



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

CÂMARA DE VEREADORES DE SANTO ÂNGELO - RS
Protocolo nº <u>0707</u>
29 OUT 2020
<u>Bruno Múcio</u> Responsável

PROJETO DE LEI Nº 58 DE 29 DE OUTUBRO DE 2020.

Altera e acrescenta dispositivos na Lei Municipal nº 4.336, de 01 de novembro de 2019 e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ÂNGELO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

Art. 1º O art. 8º da Lei Municipal nº 4.336, de 01 de novembro de 2020 passará a ter a seguinte redação:

“Art. 8º O aluguel social será concedido, em prestações mensais, ao titular do benefício, devendo ser pago, diretamente, ao locador ou seu representante legal.”

Art. 2º Acrescenta o Art.8º- A a Lei Municipal nº 4.336, de 01 de novembro de 2020 o qual passará a ter a seguinte redação:

“Art.8º- A – O Município será responsável somente pelos locatícios que serão pagos ao locador, ficando os encargos referentes ao contrato e demais obrigações advindas deste a cargo do titular do benefício.”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

CENTRO ADMINISTRATIVO JOSE ALCEBÍADES DE OLIVEIRA, em 29 de outubro de 2020.

JACQUES GONÇALVES BARBOSA
Prefeito



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Santo Ângelo

Sua Excelência o Senhor
Ver. PEDRO WASZKIEWICZ
MD. Presidente do Poder Legislativo
NESTA

Mensagem nº 58, de 29 de outubro de 2020.

Senhor Presidente,

Ao cumprimentar cordialmente Vossa Excelência, encaminhamos para apreciação e deliberação o Projeto de Lei que **“Altera e acrescenta dispositivos na Lei Municipal nº 4.336, de 01 de novembro de 2019 e dá outras providências.”**

O presente Projeto de Lei tem por finalidade corrigir a forma de prestação pecuniária do aluguel social, uma vez que o valor do locatício era repassado diretamente ao beneficiário e não para o proprietário do imóvel ou seu representante legal, situação esta que acarretou algumas reclamações por parte dos proprietários no tocante ao recebimento dos aluguéis em atraso.

Dessa forma, com a aprovação da presente Lei, reverteremos a situação, eis que o Município efetuará o pagamento dos locatícios diretamente ao proprietário ou ao seu representante legal.

Contando com a costumeira atenção dos Senhores Vereadores às nossas proposições, solicitamos a aprovação do presente Projeto de Lei, em **REGIME DE URGÊNCIA**, renovando na oportunidade nossa consideração e apreço.

Atenciosamente,

JACQUES GONÇALVES BARBOSA
Prefeito

LEI Nº 4.336, DE 01 DE NOVEMBRO DE 2019.

Disciplina o procedimento do Programa Aluguel Social no âmbito do Município de Santo Ângelo, define a finalidade, desenvolvimento e demais requisitos necessários para sua concessão, revoga a Lei Municipal nº 4.032, de 26 de Fevereiro de 2016, e, dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ÂNGELO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica disciplinado, no âmbito do Município de Santo Ângelo, o Programa Aluguel Social, cuja finalidade, desenvolvimento e demais requisitos necessários para sua concessão reger-se-ão em conformidade com as disposições desta Lei.

§1º O programa de que trata esta Lei possui a finalidade exclusiva de custear a locação de imóveis por tempo determinado, mediante a transferência de recursos para grupos familiares ou pessoas de baixa renda que se encontre em situação de vulnerabilidade social e/ou em condições extraordinárias, observadas às necessidades sócioassistenciais e habitacionais, bem como o relevante interesse público, em fundamento da concessão do subsídio na forma de benefício eventual.

§2º As ações relacionadas com o programa serão coordenadas pela Secretaria de Habitação e/ou o órgão integrante da estrutura administrativa do Poder Executivo do Município de Santo Ângelo que lhe vier a substituir, e, seu andamento poderá funcionar em caráter intersetorial e integrado, com condução e implementação em regime de responsabilidade compartilhada a partir da articulação entre as políticas públicas das áreas de habitação e assistência social, sem prejuízo da interligação e conexão com os demais campos que tenham afinidade com o tema.

§3º Para efeitos desta lei, serão consideradas de baixa renda às famílias ou pessoas com renda mensal de 0 até 1,5 salários-mínimos devidamente inscritas no CadÚnico – Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Art. 2º Para habilitação à concessão do benefício de que trata esta Lei, o órgão responsável pela coordenação do programa e/ou os potenciais beneficiários protocolarão solicitação perante o setor competente do Poder Executivo, a qual deverá estar acompanhada da seguinte documentação:

- I – CadÚnico atualizado, com Número de Identificação Social (NIS) do responsável familiar, quando for o caso;
- II – demonstrativo de domicílio no município, o qual deverá comprovar a residência em período superior há 02 (dois) anos, de acordo com o CadÚnico e/ou documento idôneo equivalente;
- III – cópias dos seguintes documentos:
 - a) Carteira de Identidade Civil - Registro Geral (RG);
 - b) Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
 - c) Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS);
 - d) Título Eleitoral;
 - e) Certidão de Nascimento e/ou Casamento atualizada, sendo aceita, declaração de União Estável lavrada por intermédio der Escritura Pública;
 - f) Comprovante de Renda;
 - g) Comprovante de residência atualizado;
 - h) Certidão Negativa de Bens Imóveis em nome do requerente.

§1º O órgão do Poder Executivo responsável pela coordenação do programa deverá orientar potenciais beneficiários acerca da necessidade da juntada dos comprovantes elencados nos incisos I a III deste artigo, bem como, se for o caso, auxiliar os interessados na obtenção dos respectivos documentos.

§2º Os documentos pessoais mencionados nas alíneas “a” a “h” do inciso III deste artigo referem-se, conforme a hipótese, a todos os integrantes do grupo familiar.

§3º Após a abertura do devido processo administrativo, os autos serão encaminhados ao(s) servidores(as) responsável(eis) lotado(s) no órgão do Poder Executivo responsável pela coordenação e atuante, para avaliação do cumprimento dos requisitos e emissão dos Pareceres Técnicos, pelos quais serão formalizados o parecer técnico social, bem como o parecer técnico realizado por profissional da área de engenharia, a fim de dar parecer quanto a estrutura familiar, e habitacional.

§4º A interdição do imóvel residencial do beneficiário deverá ser lavrada com base em laudos técnicos, elaborado por profissionais devidamente qualificados e registrados nos respectivos conselhos profissionais, contendo, no mínimo:

- I - Os dados de identificação civil de todos os indivíduos residentes no imóvel;
- II - Os dados de localização e características gerais do imóvel;

III - O tipo, o grau, a temporalidade e a extensão do risco ambiental adotando-se as seguintes definições:

- a) Tipo - É a natureza do risco ou situação de calamidade, conforme descrita no caput do Artigo 3º;
- b) Grau - É a intensidade do risco de acordo com metodologia estabelecida na legislação vigente;
- c) Temporalidade - O tempo previsto para que as ações de mitigação ou minimização da situação de risco ou calamidade tenham efeito;
- d) Extensão - Descrição ou delimitação da área atingida pela situação de risco ou calamidade.

IV - Identificação clara do nome, número de matrícula e registro profissional do responsável técnico pela emissão do laudo.

§5º Após a elaboração dos pareceres, órgão do Poder Executivo responsável pela coordenação do programa deverá elaborar o cadastro habitacional, com o parecer final de forma fundamentada, nos termos desta lei.

CAPÍTULO III DA CONCESSÃO

Art. 3º Respeitado o prescrito nos artigos 1º e 2º desta Lei e a disponibilidade orçamentária e financeira do Município de Santo Ângelo, à concessão do benefício poderá ser autorizada nas seguintes situações:

I – famílias e/ou pessoas residentes em áreas destinadas à execução de obras de infraestrutura e/ou de equipamentos necessários ao desenvolvimento municipal;

II – famílias e/ou pessoas que estejam em situação de extrema vulnerabilidade social;

III – famílias e/ou pessoas que estejam em área de risco decorrente de calamidade pública e/ou situação de emergências decretadas pelo Chefe do Poder Executivo;

IV – às famílias que estejam em acompanhamento social com vistas a prevenir o acolhimento institucional de crianças e/ou adolescentes.

V - de destruição parcial ou total do imóvel residencial do beneficiário, em virtude de acidentes causados por ações, atividades ou obras executadas pelo Poder Público ou por concessionárias de serviços públicos;

VI - de inviabilização do uso ou do acesso ao imóvel residencial do beneficiário, em virtude de acidentes causados por ações, atividades ou obras executadas pelo Poder Público ou por concessionárias de serviços públicos.

§1º Nos casos do artigo 3º, incisos I, III, V e VI o beneficiário poderá usufruir do Aluguel Social pelo tempo limitado de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado mediante nova apresentação de documentos que comprovam os critérios estabelecidos por esta Lei, por mais 30 (trinta) dias para que providencie um local adequado para nova moradia ou recupere as condições de habitabilidade do imóvel residencial original.

§2º Nos casos do artigo 3º, incisos II e IV o aluguel social será concedido pelo prazo de até 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período, mediante nova apresentação de documentos que comprovam os critérios estabelecidos por esta Lei.

§3º Para os fins desta Lei entende-se por situação de calamidade pública qualquer situação anormal advinda ou decorrente de fenômenos naturais, acidentes ou de más condições de habitabilidade que causem sérios danos à comunidade afetada, inclusive à incolumidade ou à vida de seus integrantes, tais como: ocorrência de baixas ou altas temperaturas, tempestades, enchentes, inversão térmica, grandes incêndios florestais ou urbanos, epidemias, presença de vetores de doenças infectocontagiosas com alto índice de letalidade, desmoronamento de encostas, sedimentos ou vegetação;

§4º Fica vedado o uso do Aluguel Social para quaisquer outras situações não indicadas neste artigo.

§ 5º O recebimento do Aluguel Social não exclui a possibilidade de recebimento de outros benefícios sociais ou compensação para famílias atingidas pelas situações indicadas neste artigo.

§ 6º Nos casos indicados nos incisos V e VI deste artigo, o Poder Executivo deverá buscar o ressarcimento dos pagamentos efetuados junto aos órgãos ou empresas responsáveis pelo sinistro.

§7º O núcleo familiar atingido por situações de calamidade pública fará jus ao Aluguel Social independente de haver declaração formal do estado de calamidade pública por parte do Poder Público.

§8º As despesas decorrentes dos contratos de Aluguel Social correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, suplementas caso necessário:

13.01 16.048.213.012.072 - Coordenação da Política Habitacional
3.3.9.0.36.00.00.00 - Outros Serviços de Terceira Pessoa Física (791)

Art. 4º É incumbência do órgão do Poder Executivo responsável pela coordenação do programa, após prévia pesquisa dos preços praticados no mercado imobiliário local, estipular os correspondentes valores a serem definidos, em cada caso,

a título de aluguel social, o qual não poderá ser superior a 50% de um salário-mínimo nacional vigente por mês, salvo interesse público devidamente fundamentado.

Parágrafo único. Na hipótese do aluguel mensal contratado ser inferior ao valor do aluguel social, o benefício limitar-se-á ao valor da locação.

Art. 5º Somente poderão ser objeto de locação, nos termos desta Lei, os imóveis que possuam condições de habitabilidade, estejam situados fora de áreas consideradas como de risco, áreas de preservação permanente, áreas institucionais, bem como devidamente registrados e/ou assentados em nome do respectivo proprietário e sobre o qual inexistam débitos perante o Erário municipal.

Art. 6º A localização do imóvel, a negociação de valores, a contratação da locação e o pagamento mensal aos locadores serão de responsabilidade do titular do benefício.

Art. 7º A administração pública municipal não será responsável por qualquer ônus financeiro e/ou legal perante o locador, inclusive em caso de inadimplência e/ou descumprimento de qualquer cláusula contratual por parte do beneficiário.

Art. 8º O aluguel social será concedido, em prestações mensais, ao titular do benefício.

§1º Para cada grupo familiar beneficiário será indicada uma única pessoa física titular do Aluguel Social, inscrita no CadÚnico.

§2º Nos casos de separação conjugal, emancipação de dependentes ou outra forma de subdivisão em que seja formado um novo núcleo familiar, deverá ser elaborada uma avaliação social que indicará a necessidade de se conceder o benefício ao novo núcleo familiar e a manutenção do benefício ao núcleo familiar original.

§3º A titularidade dos benefícios será estendida, obrigatoriamente, à mulher responsável pela família.

§4º Os grupos familiares que contenham em seu núcleo crianças, idosos e/ou pessoas com deficiência terão prioridade na concessão do benefício instituído pelo programa estabelecido por esta Lei.

§5º O pagamento que se refere o *caput* deste artigo somente será efetivado mediante a apresentação do pertinente contrato de locação devidamente assinado pelas partes contratantes, o qual deverá conter cláusula expressa de ciência pelo locatário de que o locador é beneficiário do aluguel social e que aquele está ciente das condições que regem a locação, inclusive no que concerne as responsabilidades inerentes.

§6º A continuidade do pagamento está condicionada à apresentação mensal dos recibos de quitação do aluguel do mês anterior, que deverá ser apresentado até o

décimo dia útil do mês seguinte ao vencimento, sob pena de suspensão de imediato do benefício e/ou a qualquer tempo.

Art. 9º. É vedada a concessão do benefício a mais de um membro da mesma família cadastrada, sob pena de cancelamento do benefício e responsabilização administrativa, civil e penal.

Art. 10. Cessará o benefício, perdendo o direito a sua percepção a família e/ou pessoa que:

- I – deixar de atender, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos nesta Lei;
- II – sublocar o imóvel objeto da concessão do benefício;
- III – prestar declaração falsa e/ou empregar os valores recebidos para fins diversos do estabelecido por esta Lei.
- IV – deixar de atender a qualquer solicitação, comunicado ou notificação do órgão do Poder Executivo responsável pela coordenação do programa.
- V – desviar a finalidade habitacional do imóvel objeto de locação.
- VI - Por solicitação do beneficiário, a qualquer tempo;
- VII - Por liberação da residência original do beneficiário, após comprovação dos órgãos de Defesa Civil sobre a extinção das condições de risco ou calamidade;
- VIII - Por solicitação do proprietário, desde que com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias;
- IX - Por extinção dos prazos estabelecidos nesta Lei.

Art. 11 O valor do aluguel social poderá ser reajustado por meio de decreto, observados os indicadores econômicos do mercado imobiliário local e a disponibilidade orçamentária e financeira do Município de Santo Ângelo.

CAPÍTULO IV DOS DEVERES E DAS OBRIGAÇÕES

Art. 12 Caberá ao Poder Executivo para o apoio a aplicação e a concessão do Aluguel Social:

- I - Manter um cadastro permanente de proprietários, imobiliárias e imóveis disponíveis para serem alugados;
- II - Zelar pela pontualidade dos pagamentos nos contratos estabelecidos;
- III - Estabelecer na Lei Orçamentária Anual os recursos reservados para a concessão do benefício;
- IV - Preparar relatórios anuais a serem apresentados ao Sistema de Controle Interno do Município informando a quantidade de núcleos familiares beneficiados, os recursos pagos e as situações que demandaram a concessão de Aluguel Social;
- V - Manter uma planta de valores regionalizada para ser usada como referência no estabelecimento dos contratos e evitar distorções quanto aos valores médios do mercado de aluguéis residenciais nos diferentes bairros.

Art. 13 Durante a vigência do contrato de Aluguel Social são deveres do proprietário do imóvel:

I - Entregar ao beneficiário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - Garantir, durante o tempo do contrato, o uso manso e pacífico do imóvel locado;

III - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio especialmente quanto a:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

IV - Manter, durante o contrato, a forma e a destinação do imóvel;

V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores ao contrato;

VI - Fornecer, ao Município e ao beneficiário, memorial descritivo e relatório de vistoria contendo descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

Art. 14 Durante a vigência do contrato de Aluguel Social são deveres do beneficiário:

I - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o estabelecido no contrato, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, vedada a sublocação a qualquer título;

II - Restituir o imóvel, findo o contrato, no estado em que o recebeu;

III - Levar imediatamente ao conhecimento do proprietário, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV - Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

V - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VI - Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

VIII - Pagar as despesas ordinárias de condomínio entendendo-se como tal as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início do contrato.
- IX - Permitir a vistoria do imóvel pelo proprietário ou pelo representante do Poder Executivo, mediante combinação prévia de dia e hora;
- X - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- XI – Devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebeu.

§ 1º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os beneficiários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas neste artigo, desde que comprovadas.

Art. 15 O Chefe do Poder Executivo deverá regulamentar, no que couber, por decreto, a presente Lei.

Art. 16 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 Fica revogada a Lei Municipal nº 4.032, de 26 de Fevereiro de 2016.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

CENTRO ADMINISTRATIVO JOSE ALCEBÍADES DE OLIVEIRA, em 01 de novembro de 2019.

JACQUES GONÇALVES BARBOSA
Prefeito

MARCO ANTÔNIO NUNES
Secretário Geral