

MENSAGEM Nº 001, DE 04 DE FEVEREIRO DE 2026.

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

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submeto à apreciação o presente Projeto de Lei Complementar, que tem como objetivo fundamental estabelecer um marco normativo robusto e coerente para a formulação, implementação e acompanhamento de programas habitacionais que atendam às necessidades da população, com ênfase nas famílias de baixa renda, em consonância com as diretrizes constitucionais e com os programas federais vigentes.

Do ponto de vista técnico, a lei sistematiza instrumentos essenciais para a execução da política habitacional municipal, abrangendo desde a provisão de novas moradias, regularização fundiária urbana, melhoria habitacional, até a implantação de lotes urbanizados e alternativas locacionais de aluguel social. A lei também define com clareza os públicos prioritários, as faixas de renda, os critérios de elegibilidade e os mecanismos de financiamento, o que assegura transparência, planejamento e segurança jurídica aos agentes públicos e privados envolvidos nas ações habitacionais.

No aspecto político e social, esta proposição responde a uma demanda histórica do Município de Parnamirim por uma política habitacional permanente, estruturada e socialmente justa. Trata-se de uma ação estratégica frente ao agravamento do déficit habitacional, à crescente informalidade urbana e à precarização das condições de moradia de milhares de cidadãos parnamirinos. A proposta também está alinhada às diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620/2023, bem como às normas federais da Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana.

Assim, a aprovação deste Projeto de Lei representa um avanço substancial no compromisso do Município com a promoção do direito à moradia digna, da função social da propriedade e da construção de uma cidade mais inclusiva, equitativa e sustentável.

Diante do exposto, submetemos à apreciação desta Casa Legislativa a presente proposição, requerendo sua tramitação em regime de urgência, nos termos do Regimento Interno, tendo em vista a relevância e o interesse público da matéria, confiando em sua aprovação como instrumento fundamental para consolidar a política pública habitacional no Município de Parnamirim.

Atenciosamente,



RAIMUNDA NILDA DA SILVA CRUZ
Prefeita

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06 /2026

Institui a Política Municipal de Habitação de Interesse Social no Município de Parnamirim/RN, bem como estabelece condições para implementação de Programas Federais de habitação de interesse social e regularização fundiária, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE PARNAMIRIM/RN**, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no Art. 73, inciso IV da Lei Orgânica Municipal nº 1, de 15 de dezembro 2008, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei institui a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, bem como estabelece condições para implementação de Programas Federais de habitação de interesse social e regularização fundiária, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida, no âmbito do Município de Parnamirim/RN.

Art. 2º Fica instituída a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, bem como, ficam estabelecidas as condições para a implementação de Programas Federais de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária no Município de Parnamirim/RN em áreas urbanas e rurais.

Parágrafo único. Os programas que compõem a Política Municipal de Habitação de Interesse Social descritos nesta Lei poderão ser regulamentados por Decreto do Poder Executivo.

Art. 3º A Política Municipal de Habitação de Interesse Social descrita nesta Lei, refere-se aos programas, projetos e ações planejados e executados pelo Poder Executivo, em parceria com os demais Poderes, a comunidade, a iniciativa privada e outras entidades da sociedade civil que visem à construção, melhoria, regularização e outros auxílios relativos à promoção de moradias populares para pessoas em situação de vulnerabilidade social.

§1º – Entende-se por moradia popular a edificação destinada à habitação digna dos indivíduos que atenderem aos requisitos de seleção previstos nesta Lei e em seus regulamentos.

§2º – Considera-se em situação de vulnerabilidade social aqueles e aquelas que não possuem recursos para realizar construção, melhoria, regularização e permanência de sua moradia, assim definidos em regulamentação específica.

Art. 4º A Política Municipal de Habitação de Interesse Social reger-se-á pelos seguintes princípios:

- I – a cidadania;
- II – a dignidade da pessoa humana;
- III – a redução das desigualdades;
- IV – a redução do déficit habitacional;
- V – a garantia de moradia digna, observadas as condições mínimas de infraestrutura e de acesso aos serviços públicos;
- VI – a permanência na moradia de forma segura, legalizada e socialmente inclusiva.

Art. 5º São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I – garantir o direito social à moradia digna com condições de habitabilidade adequadas;
- II – prevenir a disseminação de edificações que não observem as condições mínimas para moradia;
- III – erradicar a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e locais;
- IV – promover o bem de todos, sem quaisquer tipos de preconceito ou discriminação;
- V – reunir recursos públicos e privados, para investimentos na habitação popular e na urbanização, utilizando-os de maneira eficiente e com garantia de qualidade;

Art. 6º A política de habitação de interesse social segue as seguintes diretrizes:

- I – ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;
- II – promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;
- III – estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática e energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;
- IV – apoiar o desenvolvimento, o fortalecimento e a ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;
- V – fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;
- VI – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;
- VII – fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais;
- VIII – gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis;
- IX – estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.
- X – garantia do direito à cidade;
- XI – efetivação do direito à moradia;

- XII – efetivação da função social da propriedade;
- XIII – priorização das famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

Art. 7º A política habitacional atuará em diversas linhas de atendimento, tais como:

- I – provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;
- II – fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas;
- III – provisão de lotes urbanizados, dotados da adequada infraestrutura;
- IV – melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais;
- V – aquisição assistida;
- VI – regularização fundiária.

CAPÍTULO II **DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

Seção I

Das Normas de Ações e Desenvolvimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 8º A Política Municipal de Habitação de Interesse Social será implantada mediante a construção, melhoria, regularização e outros auxílios concernentes à promoção de moradias populares para pessoas em situação de vulnerabilidade social a serem regulamentadas por legislação específica.

Art. 9º O Programa atenderá famílias, residentes em áreas urbanas ou rurais, com renda bruta familiar mensal conforme as faixas e limites preestabelecidos pela Portaria MCID nº 399, de 22 de abril de 2025, vigente na data desta publicação, sujeita a atualização ou revogação por atos normativos subsequentes.

§1º Os valores e faixas de renda previstos neste artigo poderão ser ajustados por Decreto Municipal.

§2º Para fins de regularização fundiária de interesse social, considera-se baixa renda as famílias com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 10º Os programas habitacionais devem observar, prioritariamente, no processo de seleção, as seguintes famílias, comprovante em situação de vulnerabilidade social, quais sejam:

- I – que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;
- II – de que façam parte:
 - a) pessoas com deficiência;
 - b) pessoas idosas, conforme o disposto na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto da Pessoa Idosa), devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados às suas condições físicas;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

III – em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social);

IV – que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;

V – em deslocamento involuntário em razão de obras públicas;

VI – em situação de rua;

VII – que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha);

VIII – residentes em área de risco;

IX – integrantes de comunidades tradicionais.

Parágrafo único. Os critérios de priorização serão definidos por Decreto do Poder Executivo.

Art. 11 A política Municipal de Habitação de Interesse Social utilizará instrumentos institucionais, econômicos, jurídicos, políticos, tributários, financeiros e ambientais contidos na Legislação Federal, Estadual e Municipal, sem prejuízo das normas pertinentes à execução de cada intervenção.

Seção II

Da Execução da Política Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 12 Esta política será executada por programas específicos que visem a construção, melhoria, regularização e outros auxílios concernentes à promoção de moradias populares para pessoas em situação de vulnerabilidade social, devendo ser regulamentado por meio de decretos específicos para cada modalidade eventualmente instituída.

Art. 13 A Política Municipal de Habitação de Interesse Social poderá ser custeada pelos seguintes recursos em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis e nos planos de aplicação anuais:

I – dotações orçamentárias do Município;

II – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FNHIS);

III – repasses de recursos do Governo Federal;

IV – repasses de recursos do Governo Estadual;

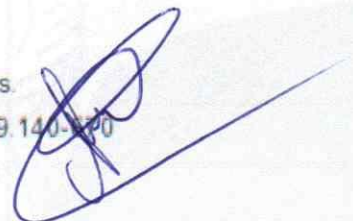
V – emendas parlamentares;

VI – contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

VII – doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que trata o inciso II;

VIII – outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes estaduais, nacionais e internacionais;

IX – doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis do Município;



X – compensações urbanísticas e ambientais no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb – S.

§1º O Município poderá subsidiar a construção das unidades habitacionais ou complementar recursos estaduais e federais.

§2º Nos programas de autoconstrução, o Município poderá fornecer material de construção ou recursos para a sua aquisição.

§3º O beneficiário poderá fornecer o imóvel onde será construída sua unidade habitacional.

Art. 14 Os contratos e os registros efetivados no âmbito da habitação de interesse social e os títulos emitidos no âmbito da regularização fundiária serão formalizados, prioritariamente, em nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, conforme art. 10 da lei federal 14.620, de 13 de julho de 2023 e art. 10, XI, da lei federal 13.465, de 13 de julho de 2023.

Art. 15 Ficam instituídas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de Promoção Habitacional, sendo estas destinadas à construção de unidades habitacionais.

§1º As ZEIS previstas no caput deste artigo poderão englobar uma gleba, um bairro ou um lote, de acordo com o porte do empreendimento habitacional.

§2º As ZEIS serão delimitadas por meio de Decreto Municipal.

§3º Os imóveis que tiverem outra destinação serão desafetados e destinados para habitação de interesse social por meio da delimitação das ZEIS.

§4º Os índices urbanísticos serão flexibilizados nas ZEIS de Promoção Habitacional com fins a permitir uma ocupação eficiente do solo urbano.

Art. 16 O Poder Executivo Municipal fica autorizado a desafetar e doar imóveis públicos municipais para habitação de interesse social nas seguintes hipóteses:

I – construir unidades habitacionais por meio de contratação de empresas ou por projetos de autoconstrução;

II – doar o imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial para a implementação do empreendimento habitacional, conforme os normativos federais;

III – doar o imóvel para empresas com fins a constar como abatimento no pagamento das unidades habitacionais pelos beneficiários do programa habitacional de interesse social.

§1º Os imóveis públicos municipais poderão ser utilizados em permutas entre o Poder Executivo Municipal com agentes privados com os seguintes fins:



- a) obtenção de imóveis para a construção de unidades habitacionais;
- b) obras e serviços necessários para a dotação de equipamentos públicos para as unidades habitacionais ou de outro empreendimento habitacional de interesse social que o Município esteja promovendo;
- c) obtenção de unidades habitacionais construídas que serão destinadas para a população de baixa renda beneficiária do programa.

§2º Os casos previstos no presente artigo independem de autorização legislativa específica;

§3º A desafetação dos imóveis públicos para os fins constantes deste artigo será feita por meio de Decreto do Poder Executivo.

Art. 17 Compete ao Município na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional dos programas federais:

- I – providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento;
- II – promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;
- III – discricionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida pelos normativos federais;
- IV – firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, e com empresa do setor da construção civil, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;
- V – providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;
- VI – facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto pelos normativos federais;
- VII – realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias nos casos previstos pelos normativos federais;
- VIII – realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico de definição de famílias;
- IX – realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;
- X – efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;

XI – informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;

XII – finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à empresa do setor da construção civil, responsabilizar-se pela guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;

XIII – assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;

XIV – divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com o Agente Financeiro, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;

XV – monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;

XVI – informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; e

XVII – zelar pela aplicação da legislação Municipal.

Seção III

Da Execução da Política Municipal de Regularização Fundiária

Art. 18 A regularização fundiária reger-se-á pelas normas constantes na Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

§1º Para fins de Regularização Fundiária, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos, de uso e ocupação e edifícios.

§2º O procedimento administrativo, bem como as definições das competências dos órgãos municipais serão definidas em Decreto Municipal.

Art. 19 São passíveis de regularização fundiária as seguintes hipóteses:

I – as unidades imobiliárias localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal;

II – as unidades imobiliárias situadas, total ou parcialmente, em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, nas quais não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco;

III – as unidades imobiliárias localizadas, total ou parcialmente, na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam ocupadas por população classificada como Reurb-E;

IV – as unidades imobiliárias inseridas, total ou parcialmente, em área definida como unidade de conservação de proteção integral, criadas pela União, pelo Estado do Rio Grande do Norte ou pelo Município de Parnamirim, na forma indicada na Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000.

Art. 20 Em núcleos urbanos informais situados, total ou parcialmente, em Áreas de Preservação Permanente (APP), em Zonas de Preservação Ambiental (ZPA) e em áreas de proteção de mananciais, a Regularização fundiária deverá observar o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e somente será admitida se aprovado estudo técnico que demonstre que as intervenções de regularização fundiária implicam na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais e da emissão de Termo de Ajustamento de Conduta para recuperação das áreas degradadas, caso necessário.

Art. 21 A Regularização fundiária compreende as seguintes modalidades:

I – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a três salários-mínimos vigentes;

II – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - Reurb-E: destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I;

Art. 22 Fica autorizada a alienação de bens imóveis pertencentes ao Município e às entidades da Administração Indireta vinculadas, inseridos na poligonal da Regularização fundiária, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, nos termos do art. 98 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou as que venham a substituí-las, desde que:

I – a ocupação seja anterior a 22 de dezembro de 2016;

II – o ocupante esteja em dia com suas obrigações administrativas e tributárias para com o Município ou perante as entidades da Administração Indireta vinculadas, conforme o caso.

Parágrafo único. Para fins da comprovação da data da ocupação, conforme inciso I do caput, admite-se a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

Art. 23 Caberá ao Município realizar a avaliação dos imóveis, utilizando-se dos métodos previstos na NBR 14653, norma técnica aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) sobre avaliação de bens, ou outra que lhe suceder.

Art. 24 Poderão ser regularizados mediante venda direta, para um mesmo ocupante, até dois imóveis, sendo um residencial e um não residencial.

Art. 25 Serão utilizados como instrumentos para formalizar a operação o contrato de compra e venda, conforme art. 15, inciso XV, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e a promessa de compra e venda, prevista nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Parágrafo único. O instrumento contratual será assinado somente após a publicação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 26 As formas de pagamento serão definidas em Decreto Municipal.

Art. 27 A transferência de propriedade aos ocupantes somente se dará após o registro do contrato de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

Art. 28 Os tributos, emolumentos e as custas referentes aos atos registrais objeto da alienação direta de que trata esta seção, na modalidade de interesse específico, ficarão exclusivamente à cargo do beneficiário titular do contrato, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. O ocupante deverá, em até 90 (noventa) dias, contados da data da publicação da CRF, apresentar o instrumento contratual devidamente registrado, sob pena de rescisão, salvo impossibilidade devidamente justificada.

CAPÍTULO III **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 29 Os beneficiários que agirem em divergência para com os objetivos dos programas e projetos a que estiverem vinculados ficam sujeitos às sanções civis, penais e administrativas.

Parágrafo único. Em todos os casos é garantido aos beneficiários apontados em irregularidades ou desvio de finalidade o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Art. 30 Não será beneficiado, por esta Lei Complementar, o partícipe que seja proprietário de outro imóvel, distinto daquele que seja objeto desta política, ou que já seja assistido por programa habitacional municipal, estadual ou federal.

Art. 31 Ficam excluídos da abrangência desta Lei, não podendo, pois ser objeto de quaisquer benefícios aqui previstos, os terrenos situados em área de risco, de proteção ambiental, nem aqueles que se constituem de logradouros públicos, tais como ruas, praças e os demais.

Art. 32 O Poder Executivo regulamentará esta Lei por meio de Decreto.

Art. 33 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.


RAIMUNDA NÍLDA DA SILVA CRUZ
Prefeita