transmissão".

Art. 40. As alienações e financiamentos previstos nesta Lei subordinam-se ao cumprimento e às determinações e regulamentos do FUNCAP.

Art. 41. As edificações populares promovidas na forma desta Lei subordinam-se a toda legislação aplicável.

Parágrafo único. As averbações das edificações ocorrerão por conta dos adquirentes após emissão do habite-se, respeitado o procedimento legal de aprovação.

Art. 42. A retomada ou reversão do imóvel ao FUNCAP dar-se-á através de procedimento administrativo, a ser estabelecido no regulamento da presente Lei.

Art. 43. À Comissão Especial, instituída pelo art. 12 da presente Lei, competirá avaliar os pedidos de trocas de imóveis nos loteamentos de iniciativa do FUNCAP, reavaliando-se os imóveis e abatendo-se os valores já pagos nos novos contratos.

Art. 44. Poderão ser regularizadas as ocupações de fato e as transferências irregulares ocorridas nos loteamentos pertencentes ao FUNCAP, desde que:

- I - comprovada a posse com ânimo de dono pelo período mínimo de 1 (um) ano;
- II - respeitados os requisitos do art. 13; e
- III - não existam débitos fiscais municipais pendentes sobre o imóvel.



Art. 45. A regulamentação da presente Lei, no que couber, dar-se-á por meio de Decreto.

Art. 46. A Secretaria Municipal da Habitação manterá permanentemente listagem de pessoas inscritas para participação em futuros empreendimentos habitacionais, a ser regulamentada por decreto municipal.

Art. 47. Ficam revogadas as Lei Municipal nº 5.348, de 28 de março de 2000, nº 5.625, de 3 de maio de 2001, nº 5.693, de 21 de agosto de 2001, nº 6.029, de 20 de junho de 2003, nº 6.135, de 21 de novembro de 2003, nº 6.595, de 29 de setembro de 2006, nº 6.618, de 13 de dezembro de 2006, nº 6.846, de 7 de julho de 2008, nº 6.881, de 11 de dezembro de 2008, nº 7.363, de 16 de novembro de 2011 e nº 7.459, de 22 de junho de 2012.

Art.48. O benefício previsto no art. 10º,§9 desta Lei tem previsão na Lei nº 8.864, de 30 de setembro de 2022 (Lei de Diretrizes Orçamentárias para o Exercício de 2023), estando a renúncia fiscal dela decorrente prevista no anexo 11, nos seguintes patamares:

Amortização do FUNCAP	outros benefícios - (desconto 10% por antecipação)	R\$ 47.513,91	47.513,91	47.513,91
-----------------------	--	------------------	-----------	-----------

Art. 49. As repercussões da renúncia de receita desta Lei integram a Lei nº 8.900, de 16 de dezembro de 2022 (Lei Orçamentária Anual para o Exercício de 2023), no que couber.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

---

**PREFEITO MUNICIPAL**