

MENSAGEM Nº 027, DE 02 DE JULHO DE 2025.

À Sua Excelência o Senhor
César Augusto de Paiva Maia
Presidente da Câmara Municipal de Parnamirim/RN

Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a política de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social no âmbito do Município de Parnamirim/RN, e dá outras providências.

A presente proposta tem como fundamento o disposto na Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Trata-se de medida essencial para garantir o direito constitucional à moradia digna, bem como promover a função social da propriedade urbana, a segurança jurídica da posse, a sustentabilidade socioambiental e a justiça social.

Por meio da criação do Programa Municipal de ATHIS, o Município buscará atender a população de baixa renda com serviços técnicos especializados nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia e demais áreas correlatas, contribuindo para a melhoria qualitativa das moradias, a regularização edilícia e fundiária, bem como para a construção de novas unidades habitacionais em condições adequadas de habitabilidade e segurança.


A proposta também disciplina os critérios de elegibilidade, as fontes de financiamento, as modalidades de atendimento, os procedimentos de seleção, bem como os parâmetros técnicos e sociais necessários à execução da política pública.

Desta forma, a presente proposição reflete o compromisso da gestão municipal com o desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável, promovendo melhores condições de vida para as famílias em situação de vulnerabilidade habitacional.

Ante o exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dos nobres Vereadores, confiando na sua aprovação por esta Casa Legislativa.

Renovo, na oportunidade, os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



RAIMUNDA NILDA DA SILVA CRUZ
Prefeita

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 239 /2025

Dispõe sobre a política de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM, no uso de suas atribuições legais, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS, CONCEITOS E OBJETIVOS

SEÇÃO I
DOS PRINCÍPIOS

Art. 1º. Fica assegurado o direito, à população de baixa renda do Município de Parnamirim, a assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social – ATHIS.

Parágrafo único. A assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social, garantida no caput desse artigo, baseia-se no direito social à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal, bem como, com o previsto no art. 4º, V, r, da Lei Federal nº 10.257/2001, e em conformidade com o determinado no art. 1º, da Lei Federal nº 11.888/2008.

Art. 2º. A ATHIS ainda terá como princípios:

I – Assegurar, conforme previsto na Constituição Federal, a função social da propriedade e da cidade afim de garantir o bem estar dos seus habitantes;

II – Proporcionar moradia digna, adequada e segura;

III – Promover a segurança jurídica da posse para famílias de baixa renda, bem como para grupos em vulnerabilidade social;

IV – Promover a sustentabilidade socioambiental por meio da qualificação edilícia e do seu entorno em harmonia com a legislação ambiental;

V – Promover a justiça e inclusão social na cidade.

SEÇÃO II DOS CONCEITOS

Art. 3º. Para efeitos da assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social, entende-se:

I – ATHIS – Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social: trata-se dos serviços técnicos prestados de forma pública e gratuita na concepção do projeto e na execução da construção de habitação de interesse social

II – Inadequações habitacionais/déficit qualitativo: refere-se às unidades habitacionais carentes de melhorias no que diz respeito às condições edilícias e/ou à infraestrutura urbana.

III – Déficit habitacional/déficit quantitativo: refere-se àquelas unidades habitacionais que precisam ser construídas para atender a demanda referente ao crescimento populacional, à reposição de estoque (coabitação/domicílios improvisados) ou àquelas famílias com ônus excessivo de aluguel.

IV – Melhorias habitacionais: diz respeito à promoção de benfeitorias em unidades habitacionais existentes a fim de incrementar as condições de habitabilidade.

SEÇÃO III DOS OBJETIVOS

Art. 4º. A assistência técnica pública e gratuita para projetos e construção de habitação de interesse social, prevista nessa lei, compreende todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais da área de arquitetura, urbanismo e engenharia para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária e edilícia de habitação.

§1º – A assistência técnica, pelo seu caráter transversal, conta também com a atuação de profissionais do direito, serviço social, geografia, geologia e demais áreas de conhecimento necessários que garantam o direito à moradia adequada.

§2º – A assistência técnica de que trata o caput desse artigo, além da garantir o direito à moradia digna, objetiva:

I – Possibilitar à população, cuja faixa de renda têm previsão de atendimento por essa lei, o acesso à terra urbanizada qualificando a ocupação do sítio urbano no entorno da área de intervenção, em concordância com a legislação urbanística e ambiental;

II – Evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;

III – Viabilizar a regularização edilícia, urbanística e fundiária.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS E SELEÇÃO

SEÇÃO I DOS PROCEDIMENTOS

Art. 5º. A ATHIS deve ser efetivada em conformidade com os planos locais referentes à política urbana, de habitação e ambiental.

Parágrafo único. A ATHIS também deverá ser implementada de forma coordenada e sistêmica com a legislação e as políticas urbana, habitacional, fundiária e ambiental, da União e do estado, a fim de evitar sobreposições e otimizar resultados.

Art. 6º. Os serviços de assistência técnica previstos por essa Lei serão custeados por recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), do Fundo Municipal de Habitação, recursos públicos previstos no orçamento, recursos de convênios com organismos internacionais e recursos privados.

Parágrafo único. Isenções, subsídios e incentivos tributários e financiamentos, também estão previstos, visando subsidiar a política de assistência técnica pública gratuita para projetos e construção de habitação de interesse social;

Art. 7º. A garantia do direito previsto no art. 1º desta Lei, será viabilizada através do apoio técnico e financeiro estabelecido entre União, Estado e Município mediante convênios.

§1º – Para garantia dos direitos previstos nesta Lei caberá ao Município, manter efetivado o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação.

§2º – A assistência técnica poderá ser oferecida diretamente às famílias, cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem.

Art. 8º. Para sua implementação poderão ser celebrados termos de cooperação, de parceria, convênios com entes públicos, universidades, organizações não governamentais, autarquias, institutos de pesquisa, organizações multilaterais, empresas e outros atores envolvidos com essa política.

Parágrafo único. Os convênios ou termos de parceria previstos no caput desse artigo, devem prever a busca por inovação tecnológica, a utilização de métodos participativos e a democratização do conhecimento.

Art. 9º. O Poder Executivo Municipal consultará o Conselho Municipal de Habitação para a seleção dos beneficiários finais dos serviços de assistência técnica e para a realização do atendimento direto a eles por meio de sistemas de atendimento próprios.

Art. 10. As áreas/unidades habitacionais a serem potencialmente atendidas pelo programa de ATHIS, somente serão credenciadas após elaboração do Relatório Socio-Habitacional, Ambiental – RESHA.

§1º – O Relatório Socio-Habitacional, Ambiental (RESHA) deverá observar os seguintes conteúdos:

I – Cadastro dos beneficiários contendo: dados documentais do beneficiário principal e do cônjuge, se for o caso, faixa de renda e composição familiar, ocupação e nível educacional dos moradores, bem como aspectos relativos às condições de saúde;

II – Nas intervenções individuais: a poligonal georreferenciada do lote, alvo da intervenção e seu endereço;

III – Nas intervenções coletivas: a poligonal georreferenciada de cada lote, com os respectivos endereços e a poligonal georreferenciada do assentamento;

IV – Descrição dos aspectos construtivos da unidade habitacional: materiais, condições da construção e cômodos;

V – Descrição do lote: topografia (plano, declividade acentuada), se passível de alagamento, permeabilidade (se é pavimentado), se tem cobertura vegetal, presença de entulho e criação de animais;

VI – Descrição da infraestrutura, equipamentos e serviços existentes na área de intervenção;

VII – Descrição das condições ambientais da área de intervenção.

§2º – Será competência da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou órgão que venha a substituí-la na gestão da política habitacional, definir as áreas prioritárias para elaboração do RESHA, levando em conta, além dos parâmetros sociais, urbanísticos e ambientais (retratados no levantamento e cadastramento dos assentamentos informais), também aspectos orçamentários do município.

Art. 11. O Programa Municipal de ATHIS atenderá a demanda através de 2 modalidades:

I – Produção habitacional;

II – Melhoria habitacional.

Art. 12. A modalidade Produção Habitacional, contempla a elaboração dos projetos e o acompanhamento da execução da obra para a construção de unidades habitacionais de interesse social.

§1º – As unidades poderão ser construídas em lote particular regular, ou em lote público urbanizado, indicado pela municipalidade;



§2º – A modalidade será empregada quando for necessária a reposição de unidade habitacional condenada por sinistro, risco de desabamento, coabitação, custo excessivo com aluguel, situada em área de risco ou de fragilidade ambiental sem viabilidade de permanência.

Art. 13. A modalidade Melhoria Habitacional diz respeito à elaboração dos projetos, ao acompanhamento da execução da obra para adequação de edificação existente, inclusive com prevenção e mitigação de risco.

§1º – As unidades, poderão ser construídas em:

a) lote particular regular ou em processo de regularização fundiária viável em andamento;

b) lote público, desde que autorizado pelo ente federativo e passível de regularização fundiária posterior.

§2º – Quando a unidade habitacional estiver situada em área de risco será imperativo que o RESHA contenha estudo de viabilidade de execução de obra para mitigação de risco.

Art. 14. Os serviços de assistência técnica previstos por essa Lei devem ser prestados por profissionais da área de arquitetura e urbanismo e engenharia que atuem como:

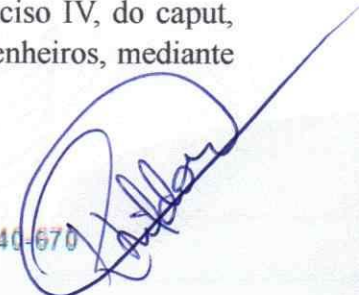
I – Agentes públicos;

II – Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos;

III – Profissionais inscritos em programas de residência acadêmica ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios públicos com atuação na área;

IV – Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciadas, selecionadas e contratados pelo município.

§1º – Na seleção e contratação dos profissionais, na forma do inciso IV, do caput, deve ser garantida a participação das entidades profissionais de arquitetos e engenheiros, mediante convênio ou termo de parceria com ente público responsável.



§2º – Em qualquer lugar das modalidades de atuação previstas no caput, deve ser assegurada o devido registro ou anotação de responsabilidade técnica.

SEÇÃO II

DA SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS, DAS ÁREAS E DOS IMÓVEIS

Art. 15. Para fins do Programa Municipal de ATHIS considera-se os seguintes critérios de elegibilidade para ser contemplado:

I – Cidadão/família residente no município há pelo menos 05 (cinco) anos;

II – Renda familiar de até 03 (três) salários mínimos;

a) Considera-se a flexibilização do critério de renda máxima quando se tratar de superação insignificante do limite legal determinado (até 10% do valor).

III – A família, necessariamente deve estar cadastrada no CadÚnico;

IV – Titular do atendimento ser maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;

IV – Não ser proprietário ou promitente comprador de qualquer outro imóvel, exceto nos casos em que o imóvel nesta situação seja o mesmo para o qual se pleiteia a intervenção;

V – Não ter sido atendido anteriormente em programa habitacional no município;

§1º – Nas seleções coletivas serão passíveis de atendimento os núcleos habitacionais em que a maioria (50% + 1) dos munícipes/famílias e unidades habitacionais cumpram os requisitos de elegibilidade.

Art. 16. Para seleção de demanda, serão priorizadas intervenções na seguinte ordem:

I – Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS e/ou núcleos urbanos informais em processo de regularização fundiária;

II – Áreas com maior risco;



III – Áreas com maior impacto ambiental;

IV – Áreas com maior organização comunitária e/ou adesão popular.

Art. 17. Os imóveis para serem contemplados pelo Programa ATHIS, devem atender os seguintes critérios:

I – Lotes com até 250 m²;

II – Lotes não edificados ou com área construída até 70 m²;

III – Quando houver, ou quando for necessário construir, mais de uma unidade habitacional por lote, os acessos deverão ser planejados para serem independentes;

IV – Nos lotes em que forem construídas uma segunda unidade habitacional, a área construída total pode ser até 140 m², desde que obedeça ao estabelecido no art. 215, da Lei nº 236/2017;

V – Imóveis com comércio ou serviços somente poderão ser atendidos nos casos em que haja uso misto com residência e cuja área não residencial não pode ser superior a 50% da área construída.

Art. 18. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, ou órgão que venha a substituí-la na gestão da política habitacional, será responsável pela seleção da demanda a ser atendida e deverá incluir em seu cadastro habitacional permanente os dados necessários ao devido cadastramento e avaliação de critérios de atendimento desse programa.

Art. 19. A seleção de demanda poderá ser feita nos seguintes formatos:

I – Aberta ou Fechada: refere-se à origem da demanda, respectivamente por manifestação popular ou por indicação da municipalidade;

II – Individual ou Coletiva: refere-se à abrangência da demanda, respectivamente unidade isolada ou núcleo habitacional, configurado por mais de uma unidade de vizinhança.

Parágrafo único. O órgão gestor da política habitacional tornará pública as seleções de demanda, informando os formatos e modalidades a serem contemplados, de acordo com os recursos disponíveis para o programa.



CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Os contratos serão definidos em conformidade com os convênios e parcerias firmadas.

Parágrafo único. A remuneração dos profissionais contratados seguirá o determinado pelas organizações vinculadas ao exercício profissional.

Art. 21. O Poder executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 dias a contar de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.



RAIMUNDA NILDA DA SILVA CRUZ
Prefeita