

LEI ORDINÁRIA Nº 14.553, DE 22 DE JUNHO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A EXECUÇÃO DOS PROJETOS HABITACIONAIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DO PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA/PB, REGULAMENTA SUAS MODALIDADES, BENEFÍCIOS E INSTITUTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA,
FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Os programas habitacionais de reassentamentos são regulamentados e autorizados por esta Lei, os quais serão implementados pela Administração Pública do Poder Executivo Municipal, através de suas respectivas Secretarias.

§1º As famílias beneficiadas pelas modalidades de reassentamento e demais benefícios previstos nesta Lei serão as que forem devidamente identificadas e cadastradas pelas equipes responsáveis por desenvolver as atividades sociais no município de João Pessoa.

§2º Para efeitos desta Lei, considera-se família a unidade nuclear, eventualmente ampliada por outros indivíduos, que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, formando um grupo doméstico que vive sob o mesmo teto e que se mantém pela contribuição de seus membros, incluindo o indivíduo que reside sozinho em moradia localizada em alguma das áreas de intervenção.

CAPÍTULO I

MODALIDADES DE REASSENTAMENTO

Art. 2º Para os fins desta Lei e em consonância com as políticas habitacionais do município, serão oferecidas as seguintes modalidades de reassentamento:

- I – Indenização em dinheiro;
- II – Reassentamento rotativo com aluguel social sem retirada da população do bairro de origem;
- III – Reposição do imóvel por meio da adjudicação de outra moradia construída, preferencialmente, em terrenos próximos da comunidade de origem;
- IV – Reposição por meio de moradias adquiridas no mercado imobiliário;
- V – Troca de beneficiário.

Art. 3º A elegibilidade das famílias para cada modalidade será conduzida pelas atividades técnico-sociais de acordo com os critérios de elegibilidade previamente definidos, através das equipes técnicas responsáveis para execução do Trabalho Técnico Social – TTS.

CAPÍTULO II

INDENIZAÇÃO EM DINHEIRO

Art. 4º A indenização em dinheiro consiste em compensação financeira paga em favor de famílias que se enquadrem nas condições abaixo delineadas, com suporte legal no Decreto-Lei nº 3.365/41, na Lei 4.132/41 e legislação aplicável, nas seguintes hipóteses:

I – Proprietários de imóveis comerciais que não sejam reinstalados para outro imóvel comercial;

II – Proprietários não residentes nos imóveis em áreas de risco que os alugam, os cedem ou os emprestam.

§1º A aplicabilidade dessa modalidade se dará da seguinte forma, sem prejuízo de outras exigências previstas nessa Lei:

I – Adesão da família ou indivíduo a essa modalidade, nos termos desta Lei;

II – Emissão de parecer social (documento que indicará eventuais situações de vulnerabilidade e riscos sociais, com o objetivo de dar robustez à documentação), elaborados pela equipe técnica que executará o trabalho técnico social;

III – Emissão de laudo de avaliação do imóvel pela Comissão Permanente de Avaliação e Desapropriação da Secretaria Municipal de Planejamento;

IV – Assinatura de termo de aceite pelo beneficiário, concordando com o valor da avaliação;

V – Pagamento da indenização;

VI – Dispor o beneficiário de documentação adequada de titularidade e propriedade do bem.

§2º A avaliação da indenização de que trata este artigo deverá levar em conta, nos termos de legislação aplicável, a dominialidade do imóvel, podendo equivaler à integralidade da propriedade, restringir-se ao domínio útil ou benfeitorias decorrentes de ocupação, a depender de cada caso concreto.

Art. 5º A Prefeitura ficará responsável pela transferência financeira relativa ao pagamento da indenização, respeitado o devido processo legal, ficando a Secretaria competente, a Procuradoria Geral do Município de João Pessoa/PB e a Controladoria Geral do Município de João Pessoa/PB responsáveis pela supervisão dos procedimentos de indenização.

Parágrafo único. Por meio de Regulamento, expedido pelo Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, respeitados os limites e previsões desta Lei e legislação correlata, serão definidos os procedimentos, os instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições necessárias ao aperfeiçoamento desta modalidade, no que for necessário.

CAPÍTULO III

REASSENTAMENTO ROTATIVO COM ALUGUEL SOCIAL SEM RETIRADA DA POPULAÇÃO DO BAIRRO DE ORIGEM

Seção I **Reassentamento Rotativo**

Art. 6º Nos termos desta Lei, a modalidade de realocização denominada como “Reassentamento Rotativo” tem como característica principal o adensamento demográfico em áreas originalmente ocupadas por uma única moradia e que possam receber novas habitações, incluindo a construção de nova unidade habitacional para a família originária, tendo como um de seus objetivos a permanência das famílias em seus territórios de origem.

§1º Essa modalidade se destina à construção de novas unidades habitacionais em terrenos de famílias que não ocupem área de risco e aceitem que em seu lote a Administração Pública possa utilizá-lo para promover o respectivo adensamento, incluindo outras famílias na área.

§2º O principal benefício desta modalidade é atribuir à família optante a melhoria de sua condição habitacional, mediante construção de uma nova habitação, devidamente projetada, desde que concorde em receber outras famílias na área de sua residência original.

Art. 7º As famílias que optarem por esta modalidade apenas serão retiradas de suas moradias após sua inclusão no aluguel social, cujo pagamento iniciará um mês antes do início das obras das novas moradias, sendo que a primeira parcela referente ao aluguel social será paga a partir da formalização da adesão da família e ordem de início de pagamento do aluguel social.

§1º O valor mensal do aluguel social corresponde a quantia prevista em lei específica, pago enquanto a família não receber a nova moradia.

§2º A Secretaria de Desenvolvimento Social – SEDES será responsável pelo pagamento dos valores relativos ao aluguel social diretamente à família beneficiada, conforme prevista em lei específica.

Art. 8º Deverão ser realizadas as seguintes atividades para identificação das áreas e dos beneficiários:

I – Identificação de uma ou mais áreas, preferencialmente nas áreas de intervenção, com moradias não localizadas em áreas de risco e com viabilidade de adensamento do local, sem prejuízo ao entorno;

II – Consolidação das informações relativas aos terrenos e casas identificados no Inventário do Reassentamento Rotativo, sob a forma de uma base de dados detalhada, contendo informações e documentos confiáveis e precisos, com, pelo menos, relatório fotográfico do imóvel, georreferenciamento, memoriais descritivos, identificação e descrição das características principais do imóvel e do terreno;

III – Realização de visitas domiciliares para construção de canal de diálogo com as famílias identificadas como passíveis de fazer adesão a essa solução de reassentamento;

IV – Assinatura de contrato de adesão com as famílias que aceitarem a proposta do reassentamento rotativo, e posterior inserção no aluguel social que trata o art. 7º desta lei;

V – Levantamento físico e fotográfico das casas que farão parte desse tipo de solução.

Parágrafo único. O Inventário do Reassentamento Rotativo deve ser organizado de forma clara, precisa, completa e ser autoexplicativo, de forma hábil visando o desenvolvimento de estudos e projetos arquitetônicos e urbanísticos em cada um dos terrenos.

Art. 9º Para fins da aplicabilidade da modalidade de reassentamento rotativo, a retirada da família beneficiada pelo aluguel social deverá ser precedida de consulta e ciência às famílias a serem reassentadas por meio dessa modalidade, observado o que dispõe o art. 7º.

§1º As antigas edificações onde residiam as famílias que optarem por essa modalidade, após a regular inclusão no aluguel social e alocação em moradia digna, serão liberadas para imediata demolição e execução das obras.

§2º As famílias que optarem pela modalidade de reassentamento rotativo permanecerão no aluguel social até a entrega de sua habitação social no lugar de origem.

§3º As famílias que optarem pela modalidade receberão apoio na realização de locação de outro imóvel, quando necessário for, para esse período em que receberá aluguel de transição, o qual consistirá na identificação e oferta de lista de moradias propensas a aluguel e elaboração de contrato de locação a ser celebrado.

§4º O apoio de que trata o § 3º consistem em assistência e assessoramento logístico destinado a, quando necessário, auxiliar a família na busca por outra moradia (não compreendendo pagamento de prestações pecuniárias para além do aluguel social previsto nesta Lei).

§5º Será realizado, pela equipe técnica, o monitoramento trimestral realizado pela metodologia de amostragem de, pelo menos, 40% (quarenta por cento) do universo de famílias incluídas no aluguel de transição, com registro em ficha de coleta de dados, contendo, pelo menos, as seguintes informações:

I – Situação laboral e renda da família na área de origem e após inclusão no aluguel de transição;

II – Dinâmica demográfica da família na moradia de aluguel de transição, incluindo nascimentos, casamentos, óbitos e acolhimento de parentes e amigos;

III – Grau de satisfação do beneficiário com a moradia e entorno.

§6º As famílias beneficiadas pelo aluguel social, na hipótese tratada nesta seção, após o primeiro mês de recebimento do benefício, demonstrarão que estão residindo em outro imóvel.

§7º Por meio de Regulamento, expedido pelo Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, respeitados os limites e previsões desta Lei e legislação correlata, serão definidos os procedimentos, instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições necessárias ao aperfeiçoamento desta modalidade, no que for necessário.

CAPÍTULO IV

REPOSIÇÃO DO IMÓVEL POR MEIO DA CONCESSÃO DE OUTRA MORADIA CONSTRUÍDA, PREFERENCIALMENTE, EM TERRENOS PRÓXIMOS DAS COMUNIDADES

Art. 10. Para essa modalidade, será disponibilizada a construção de conjuntos habitacionais, preferencialmente, em terrenos próximos às comunidades que sofrerão intervenções de reassentamento, visando manter as famílias deslocadas próximas às suas moradias de origem.

Art. 11. As famílias beneficiárias que optarem por essa modalidade de reassentamento não deverão sair de suas moradias durante a construção dos conjuntos habitacionais, salvo na ocorrência de alguma situação de risco de enchentes, alagamentos e deslizamentos de terra, para sanar eventos em situações críticas, quando poderão ser incluídas no benefício de aluguel social, nos termos dispostos nesta Lei.

Art. 12. As etapas para as famílias que serão beneficiadas através dessa modalidade são as seguintes:

- I – Cadastramento socioeconômico, realizado por visita domiciliar através da equipe técnica responsável pelas atividades sociais;
- II – Adesão pela família à referida modalidade de reassentamento;
- III – Recebimento do certificado definindo o critério de elegibilidade;
- IV – Elaboração do dossiê para habilitar a família ao recebimento de sua unidade habitacional;
- V – Definição de sua unidade habitacional;
- VI – Vistoria a unidade habitacional na qual será contemplada;
- VII – Assinatura do documento referente a sua nova unidade habitacional;
- VIII – Recebimento das chaves de sua nova unidade habitacional;

Parágrafo único. Por meio de Regulamento, expedido pelo Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, respeitados os limites e previsões desta Lei e legislação correlata, serão definidos os procedimentos, instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições necessárias ao aperfeiçoamento desta modalidade, no que for necessário.

CAPÍTULO V REPOSIÇÃO POR MEIO DE MORADIAS ADQUIRIDAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Art. 13. Para essa modalidade serão adquiridas casas no mercado imobiliário de João Pessoa/PB para beneficiar as famílias residentes nas áreas de intervenção.

Parágrafo único. A Administração Pública do Poder Executivo do Município de João Pessoa ficará responsável pelos trâmites e processos legais necessários à aquisição dos imóveis, observando a legislação nacional e municipal que rege a matérias.

Art. 14. Nesta modalidade, a equipe deverá estruturar um cadastro de imóveis disponíveis para compra e venda no município de João Pessoa, com características adequadas em termos de condições de segurança e habitabilidade.

§1º Os critérios de elegibilidades dos imóveis que poderão ser adquiridos no mercado imobiliário deverão atender os seguintes requisitos:

- I – A moradia não poderá estar situada em zonas não edificáveis;
- II – O material de construção deverá ser a alvenaria ou outro material durável;
- III – A casa deve possuir instalações (água, luz e ligação domiciliar de esgoto ou fossa séptica) e atender às exigências de habitabilidade;
- IV – A moradia não deve possuir débitos vinculantes ao imóvel com concessionárias e/ou prestadores de serviços, nem débitos fiscais;
- V – O vendedor do imóvel precisará dispor de documentação adequada de titularidade e propriedade do bem;
- VI – O imóvel deverá estar localizado em João Pessoa/PB.

§2º Além dos critérios definidos, deverá ser elaborado e emitido “Termo de Adesão” a ser firmado com o beneficiário, e realizada a avaliação do imóvel a ser adquirido por meio de profissionais especializados.

Art. 15. A elaboração do cadastro de imóveis poderá ser desenvolvida a partir de diferentes metodologias, entre elas:

- I – Convocação dos empreiteiros/construtores que possam ter unidades individuais à venda ou tenham interesse em construí-las;
- II – Promoção de eventos, a exemplo de “Feiras de Imóveis Populares”, reunindo as ofertas de moradias que cumpram os critérios de compra previamente estabelecidos.

Art. 16. Cada família poderá decidir livremente por uma moradia, e caso as ofertas do cadastro de imóveis e das Feiras de Imóveis não lhe interessarem, a família poderá buscar imóvel de seu interesse no mercado imobiliário, desde que o imóvel atenda ao preço estabelecido e às condições de habitabilidade, assim como ao cumprimento dos demais critérios definidos pelo Programa.

§1º A aquisição do imóvel será realizada pelo município de João Pessoa/PB, com utilização dos recursos federais e municipais mediante contratação com o proprietário do imóvel ou utilização de instituto jurídico hábil.

§2º Concluída a transação, será procedida a transferência de direitos reais sobre o bem imóvel para a família beneficiada, ficando, desde já, autorizada a respectiva cessão/concessão em favor da família beneficiada.

§3º Nos moldes deste artigo, a família beneficiada terá direito ao imóvel, mas não ao recurso financeiro utilizado para sua aquisição.

§4º Por meio de Regulamento, expedido pelo Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, respeitados os limites e previsões desta Lei e legislação correlata, serão definidos os procedimentos, instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições necessárias ao aperfeiçoamento desta modalidade, no que for necessário.

CAPÍTULO VI

TROCA DE BENEFICIÁRIOS

Art. 17 Essa modalidade será aplicada às famílias que não aceitem nenhuma das modalidades descritas nos artigos anteriores.

§1º Nesses casos, a família pode buscar outra família que não reside em edificação de risco ou frente de obra, dentro da poligonal de intervenção, mas que tenha interesse em trocar com ela o direito de aderir à alguma das demais modalidades previstas, exceto a alternativa de indenização em dinheiro.

§2º Para situações em que haja possibilidade de localização em área de risco, deverá ser realizada avaliação por equipe técnica da Defesa Civil Municipal, previamente à negociação.

§3º Por meio de Regulamento, expedido pelo Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, respeitados os limites e previsões desta Lei e legislação correlata, serão definidos os procedimentos, instrumentos jurídicos a serem aplicados, prazos e demais requisitos e condições necessárias ao aperfeiçoamento desta modalidade, no que for necessário.

Art. 18. A equipe técnica responsável deverá desenvolver estratégias para divulgar e detalhar esta modalidade, facilitando a compreensão por parte das famílias antes da escolha, tais como:

- I – Realizar contato com as pessoas para verificar interesse pela alternativa da “Troca de Beneficiários”;
- II – Orientar as pessoas na busca de substituição de beneficiários;
- III – Verificar a situação do imóvel objeto da troca em termos de riscos;
- IV – Verificar, no momento da formalização da adesão à modalidade, ocorrência de rejeição às alternativas oferecidas, registrando o fato em nota técnica com nome, endereço e telefone das pessoas.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias compatíveis e adequadas para fazer frente às respectivas despesas, sendo estas previstas nas Leis Orçamentárias Municipais, próprias do Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB

Art. 20 O Poder Executivo poderá expedir regulamento acerca do disposto nesta Lei, com a finalidade de operacionalizar a execução de suas modalidades de reassentamento, benefícios e institutos.

Art. 21 Os casos omissos nesta Lei e/ou que digam respeito a temas correlatos, a exemplo de regularização fundiária, devem ser solucionados mediante aplicação da legislação nacional aplicável.

Art. 22 O Poder Executivo do Município de João Pessoa/PB, por meio de Decreto, fica autorizado a criar a Câmara de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos, com a

finalidade de promover a solução consensual de conflitos no âmbito das ações de reassentamento, regularização fundiária e demais assuntos relacionados ao objeto desta Lei, aplicando-se, no que couber, o que dispõe o art. 34 da Lei Federal nº 13.465/2017 e a Lei Federal nº 13.140/2015.

Art. 23 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 24 Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, em 22 de junho de 2022.

CÍCERO DE LUCENA FILHO
PREFEITO

Autoria: Executivo Municipal

PUBLICADO NO DOE-JP Nº 062/2022,
de 27 de junho de 2022.

