

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Regulamentação de procedimentos para Habitação de Interesse Social

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística recebeu do Conselho CMPT a demanda da FUMAS solicitando um parecer visando regulamentar os procedimentos para habitação de interesse social (HIS) nos termos da Lei 9321/19.

Foi realizada análise e reunião por vídeo conferência no dia 21/julho/2020 e chegou-se as seguintes considerações.

- Considerando o disposto no parágrafo único do art. 148, que define Habitação de Interesse Social (HIS) como as unidades construídas ou os lotes destinados à população com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos;

- Considerando o disposto no art. 204, que determina que toda a demanda para as unidades produzidas nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo, ouvida a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS e observadas as normas federais e estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiência na família;

- Considerando o disposto no art. 206, caput e parágrafos 1º e 2º:

“Art. 206. O valor de comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH) com renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.

§ 1º As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS.

§ 2º Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias cadastradas, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente”;

Considerando, também, o disposto nos parágrafos 9º e 10º do art. 289:

“§ 9º Nas Zonas de Qualificação dos Bairros serão admitidos parcelamentos de interesse social, com lotes de dimensões mínimas de 7m (sete metros) para a testada e 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área.

§ 10. Nos loteamentos de interesse social deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, pelo menos 10% (dez por cento) do número de unidades do loteamento ou lotes de até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área, cuja extensão total seja igual ou superior a 12% (doze por cento) da área útil, ou soma das áreas de todos os lotes do parcelamento”;

Ficam definidos os seguintes procedimentos aplicáveis aos empreendimentos de interesse social:

1. A cada novo empreendimento de interesse social, definido pelos Arts. 206 e 208 e Parágrafos, a FUMAS informará todas as famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH) com renda familiar de até 6 (seis) salários mínimos, por meio de e-mail, contato telefônico e publicação na Imprensa Oficial do Município.
2. As famílias cadastradas que tiverem interesse em determinado empreendimento deverão se inscrever na FUMAS, originando uma lista ser utilizada na oferta das unidades.
3. As unidades construídas dos empreendimentos, conjuntos horizontais ou verticais, terão 100% de sua demanda indicada pela FUMAS.
4. As unidades dos loteamentos de interesse social realizados na Zona de Qualificação de Bairros e nas Zonas Especiais de Interesse Social 2, definidas pelos §9º e §10, respectivamente, do Art. 289, poderão ser comercializados livremente após a doação à FUMAS, de pelo menos 10% (dez por cento) do número de unidades do loteamento ou lotes de até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área, cuja extensão total seja igual ou superior a 12% (doze por cento) da área útil, ou soma das áreas de todos os lotes do parcelamento (as características do lote devem seguir parâmetros similares ao estipulado no art. 292 da lei 9321/19).

Sem mais para momento

Jundiaí 23/07/2020