



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

LEI Nº 2.194, DE 06 DE OUTUBRO DE 1989.

Cria o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), disciplina a alienação e financiamento de imóveis e dá outras providências.

ELOI JOÃO ZANELLA, Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no Artigo 145, Inciso IX da Lei Orgânica do Município, que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 1º Fica instituído, na Prefeitura Municipal de Erechim, o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) com disciplinação regida por esta Lei.

Art. 2º A Prefeitura Municipal de Erechim, através do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), objetiva atender às seguintes finalidades:

- I – Implantar loteamentos visando a comercialização de lotes de forma financiada ou à vista;
- II – Construir habitações populares para comercialização;
- III – Financiar a construção total ou parcial de habitações populares;
- IV – Financiar total ou parcialmente a reforma de habitações populares;
- ~~V – Remover e realocar núcleos habitacionais populares ou favelados;~~
- V – relocar unidades habitacionais em situação de risco, vulnerabilidade ou insalubridade. (Inciso com redação dada pela Lei nº. 4.045/06)
- VI – Urbanizar e/ou legalizar loteamentos em situação irregular;
- VII – Executar programas habitacionais específicos para Instituições Públicas ou Privadas mediante assinatura de convênio de participação;
- VIII – Financiar, total ou parcialmente, as obras para melhoria das condições de higiene de habitações populares;
- IX – Financiar, total ou parcialmente, a aquisição de materiais de construção visando à reforma ou ampliação de habitações populares;
- ~~X – Financiar total ou parcialmente a construção de habitações populares pelo sistema de mutirão;~~
- X – Financiar, total ou parcialmente, a construção de habitações populares pelo sistema de mutirão e ou auto-construção. (Inciso com redação dada pela Lei nº. 4.045/06)
- XI – Assessorar tecnicamente Agentes Promotores do Sistema Financeiro de Habitação;



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

XII – Atuar como Agente Promotor do Sistema Financeiro de Habitação, desde que autorizado pelos órgãos oficiais competentes.

Parágrafo único. As finalidades do Departamento Municipal de Habitação serão atendidas na forma da presente Lei.

Art. 3º Na consecução de seus objetivos, o Prefeito Municipal fica autorizado a:

I – Declarar imóvel de Utilidade Pública para aquisição ou desapropriação;

II – Adquirir imóveis objetivando atender as disposições do Inciso I, do artigo anterior;

III – Efetuar permuta de áreas de sua propriedade com outras que melhor satisfaçam os objetivos do Departamento Municipal de Habitação;

IV – Adquirir materiais de construção, inclusive usados, para atender às disposições dos incisos II a X, do artigo anterior;

V – Receber, por doação não onerosa, terrenos edificados ou não, e materiais de construção, inclusive usados e os resultantes de demolições procedidos pelo Departamento Municipal de Habitação, desde que destinadas a atender as disposições do artigo, no que for específico;

~~VI – Realizar operações de crédito junto à Caixa Econômica Federal, assumindo as responsabilidades e encargos decorrentes.~~

VI – realizar operações de crédito e/ou parcerias junto às Instituições Financeiras, comprometendo-se com as responsabilidades e encargos decorrentes. (Inciso com redação dada pela Lei nº. 4.045/06)

Parágrafo único. As aquisições, obras e serviços, ficam sujeitas ao cumprimento das normas aplicáveis a tais procedimentos.

~~Art. 4º Fica instituído na Prefeitura Municipal – Departamento Municipal de Habitação – o Fundo Rotativo da Casa Popular (FURCAP) o qual será identificado no Orçamento Municipal como uma unidade individualizada.~~

Art. 4º Fica instituído na Prefeitura Municipal – Departamento de Habitação – o Fundo Municipal de Habitação (FUMHAB), o qual será identificado no Orçamento Municipal como uma unidade individualizada. (Artigo com redação dada pela Lei nº. 4.045/06)

Parágrafo único. O Fundo Rotativo da Casa Popular (FURCAP) será constituído de:

I – Receita decorrente da venda de terrenos, unidades habitacionais, prestações de financiamentos da alienação e promessa de compra e venda, aluguéis, taxas e permissão de uso onerosa;

II – Dotações orçamentárias próprias do Município, anualmente consignadas na Lei Orçamentária e depositada em conta especial em nome do Fundo Rotativo da Casa Popular (FURCAP), dentro das disponibilidades do Município;

III – Imóveis do Município passíveis de utilização na política habitacional, quer pelo



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

aproveitamento imediato, mediante loteamento ou legalização, quer pela sua alienação ou permuta com glebas mais apropriadas à finalidade;

IV – Produtos de transferência decorrentes de convênios que possam vir a ser assinados com órgãos federais e estaduais;

V – Imóveis desapropriados para fins sociais;

VI – Quaisquer outras receitas que objetivem auxiliar o Departamento Municipal de Habitação.

Art. 5º Como instrumento de captação e controle de recursos destinados à execução da presente Lei, fica o Executivo Municipal autorizado, sempre que necessário, a assinar convênios específicos com órgãos ou empresas do Governo Federal e Estadual.

Art. 6º O Fundo Rotativo da Casa Popular, em seu funcionamento, fica sujeito não só ao cumprimento de todas as normas contábeis e orçamentárias vigentes mas também aos termos da presente Lei, conforme estipulações contidas em seus Capítulos.

Art. 7º Cabe ao Prefeito Municipal a administração do Fundo Rotativo da Casa Popular.

§ 1º O Prefeito Municipal poderá delegar competência ao titular de uma Secretaria, visando ao cumprimento do estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 2º Fica estabelecido que:

I – A contabilidade será executada pela Secretaria Municipal da Fazenda, sendo que os recursos do Fundo Rotativo da Casa Popular somente poderão ser utilizados para os específicos fins previstos nos programas, sendo contabilizados separadamente, assim como as despesas, vinculadas aos mesmos programas, o que não dispensa de registros contábeis gerais do Município;

II – Tudo que diga respeito à cobrança guarda, pagamento, controle e movimento de valores é da competência da Secretaria Municipal da Fazenda, adotados os procedimentos a que está sujeito o Município;

III – O saldo disponível do Fundo Rotativo da Casa Popular será depositado em Instituição Financeira Oficial, que esteja respondendo pelo Sistema Financeiro de Habitação para cumprir os seguintes objetivos:

- a) oferecer reciprocidade para gestionar programas habitacionais ao Município;
- b) obter rendimentos do mercado financeiro, nos termos da legislação em vigor.

~~Art. 8º Atendendo aos objetivos sociais e finalidades do empreendimento, fica o Executivo Municipal devidamente autorizado a promover a alienação aos interessados, mediante licitação, conforme Decreto Lei Federal nº. 2.300/86, dos lotes existentes e que vierem a existir, por Escritura Pública, quando o respectivo for efetuado a vista, ou por contrato de promessa de compra e venda, até a quitação total do débito.~~



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

~~Parágrafo único. O julgamento e seleção dos inscritos em cada empreendimento será procedido pelo DEMHAB.~~

Art. 8º Sempre que julgar necessário, fica o Poder Executivo Municipal devidamente autorizado, através do DEMHAB, a promover a alienação dos imóveis existentes ou que vierem a existir, destinados a programas habitacionais de interesse social, aos interessados selecionados na forma prevista em edital.

§ 1º O edital previsto no *caput* deste artigo deverá conter, entre outros, os seguintes dados:

- I – O número de ordem em série anual, a ser fixado pelo Departamento Municipal de Habitação;
- II – O nome da Secretaria a que o DEMHAB estiver subordinado;
- III – A finalidade do edital;
- IV – O local, dia, hora e prazo em que será recebida a documentação para habilitação dos interessados, bem como fornecimento de informações e cópias do edital;
- V – Critérios para julgamento e aceitabilidade das inscrições;
- VI – Especificação dos lotes e/ou casas a serem vendidos e valor da avaliação para venda;
- VII – Discriminação das obras de infra-estrutura executadas ou a serem executadas pelo Município, incluídas no preço dos imóveis a serem alienados;
- VIII – Condições de pagamento e, quando for o caso, do reajuste da prestação;
- IX – Homologação, classificação e eliminação dos inscritos;
- X – Condições de entrega dos imóveis;
- XI – Condições para assinatura do contrato ou escritura pública de compra e venda;
- XII – As sanções para os casos de inadimplemento;
- XIII – Os limites de financiamento individual;
- XIV – Percentual de comprometimento da renda familiar;
- XV – Prazo de amortização, hipoteca, taxa de juros e reajuste dos encargos.

§ 2º O original do edital, previsto no parágrafo anterior, deverá ser datado, rubricado em todas as folhas e assinado pelo Prefeito e Secretário da pasta, devendo permanecer no processo que solicitou o edital e dele extraindo-se cópias integrais ou resumidas para sua divulgação e fornecimento aos interessados.

§ 3º O edital será publicado em um dos jornais locais em resumo, durante uma vez, com indicação do local em que os interessados poderão ler e obter o texto integral, e todas as informações sobre o seu objeto, onde o prazo será contado a partir do dia da publicação do edital resumido.

§ 4º Qualquer modificação no edital exige divulgação pela mesma forma em que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo originalmente estabelecido.

§ 5º Os editais que publicarem a venda dos lotes pelo preço à vista ou financiado, poderão prever como item de habilitação, a comprovação de recolhimento de recursos financeiros, na conta do DEMHAB, em quantia a ser fixada.

§ 6º O julgamento e seleção dos inscritos em cada empreendimento será procedido pelos funcionários da Prefeitura Municipal, a serem nomeados por Decreto do Poder Executivo Municipal.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

§ 7º A seleção de interessados para a alienação de imóveis provenientes de financiamento concedido pelo Sistema Financeiro de Habitação, será efetuada utilizando-se parâmetros definidos pela Caixa Econômica Federal.

§ 8º Em conformidade com o disposto no Artigo 17, Inciso I, alínea “f”, da Lei Federal nº. 8.666/93, ficam dispensadas de licitação as alienações, concessões de direito real de uso, locações ou permissão de uso de bens imóveis, construídos ou não e destinados a programas habitacionais de interesse social, executados pelo DEMHAB, bastando, para produzir os efeitos legais, a publicação de edital estabelecendo as condições. (Artigo com redação dada pela Lei nº. 2.957/97)

CAPÍTULO II  
DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO  
SEÇÃO I  
DAS MODALIDADES

Art. 9º Sempre que houver recursos disponíveis, a municipalidade fica autorizada a conceder financiamentos para atender as finalidades previstas no artigo segundo, desta Lei.

SEÇÃO II  
DOS LIMITES

Art. 10. Os limites dos financiamentos serão definidos em função da capacidade econômico-financeira do proponente, da seguinte forma:

I – No momento da contratação, a prestação inicial não poderá ser superior a 25% da renda familiar;

II – No caso em que, no decorrer do prazo de amortização, o comprometimento ultrapassar os 25% iniciais, o contrato poderá ser renegociado, não podendo o prazo total, contados desde a assinatura do contrato original, ultrapassar a 30 anos;

III – A prestação mensal poderá ser de valor superior ao limite estabelecido neste artigo, quando houver manifesto e expresse interesse do adquirente;

IV – Mediante comprovação junto ao DEMHAB, a prestação mensal poderá ser suspensa por até 03 (três) meses, no caso de desemprego que impeça o desempenho das atividades profissionais do responsável pelo contrato.

SEÇÃO III  
DAS QUOTAS



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 11. As quotas dos financiamentos serão definidas da seguinte forma:

- I – Até 100% nos casos de aquisição de terrenos e aquisição de unidade habitacional;
- II – Até 100% do orçamento previsto nos casos de construção em terreno próprio, reforma e/ou ampliação da casa própria, desde que a avaliação total – orçamento mais terreno ou orçamento mais casa existente – (no caso de reforma) – não ultrapassar a 90% do valor total do imóvel;
- III – Até 90% do custo global, no caso de remoção de núcleo habitacional.

#### SECÇÃO IV DOS PRAZOS

Art. 12. Os prazos de amortização dos financiamentos obedecerão aos seguintes limites:

- I – Até 120 meses para aquisição de terrenos;
- II – Até 300 meses para:
  - a) aquisição de unidades habitacionais;
  - b) construção em terreno próprio;
  - c) aquisição e/ou construção para funcionários de empresas;
  - d) aquisições de habitações pelo sistema de mutirão.
- III – Até 180 meses para:
  - a) reforma da casa própria;
  - b) remoção de habitações.

Parágrafo único. Deverá ser observado o inciso II, do artigo dez, desta Lei.

#### SECÇÃO V DA TAXA DE JUROS

Art. 13. Em qualquer modalidade, não haverá cobranças de juros sobre os financiamentos.

#### SECÇÃO VI DO PLANO DE REAJUSTE E RECÁLCULO PERIÓDICO

Art. 14. Fica estabelecido que para todas as modalidades de financiamento do Departamento Municipal de Habitação, o plano de reajuste e recálculo prevê que:

~~I – O valor da prestação será recalculado sempre que houver aumento salarial, na mesma proporção recebida pelo mutuário, mediante comprovante de recebimento, até o dia 10 de cada mês;~~

I – Os financiamentos terão seu valor convertido em URM (Unidade de Referência Municipal) e será estipulada a quantidade de URMs a serem pagas mensalmente. Os atuais mutuários poderão solicitar



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

adequação de seus débitos a esta forma de pagamento, sendo que, se não solicitarem a adequação, o estipulado no contrato será cumprido integralmente. (Inciso com redação dada pela Lei nº. 4.045/06)

~~II – Caso o mutuário não apresente comprovante, será aplicado o índice de reajuste do salário mínimo, ou equivalente;~~

II – Revogado. (Inciso revogado pela Lei nº. 4.045/06)

III – A atualização do prêmio mensal de seguros se dará sempre que houver reajuste da prestação.

## SECÇÃO VII ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Art. 15. Toda e qualquer alteração contratual dar-se-á somente no dia em que for recalculada a prestação.

## SECÇÃO VIII DOS ENCARGOS

### SUBSECÇÃO I ENCARGOS MENSAIS NA FASE DE AMORTIZAÇÃO

Art. 16. A prestação de amortização corresponderá ao resultado da divisão do saldo devedor ou do valor do financiamento, no caso de aquisição, pelo número de prestações.

Art. 17. Durante a fase de amortização o prêmio de seguros será pago juntamente com a prestação de amortização.

### SUBSECÇÃO II ENCARGO TOTAL MENSAL

Art. 18. O encargo total mensal corresponderá ao somatório de prestações de amortização e prêmio mensal de seguros.

## SECÇÃO IX JUROS MONETÁRIOS E COMISSÃO DE PERMANÊNCIA

Art. 19. Serão cobrados na ocorrência de impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Parágrafo único. A quantia a ser paga atualizada monetariamente será acrescida dos seguintes encargos adicionais:

- a) juros moratórios a razão de 0,033 (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso e;
- ~~b) comissão de permanência por dia de atraso, calculada a mesma taxa de juros nominal para qualquer modalidade, à razão de 12% (doze por cento) ao ano.~~
- b) multa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), para cada prestação, cobrada uma única vez a partir do vencimento. (Redação dada pela Lei nº. 4.045/06)
- c) os atuais contratos terão readequação aos percentuais supra. (Alínea incluída pela Lei nº. 4.045/06)

## SECÇÃO X DA LIQUIDAÇÃO DO CONTRATO

~~Art. 20. Em qualquer tempo de vigência do contrato de financiamento, o mutuário poderá liquidar o seu saldo devedor, pelo processo de multiplicação do número de prestações vincendas pelo valor da prestação do mês.~~

~~§ 1º Caso queira, o mutuário poderá liquidar as prestações, no todo ou em parte, na ordem inversa, a contar da última, tantas quantas tiver capacidade financeira para tal.~~

~~§ 2º A liberação da hipoteca, que grava o imóvel objeto de financiamento ou a outorga definitiva de escritura de compra e venda, condiciona-se ao pagamento de todas as prestações contratadas.~~

~~§ 3º Os mutuários, que optarem em quitar o saldo devedor, poderão fazê-lo a qualquer momento, com desconto de 40% (quarenta por cento), conquanto o contrato tenha sido celebrado até a promulgação da presente Lei. Na quitação com desconto das prestações vencidas, estas sofrerão os acréscimos previstos em lei, antes da aplicação do mesmo. (Parágrafo incluído pela Lei nº. 4.045/06)~~

~~§ 4º Se o mutuário não tiver quitado 50% (cinquenta por cento) do débito, o pagamento até atingir este percentual será integral a partir do que incidirá o desconto. (Parágrafo incluído pela Lei nº. 4.045/06)~~

Art. 20. Em qualquer tempo de vigência do contrato de financiamento, cuja celebração ou a efetiva posse tenha se dado até 31 de dezembro de 2006, o mutuário poderá liquidar o seu empréstimo habitacional, com desconto de 40% (quarenta por cento).

§ 1º O valor sobre o qual incidirá o desconto será auferido pelo valor da parcela do mês, multiplicado pelo número de parcelas a serem pagas.

§ 2º A liberação da hipoteca que grava o imóvel objeto do financiamento, ou a outorga definitiva da escritura de compra e venda, condiciona-se ao pagamento de todas as prestações contratadas.

§ 3º Revogado.

§ 4º Revogado. (Redação dada pela Lei nº. 4.188/2007)

§ 5º Nos casos em que o mutuário, ou seu espólio, venha receber prêmio de seguro referente ao  
*Lei n.º 2.194/1989, Pág. 8*





Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

respectivo programa habitacional, e o mesmo não possibilite a quitação total do saldo devedor, o percentual de 40% (quarenta por cento) incidirá sobre a diferença existente entre o quantum pago pelo seguro e o saldo devedor real, no caso do mutuário, ou seu espólio, optar pela quitação. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.491/2009)

§ 6.º Se o mutuário, ou seu espólio, não pretender quitar a diferença existente entre o valor pago pelo seguro e o saldo devedor, poderá reparcelar o débito em até 180 (cento e oitenta) vezes, respeitando o limite mínimo da parcela de 20 (vinte) URM's, sendo mantida a permissão de quitação, com 40 % (quarenta por cento) de desconto, a qualquer momento. (Parágrafo incluído pela Lei n.º 4.491/2009)

### CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS

#### SECÇÃO I DOS LOTES

Art. 21. Os loteamentos a serem criados pelo DEMHAB terão a finalidade de propiciar condições para construção de casa própria aos trabalhadores de baixo poder aquisitivo e residentes no Município.

Art. 22. Para cada loteamento projetado e concretizado, a Municipalidade poderá estabelecer os locais destinados para comércio e prestação de serviços.

Parágrafo único. As atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços ficam limitadas às características de micro-empresa ou à forma autônoma, preservada a participação do adquirente na respectiva atividade econômica e, sobretudo, respeitadas as normas da legislação em vigor.

Art. 23. As obras de arruamento, abertura de valos, topografia, projetos, limpeza da área e terraplanagem serão executadas pela Prefeitura Municipal de Erechim, podendo ocorrer o repasse dos custos ao preço final do empreendimento.

Art. 24. A venda de lotes pela Municipalidade será feita no exclusivo interesse social a pessoas que satisfaçam as exigências fixadas nesta Lei.

Art. 25. A seleção dos mutuários ao adquirentes inscritos nos empreendimentos, o preço, o número de prestações e o julgamento, serão procedidos por técnicos do DEMHAB, observados o constante no artigo 27.

#### SECÇÃO II



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

## DO PREÇO

Art. 26. Na determinação do preço final dos loteamentos o DEMHAB levará em conta, entre outros, os seguintes elementos:

- a) preço de aquisição da gleba;
- b) custo da infra-estrutura colocada à disposição;
- c) dimensão dos lotes, sua localização no quarteirão e relação às áreas nobres do empreendimento;
- d) aspecto social de que se revestem os empreendimentos do Departamento Municipal de Habitação.

## SECÇÃO III DA FORMA DE PAGAMENTO

Art. 27. Fica o Poder Público Municipal autorizado a alienar os imóveis, à vista ou com financiamento, na forma prevista nesta Lei.

Art. 28. No caso de venda à vista, o comprador terá um desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, sendo-lhe outorgada a escritura definitiva com as cláusulas padrão.

Art. 29. No caso de venda a prazo, será utilizado o contrato de promessa de compra e venda, sendo-lhe outorgada a escritura definitiva de compra e venda somente após a quitação total do débito.

Art. 30. Caso o adquirente atrasar o pagamento em até 5 (cinco) prestações consecutivas, o contrato de promessa de compra e venda poderá ser rescindido, retornando o imóvel ao Patrimônio Público.

Parágrafo único. Sempre que tal situação se configure, será feita a indenização das benfeitorias por avaliação.

~~Art. 31. Aos imóveis alienados pelos preços estabelecidos pela presente Lei, deverão constar obrigatoriamente na escritura pública de compra e venda, ou do contrato de promessa de compra e venda, as seguintes condições:~~

~~- Que fica estabelecido em favor da municipalidade, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de prelação na compra tanto por tanto do empreendimento objeto desta Lei, bem como de suas benfeitorias que o comprador quiser transferir ou vender, na forma do Código Civil (Artigo 1149).~~

Art. 31. Em relação aos imóveis alienados, pelos preços estabelecidos pela presente Lei, deverá constar, obrigatoriamente, na escritura pública de compra e venda, ou no contrato de promessa de compra e



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

venda, a condição de ficar estabelecido, em favor da Municipalidade, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de prelação na compra, tanto do empreendimento objeto desta lei, quanto das benfeitorias que o comprador quiser transferir ou vender, com exceção dos financiamentos para melhorias ou ampliações, na forma do Código Civil Brasileiro (artigo 513). (Redação dada pela Lei nº. 4.045/06)

#### SECÇÃO IV DOS GRAVAMES

Art. 32. Os contratos de compra e venda e financiamentos conterão os gravames exigidos pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação, consoante previsão do Artigo 27, especialmente, e mais os seguintes:

I – Ser dado o imóvel em hipoteca ao Município de Erechim como garantia de dívida assumida com a aquisição do lote, no mesmo ato desta, respeitada a ordem de vocação hereditária (Art. 1603, do Código Civil);

II – Ser instruído em favor do Departamento Municipal de Habitação, seguro por quantia não inferior ao dobro do valor das prestações vincendas, visando à aquisição do financiamento em caso de falecimento do adquirente, sendo que o custo deverá ser repassado, na exata proporção, ao tomador do respectivo financiamento.

Parágrafo único. Utilizado o seguro na forma fixada pelo Inciso II deste Artigo, o saldo eventualmente existente será devolvido aos herdeiros na forma da vocação hereditária.

Art. 33. Além das condições estipuladas no Artigo anterior, as alienações serão feitas com as seguintes condições:

I – De impenhorabilidade, ressalvados os interesses da Fazenda Pública;

II – De inarrendabilidade, salvo pelo espóleo ou condomínio, no caso de secessão, respeitado o disposto no Inciso III;

III – De utilização do imóvel exclusivamente para moradia do adquirente e de sua família;

IV – De inalienabilidade, salvo transmissão (causa mortis) ou revenda à Municipalidade em consonância com a disposição do Artigo 37, desta Lei;

V – A construção residencial, em cada lote dos loteamentos de que trata a presente Lei, deverá ser iniciada no prazo de 06 (seis) meses, a contar da data da Escritura ou do Contrato de Promessa de Compra e Venda, devendo estar concluída, com “HABITE-SE” da Prefeitura em 12 meses, salvo motivo justificado, aceito pelo Departamento Municipal de Habitação a quem compete estabelecer, então, novo prazo, o qual não poderá exceder os limites do primeiro, sob pena de rescisão de contrato;



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

VI – São dispensadas as taxas municipais correspondentes, em se tratando de construção residencial de casa econômica.

Parágrafo único. As Cláusulas serão, na forma da Lei, averbadas no Ofício de Imóveis competente.

Art. 34. As cláusulas I e IV que gravam o imóvel poderão ser liberadas mediante solicitação ao Departamento Municipal de Habitação, quando tal for indispensável para contratar o financiamento para construção ou reforma de habitação popular no próprio lote de terreno, em operação vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação.

Parágrafo único. Findo o compromisso de garantia, remanescem aquelas cláusulas.

Art. 35. O não cumprimento de qualquer das condições e cláusulas com que é feita a alienação do imóvel importará na reversão deste ao Patrimônio da Municipalidade.

Parágrafo único. Caso o adquirente tenha construído sobre o lote, a Municipalidade procederá a indenização correspondente à habitação popular nele existente, em valor a ser fixado pelo DEMHAB.

Art. 36. Na falta de cumprimento do disposto no Artigo 33, Inciso V, a Municipalidade retomará o imóvel alienado em retrovenda devolvendo os valores correspondentes às prestações, sem qualquer acréscimo, deduzindo-se 10% (dez por cento) a título de multa.

Art. 37. A alienação será feita com a cláusula de preempção ou preferência, na forma estipulada pelo Código Civil Brasileiro, Artigo 1149 e seguintes.

## SEÇÃO V DA FORMA DE SELEÇÃO

Art. 38. A alienação de cada empreendimento será precedida de publicação de edital de licitação aos interessados, respeitados na seleção os seguintes critérios preferenciais:

- I – Que residam no Município de Erechim, no mínimo há 03 (três) anos;
- II – Que não possua outro imóvel, como titular de domínio, promitente comprador ou cessionário;
- III – Comprovar o número de dependentes, nos termos da lei civil, a sua remuneração mensal, a renda e a constituição familiar;
- IV – Que tenha condições financeiras ou material de construção para iniciar a obra no prazo de 06 (seis) meses, a contar da data da assinatura do contrato;
- V – Aos trabalhadores que pagam aluguel, relocação ou com ordem de Despejo Judicial;
- VI – Outros julgados pertinentes pelo DEMHAB, sempre no intuito de favorecer às famílias mais carentes;



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

VII – Não tenha sido proprietário de qualquer imóvel nos últimos três (3) anos, salvo justificativa a ser julgada a critério do Poder Executivo.

§ 1º É proibida não só a venda de mais de um imóvel para o mesmo trabalhador, mas também, fica vetada nova aquisição para que já fora contemplado em modalidade dos programas do Departamento Municipal de Habitação.

§ 2º No caso de empate nos critérios de seleção, terá preferência aquele que:

I – Comprovar, entre seus dependentes, filho excepcional, deficiente físico ou portador de moléstia incurável;

II – Possuir maior número de filhos menores ou dependentes;

III – Possuir menor renda per capita;

IV – O responsável tiver maior idade.

§ 3º Para os demais casos, fica atribuído poder de decisão para o DEMHAB.

#### CAPÍTULO IV DOS LOTES COM CASA

Art. 39. O Departamento Municipal de Habitação poderá realizar a construção de habitações populares sobre lotes de sua propriedade, para posterior alienação em conjunto, sempre que houver recursos disponíveis.

Art. 40. Para viabilizar a construção prevista no Artigo anterior, no que não conflitar, usar-se-ão os critérios do Capítulo III, Seção I, da presente Lei.

Parágrafo único. Neste Programa, o Departamento Municipal de Habitação poderá contratar a construção total das casas ou fornecer material de construção necessário e contratar apenas a mão-de-obra empregada na mesma.

#### SECÇÃO II DO PREÇO

Art. 41. O preço dos lotes com habitações populares serão estabelecidos pelo DEMHAB, determinado pela soma dos seguintes elementos:

I – O que dispõe o Artigo 26, da presente Lei;

II – Valor dos materiais empregados na construção;

III – Valor da mão-de-obra empregada na mesma;

IV – Valor da construção total, quando contratada;

V – Despesas de INPS e demais custos financeiros que vierem a existir;



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

### SECÇÃO III DA FORMA DE PAGAMENTO

Art. 42. Fica, o Poder Executivo Municipal, através do Departamento Municipal de Habitação, autorizado a alienar os lotes com casa previstos no Artigo 3º, desta Lei, à vista ou com financiamento, na forma da presente Lei.

Art. 43. A forma de pagamento obedecerá ao disposto no Capítulo II, desta Lei, no que não conflitar, respeitadas as peculiaridades deste Capítulo.

Art. 44. No caso de ser utilizado um programa habitacional do Sistema Financeiro de Habitação, serão obedecidas, integralmente, as suas normas.

### SECÇÃO IV DOS GRAVAMES

Art. 45. O financiamento, além de ficar subordinado às exigências do Capítulo II, Secção IV, no que não conflitar, deverá atender mais as seguintes condições:

I – Ser, o imóvel, lote e habitação financiado dado em hipoteca ao Município de Erechim – DEMHAB – como garantia de financiamento;

II – Fica, o imóvel, gravado com as cláusulas a que se refere o Artigo 33, adotando-se, igualmente, as recomendações do seu Parágrafo único.

### SECÇÃO V DA FORMA DE SELEÇÃO

Art. 46. A alienação dos lotes com casa será precedida da publicação de edital de licitação de oferta aos interessados, respeitadas na seleção os critérios previstos no Capítulo III, Secção V, no que não conflitar, respeitadas as peculiaridades deste Capítulo e mais a seguinte condição:

- Que tenha condições financeiras compatíveis com o custo da unidade habitacional, não comprometendo mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da renda familiar;

### CAPÍTULO V DA CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 47. A Municipalidade fica autorizada a financiar a construção da casa própria em terreno de propriedade do interessado, sempre que houver recursos disponíveis no Departamento Municipal de Habitação.

Art. 48. O terreno onde será edificada a casa própria deverá estar livre e desembaraçado de qualquer ônus.

~~Parágrafo único. A propriedade do terreno deverá ser dos mutuários e tão somente destes.~~

Parágrafo único. A propriedade do terreno poderá ser dos mutuários ou de terceiros, desde que devidamente autorizados pelos legítimos proprietários, conquanto a autorização seja entre pais e filhos, e os proprietários assinarem o contrato anuindo com as garantias. (Redação dada pela Lei nº. 4.045/06)

Art. 49. O Departamento Municipal de Habitação fica autorizado a exigir dos candidatos ao financiamento toda a documentação e Certidões Negativas que julgar necessário para o cumprimento do Artigo anterior e seu Parágrafo único.

## SECÇÃO II DO FINANCIAMENTO

Art. 50. Os financiamentos obedecerão ao disposto no Capítulo II, desta Lei, no que não conflitar, respeitadas as peculiaridades deste Capítulo.

## SECÇÃO III DOS GRAVAMES

Art. 51. O financiamento, além de ficar subordinado às exigências do Capítulo II, deverá atender mais à seguinte condição:

- Caso o imóvel não tenha sido adquirido da Municipalidade, ao final do pagamento das prestações avencadas, o mesmo será liberado dos gravames a que estava sujeito.

## SECÇÃO IV DA FORMA DE SELEÇÃO

Art. 52. O financiamento, para construção de habitações populares, será adjudicado aos menos capazes economicamente e a seleção dos interessados será realizada pelo DEMHAB, observados os quesitos do Artigo 38.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

## CAPÍTULO VI DA REFORMA DA CASA PRÓPRIA

Art. 53. Sempre que houver recursos disponíveis, o Departamento Municipal de Habitação poderá financiar, total ou parcialmente, as obras de melhoria das condições de higiene de habitações populares e aquisição de materiais, visando à ampliação de tais habitações.

Parágrafo único. Havendo a necessidade de finalização da reforma, o mutuário poderá solicitar a complementação dos materiais, através de aditivo contratual, desde que esteja em dia com as prestações.  
(Parágrafo incluído pela Lei nº. 4.045/06)

Art. 54. A casa deverá estar livre e desembaraçada de quaisquer ônus.

Parágrafo único. A propriedade da casa deverá ser do mutuário e tão somente deste.

Art. 55. O Departamento Municipal de Habitação fica autorizado a exigir dos candidatos ao financiamento, toda a documentação e Certidões Negativas que julgar necessário para o cumprimento do Artigo anterior e seu Parágrafo único.

## SECÇÃO II DO FINANCIAMENTO

Art. 56. Os financiamentos obedecerão ao disposto no Artigo 2º, desta Lei, no que não conflitar, respeitadas as peculiaridades deste Capítulo.

## SECÇÃO III DA FORMA DE SELEÇÃO

Art. 57. A seleção dos interessados será efetuada pelo DEMHAB, observados os quesitos do Artigo 38.

## CAPÍTULO VII DA REMOÇÃO DE NÚCLEOS HABITACIONAIS

Art. 58. Nos empreendimentos populares decorrentes da iniciativa do Poder Público, poderá ser feita reserva de até 30% (trinta por cento) dos lotes para remoção de habitações existentes em terrenos da Municipalidade, necessários à construção de obra pública e para famílias com ordem de despejo por Reintegração de Posse.





Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Parágrafo único. Os casos previstos neste Artigo ficarão isentos dos critérios de seleção previstos no Artigo 38, desta Lei.

## SECÇÃO II DO FINANCIAMENTO

Art. 59. Os financiamentos obedecerão ao disposto no Capítulo II, desta Lei, no que não conflitar, respeitadas as peculiaridades deste Capítulo.

### CAPÍTULO VIII HABITAÇÕES POPULARES POR MUTIRÃO

Art. 60. Sempre que houver recursos disponíveis, a Municipalidade poderá subsidiar, parcial ou totalmente, o terreno e a construção de habitações populares, pelo sistema de mutirão.

Parágrafo único. Este programa tem como objetivo a construção de moradias, pelo sistema de mutirão, dotadas de mínimas condições de segurança, higiene, conforto, com infra-estrutura básica e visa atender famílias de baixa renda.

Art. 61. Os recursos destinados à execução do programa serão oriundos do FURCAP e/ou do produto de transferência decorrentes de convênios celebrados pelo Executivo Municipal, com os Governos Federal e Estadual.

Art. 62. As normas contidas no Capítulo IV da presente Lei, no que não conflitar, tem aplicação à matéria regulada pelo presente Capítulo.

Art. 63. Aos que se habilitarem ao Programa de Mutirão, serão financiadas habitações construídas nas condições previstas pela Lei, sendo que a transmissão somente poderá ser efetivada após a quitação total do valor devido ao Departamento Municipal de Habitação.

### CAPÍTULO IX PROGRAMAS HABITACIONAIS PARA FUNCIONÁRIOS DE INSTITUIÇÕES PÚBLICAS E PRIVADAS

Art. 64. Sempre que houver recursos disponíveis, a Municipalidade fica autorizada a firmar convênios com Instituições Públicas ou Privadas interessadas em financiar terrenos e/ou de construções habitacionais aos seus funcionários.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 65. As Instituições Públicas ou Privadas interessadas deverão apresentar a forma pela qual participação do empreendimento, que poderá ser através de material de construção, imóveis, mão-de-obra, utilização de equipamentos próprios, transporte e outras julgadas pertinentes pelo DEMHAB.

Art. 66. Os recursos destinados à execução deste programa serão oriundos do FURCAP, de convênios firmados com Instituições Públicas e Privadas pelo produto de transferências decorrentes de convênios celebrados pelo Executivo Municipal com os Governos Federal e Estadual.

Art. 67. Na determinação do preço final do empreendimento, o DEMHAB levará em conta o disposto no Artigo 41, da presente Lei, não computando neste valor, a participação da empresa.

Art. 68. Na modalidade de financiamento, no que não conflitar, usar-se-ão os critérios do Capítulo II, da presente Lei.

Art. 69. Os casos previstos neste Capítulo ficarão isentos dos critérios de seleção de que trata o Artigo 38, da presente Lei, ficando estes ao encargo da empresa.

## CAPÍTULO X DAS CLÁUSULAS PADRÃO

Art. 70. Todos os programas previstos nesta Lei ficam vinculados às cláusulas padrão previstas neste Capítulo exceto os casos previstos no Artigo 28.

### SECÇÃO I DAS PROMESSAS DE COMPRA E VENDA

Art. 71. Todos os contratos de compra e venda conterão as seguintes cláusulas:

I – O imóvel, objeto do presente contrato, não poderá ter destinação outra que não seja a de moradia do mutuário, sob pena de rescisão contratual;

II – É facultada a possibilidade de sub-rogação deste contrato, desde que atendidas às exigências da Lei de criação do Departamento Municipal de Habitação;

~~III – Os mutuários deverão declarar não serem proprietários, promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial nesta cidade de Erechim.~~

III – Os mutuários deverão declarar não serem proprietários, promitentes compradores, cessionários ou usufrutuários de imóvel no território nacional, cuja declaração, se inverídica, comportará a



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

retomada do imóvel, sem nenhum tipo de restituição. (Redação dada pela Lei nº. 4.045/06)

## SECÇÃO II

### DOS CONTRATOS DE MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E HIPOTECA

Art. 72. Todos os contratos de mútuo com obrigações e hipoteca conterão as seguintes cláusulas:

I – Os mutuários deverão declarar não serem proprietários, promitentes compradores ou cessionários de imóvel residencial nesta cidade de Erechim;

II – Em garantia de empréstimo contraído e demais obrigações ora assumidas, os mutuários darão à Municipalidade, em primeira e especial hipoteca, o imóvel descrito e caracterizado neste contrato;

III – São motivos de vencimento antecipado da dívida e imediata execução deste contrato, independentemente de notificação judicial, além dos casos previstos nos Artigos 762 e 954, do Código Civil, os seguintes:

- a) falsidade de qualquer declaração dos mutuários;
- b) inadimplemento de qualquer das obrigações estipuladas neste Contrato;
- c) constituição, sem consentimento da Municipalidade, de hipoteca de qualquer ônus sobre o imóvel hipotecado;
- d) alienação, a qualquer título, ou promessa de venda do imóvel hipotecado, bem como cessão de débito hipotecário sem anuência expressa da Municipalidade;
- e) qualquer procedimento judicial contra os mutuários que venham a atingir o imóvel hipotecado;
- f) infringência de qualquer dos itens de qualquer cláusula contratual;
- g) deixar de apresentar os recibos de impostos, taxas ou tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado, cujo pagamento seja de sua responsabilidade.

## CAPÍTULO XI

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 73. Nos casos de aquisição a prazo, serão utilizados os contratos de promessa de compra e venda.

Parágrafo único. Quando a venda for à vista, será utilizada escritura de compra e venda.

Art. 74. Na construção, reforma e remoção serão utilizados os contratos de mútuo com obrigação e hipoteca.

Art. 75. A retomada e/ou reversão do imóvel à Municipalidade dar-se-á, preferentemente, através de procedimento administrativo.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: (54) 3520 7000  
99700-000 Erechim – RS

Art. 76. Cada empreendimento idealizado pela Municipalidade, nos termos da presente Lei, poderá ser regulado por Decreto, respeitadas as disposições desta Lei e do seu regulamento.

Art. 77. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 78. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Erechim, RS, 06 de Outubro de 1989.

Bel. ELOI JOÃO ZANELLA  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.  
Data Supra.

ADEMAR DE GERONI  
Secretário de Administração