



ESTADO DA BAHIA – BRASIL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE  
Gabinete do Prefeito

LEI Nº 255 DE 05 DE DEZEMBRO DE 2014.

**SÚMULA “ Dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande e dá outras providências”.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE, DO ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, com fundamento na Constituição Federal, na Lei Federal nº 11.124/2005 (SNHIS); na Constituição Estadual; no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), e Lei Federal nº 11.977/2009,  
**Faço saber que a Câmara de vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:**

Art. 1º. Esta Lei institui a Política Municipal de Habitação de interesse social de Baixa Grande e o Plano Local de Habitação de Interesse Social, com fundamento na Constituição Federal, na Lei Federal nº 11.124/2005 (SNHIS); na Constituição Estadual; no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), Lei Federal nº 11.977/2009, bem como na Lei Orgânica do Município de Baixa Grande, de modo integrado ao Plano Diretor Municipal e à Agenda 21 Local.

## TÍTULO I

### DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

#### CAPÍTULO I

##### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Esta Política define as ações prioritárias a serem tomadas no setor habitacional de todo o território municipal e será denominada de Política Municipal de Habitação de interesse social de Baixa Grande – PMHBG.

Art. 3º. A PMHISBG deverá considerar o setor habitacional do Município como um todo, porém com prioridade para o atendimento das populações de baixa renda,



Avenida 02 de Julho n.º 737 – Centro - 44.620-000 – Baixa Grande – Bahia  
Gab. Prefeito: (74) 3258-1165 - Telefax (74) 3258-1165



**ESTADO DA BAHIA – BRASIL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**  
Gabinete do Prefeito

especialmente aquelas que são objeto do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande.

Art. 4º. As ações da PMHISBG deverão ser estabelecidas em conjunto com os governos federal e estadual, iniciativa privada e sociedade civil.

Art. 5º. A PMHISBG está vinculada às normas estabelecidas na Lei e demais leis que o integram.

Art. 6º. O Plano Local de Habitação de Interesse Social que fundamenta esta Lei foi aprovado em Audiência Pública pela sociedade de Baixa Grande e pelo conselho gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, deverá estar disponível a todos os interessados no sítio eletrônico oficial e em arquivo físico da Prefeitura Municipal, bem como nos órgãos responsáveis pela implementação do referido Plano.

**CAPÍTULO II**  
**DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES, OBJETIVOS, COMPONENTES E**  
**INSTRUMENTOS**

**Seção I**  
**Dos Princípios**

Art. 7º. São princípios da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande:

- I - Assegurar direito à moradia digna à população de Baixa Grande;
- II - Buscar o cumprimento da função social da propriedade;
- III - Estabelecer e cumprir a Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande de forma integrada com as demais políticas do Município;
- IV - Integrar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social ao planejamento e desenvolvimento da cidade e regional;
- V - Promover a participação da população na implementação do PLHIS;
- VI - Criar mecanismos que permitam interromper o ciclo de produção da informalidade.

**Seção II**  
**Das Diretrizes**







**ESTADO DA BAHIA – BRASIL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**  
**Gabinete do Prefeito**

Art. 8º. São diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande:

I - Integrar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande e o Plano Municipal de Habitação Interesse Social de Baixa Grande à Política Nacional de Habitação de Interesse Social;

II - Promover a criação de programas que atenda a toda população, priorizando a demanda por habitação de interesse social;

III - Promover uma política de terras que possibilite a realocação de famílias quando necessário;

IV - Incentivar a implantação de unidades habitacionais nos vazios urbanos e/ou em glebas infra estruturados e próximos aos sistemas de circulação e transporte;

V - Efetivar o funcionamento e ampliar as competências do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para que este possa fixar critérios e definir diretrizes e estratégias para a implementação da PMHA e do PLHIS de Baixa Grande, observada a legislação que rege a matéria;

VI - Capitalizar e rentabilizar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social através da captação de recursos de fontes diversificadas e/ou de modo integrado entre os Fundos de Habitação (federal, estadual e municipal);

VII - Estabelecer regulamentação e parâmetros específicos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social e/ou regularização fundiária;

VIII - Possibilitar a regularização de áreas de modo que as famílias permaneçam, sempre que possível, nos seus locais de moradia através da regularização fundiária ou que sejam realocadas para áreas próximas, sempre que possível e viável ao Município ;

IX - Integrar os investimentos do setor habitacional àqueles destinados ao saneamento ambiental, infra estrutura, serviços públicos, mobilidade urbana e acessibilidade, sistema viário e transportes;

X - Articular e apoiar a atuação dos órgãos e entidades federais, estaduais e municipais que desempenhem funções no setor habitacional de interesse social, assim como incentivar a participação da iniciativa privada;

XI - Estimular a construção de unidades de habitação de interesse social pautadas em conceitos de sustentabilidade e proteção ambiental, através de técnicas construtivas e equipamentos alternativos;

XII - Estimular a participação das famílias, associações e cooperativas na produção de habitações de Interesse Social;

XIII - Dar apoio social aos programas;

Seção III



Avenida 02 de Julho n.º 737 – Centro - 44.620-000 – Baixa Grande - Bahia  
Gab. Prefeito: (74) 3258-1165 - Telefax (74) 3258-1165





**ESTADO DA BAHIA – BRASIL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**  
Gabinete do Prefeito

Dos Objetivos

Art. 9º. São objetivos da Política Municipal de Habitação de Baixa Grande de Interesse Social

Seção III Dos Objetivos

I - Reduzir o déficit e a demanda habitacional do Município;

II - Promover o aumento da oferta habitacional e melhorias das condições de habitabilidade;

III - Promover a regularização fundiária legalizando e urbanizando as ocupações irregulares e integrando-as à cidade formal;

IV - Dotar os órgãos de gestão da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de meios e recursos para promover a produção de moradia e lotes urbanizados com vistas a atender a demanda habitacional do município;

V - Estimular a produção de lotes, casas e apartamentos, ampliando a quantidade e a qualidade, favorecendo a produção de moradias diversificadas;

VI - Conter o aumento das ocupações irregulares e do adensamento populacional nas áreas de proteção de manancial e de áreas de preservação permanente;

VII - Ampliar a oferta de subsídios públicos e incentivos fiscais para a regularização fundiária e produção de moradias;

VIII - Reduzir a alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para 1% (um por cento) para as moradias financiadas pelo Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida;

IX - Implantar um sistema de informações que possibilite definir indicadores e identificar as demandas habitacionais;

X - Cumprir a Lei Federal nº 11.888/2008 e o PLHIS de Baixa Grande.

Seção IV

Dos Componentes

Art. 10. Os principais componentes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande são:

I - O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande;

II - O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;



Avenida 02 de Julho n.º 737 – Centro - 44.620-000 – Baixa Grande – Bahia  
Gab. Prefeito: (74) 3258-1165 - Telefax (74) 3258-1165





ESTADO DA BAHIA – BRASIL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE  
Gabinete do Prefeito

III - O Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Poderá o Município criar novos componentes para atender as necessidades que surgirem durante a implantação desta PMHISBG.

Seção V  
Dos Instrumentos

Art. 11. Os instrumentos que poderão dar suporte à PMHISBG e ser utilizados pelo poder público municipal são:

I - Diretrizes orçamentárias e orçamento anual: dotação orçamentária específica para o setor habitacional;

II - Desapropriação: transferência das áreas particulares ao domínio público mediante pagamento, para a produção ou regularização de habitações de interesse social;

III - Usucapião especial de imóvel urbano: conversão do direito de posse da população que ocupa uma determinada área urbana em função do tempo de permanência;

IV - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: cumprir a função social da propriedade, seja parcelando, edificando ou mesmo dando uso, a propriedades urbanas através de cobrança incremental e progressiva ao longo do tempo de imposto territorial urbano – IPTU progressivo no tempo;

V - Direito de superfície: conceder o direito ao uso de uma área, sem transferir a propriedade da mesma;

VI - Direito de preempção: estabelecer a preferência de compra por parte do poder público sobre uma determinada propriedade previamente demarcada em lei específica;

VII - Outorga onerosa do direito de construir: permitir construção acima do coeficiente de aproveitamento básico permitido para uma determinada zona, através de contrapartida financeira ou mesmo fundiária do beneficiário segundo regulamentação em lei específica;

VIII - Operações Urbanas Consorciadas: conjunto de intervenções e medidas, definidas em lei municipal, coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas com características singulares;

IX - Concessão do direito real de uso: assegurar a permanência dos ocupantes sem repassar o título de propriedade, instrumento este que pode ser aplicado em áreas públicas ou particulares, de forma gratuita ou onerosa e devidamente registrada em cartório;







**ESTADO DA BAHIA – BRASIL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**  
**Gabinete do Prefeito**

X - Concessão especial de uso para fins de moradia: assegurar a permanência de população de baixa renda que se encontra ocupando áreas públicas onde não é possível a concessão de propriedade; realizado através de contrato gratuito entre o poder público e os ocupantes, devidamente registrado em cartório;

XI - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: demarcação de áreas destinadas à regularização de parcelamentos irregulares ou clandestinos ou previsão de maior aproveitamento de uma área com menor custo para a produção de novas habitações de interesse social através da flexibilização dos parâmetros urbanísticos e exigências legais;

XII - Estudo de impacto de vizinhança – EIV: avaliação do grau de impactos, positivos ou negativos, que determinado tipo de uso pode causar na área de entorno, bem como nas infra estruturas e serviços públicos existentes na área de influência aonde venha a se instalar;

XIII - Conselhos municipais: utilização das estruturas dos conselhos municipais com competências afins ao uso e ocupação do solo, principalmente o CGFMHIS, como estância para o acompanhamento e fiscalização da política municipal de habitação, assim como para discussões e decisões às ações pertinentes ao setor habitacional;

XIV - Gestão participativa: promoção da participação popular frente às questões de planejamento habitacional, bem como às de regularização fundiária, assegurando a presença da população na Comissão de Urbanização e Legalização dos planos específicos de regularização;

XV - Demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

XVI - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

**CAPÍTULO III**  
**DOS VAZIOS URBANOS POTENCIAIS**

Art. 12. Para os vazios urbanos existentes, deverá ser incentivado seu aproveitamento para a produção de lotes e moradias prioritariamente destinados à população de baixa renda, principalmente aqueles localizados em áreas com infra estrutura instalada.

Art. 13. O Município deverá proceder da seguinte forma com relação aos vazios urbanos potenciais:



Avenida 02 de Julho n.º 737 – Centro - 44.620-000 – Baixa Grande – Bahia  
Gab. Prefeito: (74) 3258-1165 - Telefax (74) 3258-1165





**ESTADO DA BAHIA – BRASIL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**  
Gabinete do Prefeito

- I - Identificar a titularidade da propriedade;
- II - Contatar o proprietário e verificar o interesse em vender, doar, permutar, dentre outros que se fizerem necessários;
- III - Aplicar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, quando necessário.

Parágrafo único. Para viabilizar empreendimentos de interesse social, a Prefeitura Municipal poderá efetuar a formação de estoque de áreas para a produção de lotes e unidades de habitação de Interesse Social.

**CAPÍTULO IV**  
**DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS E AÇÕES CONDICIONANTES**

Art. 14. Ficam definidos os seguintes Programas Habitacionais do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande:

- I - Programa de Reassentamento de Famílias em Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Risco;
- II - Programa de Regularização Fundiária;
- III - Programa de Produção Moradias e seus subprogramas;
- IV - Programa de Urbanização de Assentamentos Precários;
- V - Programa de Melhorias na Habitação;
- VI - Programa de Assistência Técnica;
- VII - Programa de Desenvolvimento Institucional.

§ 1º. Algumas áreas ou casos específicos terão programas e ações emergenciais, de acordo com o Plano de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande.

§ 2º. Os objetivos, os detalhamentos e as ações dos programas se encontram no PLHIS de Baixa Grande em seu Plano de Ações.

Art. 15. Quando necessário poderão ser criados outros programas ou mesmo excluídos aqueles cujos objetivos já foram alcançados, desde que aprovados pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Baixa Grande.

Art. 16. A realocação das famílias instaladas em áreas de preservação permanente poderá ser embasada na Resolução CONAMA nº 369/2006, desde que efetuado estudo específico da área e este seja aprovado pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.





**ESTADO DA BAHIA – BRASIL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE**  
Gabinete do Prefeito

Art. 17. Ficam definidas as seguintes Ações Condicionantes para efetivar a execução dos Programas Habitacionais:

- I - Atuação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor;
- II - Atualização de dados e Recadastramento Habitacional de Interesse Social ;
- III - Formação de estoque de áreas;
- IV - Utilização dos Instrumentos da Política Urbana previstos em lei;
- V - Fortalecimento dos órgãos gestores da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

**CAPÍTULO V**  
**DO MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO**

Art. 18. O Município deverá desenvolver e implantar um Sistema de Monitoramento e Avaliação para cada programa implantado, para que se possa avaliar seu foco de atuação e as ações do município com relação a sua Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Ao longo do monitoramento e avaliação, por meio dos indicadores, quando necessário serão aplicadas medidas corretivas para os problemas apresentados na implementação dos programas e mesmo a criação de novos programas ou extinção daqueles cujas metas já foram atingidas.

**TÍTULO II**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19. Esta Lei será implementada em consonância com a Política Nacional de Habitação de Interesse Social e com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário

Gabinete do Prefeito Municipal, BAIXA GRANDE-BA, 05 de dezembro de 2014.

PEDRO LIMA NETO  
Prefeito

