



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA EXECUTIVA DE GOVERNO

Ofício nº 019/2017

Paraty, 10 de maio de 2017.

À Sua Excelência o Senhor
Anderson Maia dos Santos
Presidente da Câmara Municipal de Paraty
Referência: Projeto de Lei nº 013/2015 – Memo. SEHAB 020/17 e Ofício SEHAB 08/17
Assunto: Resposta à Comissão FFFTCO da Câmara Municipal de Paraty

Senhor Presidente.

De ordem, encaminhamos à V. Exa. o Memo. SEHAB 020/17 e Ofício SEHAB 08/17, atendendo ao Ofício 013/15 enviado pela Comissão FFFTCO da Câmara Municipal de Paraty, referente ao Projeto de Lei nº 013/15, que *“concede isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e das Taxas de Licenciamento Ambiental, incidentes sobre os imóveis integrantes do Programa “Minha Casa, Minha Vida”*

Cordialmente.


José Antônio Garrido Khaled Júnior
Secretário Executivo de Governo



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE AMBIENTE, URBANISMO E
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



OFÍCIO SEHAB Nº 008/2017.

Paraty, 09 de Maio de 2017.

De: Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB Paraty).

Para: Câmara Municipal de Paraty (CMP):

Presidente da Câmara, Exmo. Sr. Anderson Maia dos Santos.

Assunto: Respostas as informações solicitadas no Ofício nº 13/2015 enviado pela Comissão FFFTCO da CMP referente ao Projeto de Lei nº 013/2015.

Venho através deste ofício, responder as questões referentes ao Ofício nº 13/2015 enviado pela Comissão de FFFTCO da CMP, a qual trata do Projeto de Lei nº 013/2015 o qual concede Isenção de IPTU, ISSQN, ITBI e Taxa de Licenciamento Ambiental para o Programa "Minha Casa, Minha Vida".

Seguem as devidas explicações aos questionamentos:

Item A: A Secretaria de Habitação entende que é fundamental que outros conjuntos habitacionais sejam realizados no município, dado o grande déficit habitacional e número de assentamentos precários existentes. Este déficit é composto em sua larga maioria por população em condições de franca vulnerabilidade social. Faz-se ainda lembrar que o Município possui diversas áreas de risco e de fragilidade ambiental, e inclusive áreas de interesse turístico, ameaçadas pela ocupação irregular. A prainha de Mambucaba ou encostas do Condado e Morro do Ditão são alguns exemplos. Faz-se portanto urgente que o Poder Público Municipal incentive, promova e regularize o direito constitucional à moradia digna - e o direito à cidade - através da produção habitacional, urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária. Para tanto, esta Secretaria baseia-se no Plano Municipal De Habitação de Interesse Social, na Lei Municipal nº 1330/2012 que dispõe sobre o estabelecimento de uma política integrada de habitação, e na legislação, cartilhas e recomendações federais sobre o assunto.

É importante que o Município esteja aberto à recepção de outros programas de habitação de interesse social, observada toda a legislação pertinente e de maneira mais transparente possível, que nos auxiliem na luta por moradia digna. Não há sentido em incentivar exclusivamente determinado programa federal e não apoiar outros, estaduais ou municipais, que por ventura possam ser implantados.

Item B: Existe um Plano Municipal de Habitação de interesse social elaborado pelo servidor Marcus Pedro Oneto Fiorito, em 20/09/2011. A SEHAB propõe regulamentação própria formalizada nos projetos de Lei 013/2015 e 014/2015, com dispositivos exclusivamente elaborados para coibir o desvirtuamento de sua finalidade social, inclusive para evitar possíveis distorções. Vale lembrar que um dos mecanismos reguladores é instituído e regido por Lei Municipal específica (Lei Municipal nº 1.654/2008:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE AMBIENTE, URBANISMO E
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



que dispõe sobre a criação do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social) e que cabe ao Conselho Gestor dirimir sobre as propostas apresentadas pelo Executivo Municipal.

Item C: O projeto de Lei 013/2015, em seu Art. 3º, § 5º, determina que a produção de HIS, possa ser realizada apenas no interior do perímetro urbano, aquele compreendido pela área urbana e área de expansão urbana, ou em áreas demarcadas como AEIS (Áreas ou zonas de Especial Interesse Social). Excepcionalmente, poderá ocorrer no restante do território Municipal, se for respeitada a legislação ambiental, no âmbito de residências unifamiliares isoladas, como preconizado pelo PNHR (Plano Nacional de Habitação Rural). É importante salientar ainda que este Projeto de Lei incentiva a produção de habitação dentro da área urbana consolidada (onde existe maior oferta de infraestrutura, equipamentos, serviços públicos e emprego), oferecendo parâmetros construtivos mais generosos para estas áreas, conforme Tabela 1 do Anexo 1.

Existe um estudo em andamento sobre uma área particular no bairro do Corisco que faz divisa com a estrada do "Morro do Jacú". No entanto a proposta ainda não foi formalizada.

Item D, E e F: Sempre que se menciona "outros empreendimentos habitacionais de interesse social" se diz respeito aos demais empreendimentos, expressamente reconhecidos pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, como inseridos na política habitacional municipal, ou estadual ou federal, destinados à população com renda de até 10(dez) salários mínimos, com foco em 0 a 3 salários, e que se enquadrem na legislação proposta no Projeto de Lei 013/2015, onde objetiva definição e minuciosa regulamentação é proposta. Atualmente, por exemplo, o único conjunto de habitação de interesse social que dispomos no município não fez parte do programa federal Minha casa Minha vida, tendo sido construído com recursos estaduais (Conjunto Habitacional do Condado).

Estamos a disposição para outros esclarecimentos.

Sem mais para o momento, elevando votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Edel Pádua Corrêa Júnior

Edel Pádua Corrêa Júnior
Secretário Adjunto de
Habitação e Regularização
Mat.: 302.377

Secretário Adjunto de Habitação e Regularização Fundiária - Mat.: 302.377



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE AMBIENTE, URBANISMO E
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



OFÍCIO SEHAB Nº 009/2017.

Paraty, 09 de Maio de 2017.

De: Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB-Paraty).

Para: Câmara Municipal de Paraty (CMP):

Presidente da Câmara, Exmo. Sr. Anderson Maia dos Santos;

Assunto: Respostas as informações solicitadas no Ofício nº 12/2015 enviado pela Comissão FFFTCO da CMP referente ao Projeto de Lei nº 014/2015.

Venho através deste ofício, responder as questões referentes ao Ofício nº 12/2015 enviado pela Comissão de FFFTCO da CMP, a qual trata do Projeto de Lei nº 014/2015 dispendo sobre a Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), e dá outras providências.

Seguem as devidas explicações aos questionamentos:

Item 01: O projeto de Lei nº 014/2015 dispõe exclusivamente sobre habitação de interesse social (HIS) e habitação de mercado popular (HMP), que passam a ser regidas excepcionalmente por esta Lei. Não há, portanto, alterações no Código de Obras ou na Lei nº 609/81.

Item 02: O projeto de Lei nº 014/2015 dispõe exclusivamente sobre habitação de interesse social (HIS) e habitação de mercado popular (HMP), que passam a ser regidas excepcionalmente por esta Lei. Não há, portanto, alterações no Código de Obras ou na Lei nº 609/81.

Item 03: O projeto de Lei nº 014/2015 dispõe exclusivamente sobre habitação de interesse social (HIS) e habitação de mercado popular (HMP), que passam a ser regidas excepcionalmente por esta Lei. Não há, portanto, alterações no Código de Obras ou na Lei nº 609/81.

Item 04: O projeto de Lei nº 014/2015 dispõe exclusivamente sobre habitação de interesse social (HIS) e habitação de mercado popular (HMP), que passam a ser regidas excepcionalmente por esta Lei. Não há, portanto, alterações no Código de Obras ou na Lei nº 609/81.

Item 05: As zonas ou áreas de especial interesse social são definidas pelo Plano Diretor ou por Lei Municipal específica.

Item 06: A Secretaria de Promoção Social já é responsável pelo Cadastro Único.

Item 07: De acordo com o Art. 11. Os empreendimentos destinados a HIS respeitarão o coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação constantes na Tabela 1 do Anexo I desta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE AMBIENTE, URBANISMO E
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Item 08: Esta informação é encontrada no "CAPÍTULO III", "DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA EMPREENDIMENTOS DE HIS E HMP", Art. 48.

Item 09: A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária compartilha dessa preocupação. Por este motivo o Projeto de Lei prevê dispositivos para evitar que exista desvirtuamento da destinação final:

1) O **Art. 3º** determina que a produção de HIS seja restrita ao Poder Público Municipal ou em parceria com este. Para o caso de HMP o **Art. 26** o define por ter valor de venda compatível com capacidade de pagamento de tais faixas de renda, nos termos definidos pelos programas federais de habitação.

2) O **Art.4º** determina que a demanda, no caso de HIS, seja feita pelo Poder Público Municipal, mediante critérios públicos e transparentes previamente definidos por programa ou projeto habitacional, para o atendimento de famílias que compõem o déficit habitacional do Município, com prioridade às famílias que necessitem de reassentamento. O **§ 1º** desse Artigo determina que os beneficiários de HIS terão seus nomes incluídos em Cadastro Único de Beneficiários, onde sua renda é necessariamente comprovada, além de não permitir ser novamente contemplado em projetos da mesma natureza.

3) O **§ 4º do Art. 4º** determina que a comprovação da destinação das unidades habitacionais de HIS para as famílias de que trata o caput do artigo 4º desta Lei, dar-se-á mediante juntada de declaração da Associação empreendedora, no ato da emissão do alvará de construção e na emissão do "habite-se". O mesmo procedimento semelhante acontece com a HMP de acordo com o **§ 2º do Art. 26**

4) O **§ 5º do Art. 4º** determina que Caso haja desvirtuamento da destinação, a Associação empreendedora deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HIS ou HMP.

5) Por fim, o **Art. 71** define que todo e qualquer empreendimento de HIS ou HMP seja submetido à aprovação conjunta da Secretaria de Habitação e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Vale reiterar que a definição de zonas ou áreas de especial interesse social, que permitem parâmetros mais intensos, ainda são prerrogativa de Leis Municipais específicas ou do Plano Diretor. Por outro lado condicionar a localização de qualquer conjunto habitacional à aprovação por Lei específica é demasiadamente limitante e retardante; e está em oposição com os objetivos desta Lei de incentivar, promover e regular o direito constitucional à moradia digna e o direito amplo e irrestrito à cidade.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY
SECRETARIA DE AMBIENTE, URBANISMO E
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Item 10: Cabe o esclarecimento de que as áreas institucionais e/ou verdes de que tratam o Artigo são justamente as áreas próprias para a implantação destes mencionados usos, não havendo conflito portanto.

Item 11: O Art. 53 não se refere à aquisição de bens imóveis pelo Poder Público Municipal. Sempre que houver a necessidade dessa aquisição, a Lei orgânica será respeitada e caberá à Câmara Municipal sua autorização.

Item 12: O Art. 74 não se refere à aquisição de bens imóveis pelo Poder Público Municipal. Sempre que houver a necessidade dessa aquisição, a Lei orgânica será respeitada e caberá à Câmara Municipal sua autorização.

Item 13: Conforme mencionado anteriormente, as zonas ou áreas de especial interesse social são definidas pelo Plano Diretor ou por Lei Municipal específica.

Item 14: Podem ser incluídos, estão em consonância, não havendo conflitos.

Item 15: O Fundo Municipal de Habitação é instituído e regido por Lei Municipal específica:

- Lei Municipal nº 1.330/2002: que dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação e dá outras providências e; - Lei Municipal nº 1.654/2008: que dispõe sobre a criação do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Cabe ao Conselho Gestor dirimir sobre as propostas apresentadas pelo Executivo Municipal.

Estamos a disposição para novos esclarecimentos.

Sem mais para o momento, elevando votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Edel Pádua Corrêa Júnior

Secretário Adjunto de Habitação e Regularização Fundiária - Mat.: 302.377

Edel Pádua Corrêa Júnior
Secretário Adjunto de
Habitação e Regularização
Mat.: 302.377