

**LEI MUNICIPAL N° 816 /2014**

*“Aprova o Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Teixeira de Freitas e dá outras providências”.*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** Esta lei aprova e institui o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS do Município de Teixeira de Freitas.

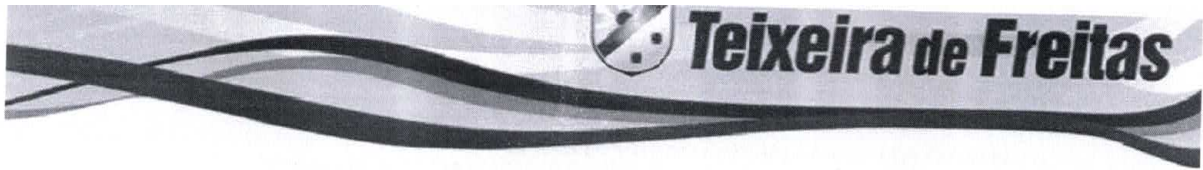
**Parágrafo único.** Os objetivos gerais do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS do Município de Teixeira de Freitas consistem:

- a) Consolidar a Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social, através da implementação de seus objetivos;
- b) Articular a Política Municipal de Habitação de Interesse Social ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

**Art. 2º.** O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS é regido pelos seguintes princípios que fundamentam:

- I. Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e no artigo 6º da Constituição Federal de 1988;
- II. Moradia digna como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamento, serviços urbanos e sociais;
- III. Compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;
- IV. Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;

Rua Cosme De Farias – n° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-112  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com



- V. Questão habitacional como uma política de Estado, uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;
- VI. Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- VII. Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano.

**CAPÍTULO II**  
**DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS E DIRETRIZES**

**SEÇÃO I**  
**DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

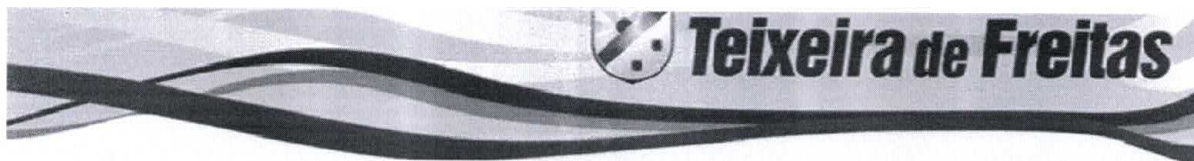
**Art. 3º.** Os objetivos específicos do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Teixeira de Freitas são:

- I. Atender as necessidades habitacionais da população de menor renda, com a construção de novas unidades habitacionais, promovendo a democratização do acesso a terra urbanizada, à moradia digna e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta de habitações e melhorando suas condições de habitabilidade, priorizando as famílias cuja renda seja igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos e carentes de moradia;
- II. Reverter o processo de segregação socioespacial na cidade, por intermédio da oferta de áreas, do incentivo e indução à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais, bem como pela urbanização e regularização dos assentamentos precários ocupados por população de baixa renda;
- III. Reduzir e gerenciar os riscos de desastres ambientais urbanos, construindo uma cidade mais resiliente, adaptada e preparada para mudanças climáticas;
- IV. Buscar soluções junto ao cartório de Registro de Imóveis para solucionar problemas relacionados à regularização de imóveis;
- V. Ampliar a capacidade tributária do município via Imposto Sobre Serviços (ISS), Imposto sobre Propriedade Urbana (IPTU), Imposto Territorial Rural (ITR) e demais tributos de competência municipal;
- VI. Controlar a especulação imobiliária nociva e garantir o cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, ampliando o estoque de terras para Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;

Rua Cosme De Farias - n° 08, 1º e 2º Andar - Centro - Teixeira de Freitas - Bahia - CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 - E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com

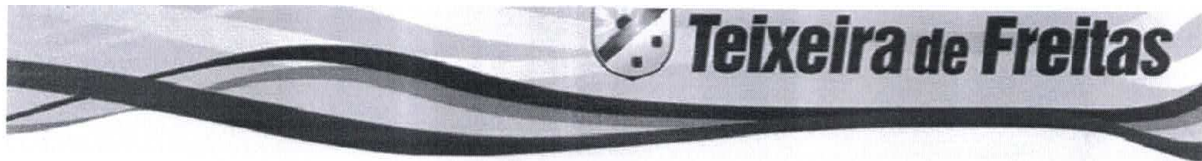
A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.





- VII. Garantir condições e instrumentos de viabilizem canais de participação social no planejamento, gestão e controle da política habitacional;
- VIII. Melhorar a infraestrutura viária e de transporte, garantindo a adoção de modelos sustentáveis de mobilidade urbana;
- IX. Criar e atualizar periodicamente o Sistema Municipal de Informações Integradas, adotando critérios comuns aos cadastros dos demais setores da prefeitura municipal de Teixeira de Freitas, de forma a contemplar as demandas diversas, evitar duplicidade de atendimentos e manter informações atualizada sobre a situação habitacional, tais como déficit quantitativo e qualitativo, famílias conviventes, número de domicílios precários, loteamentos irregulares, entre outros;
- X. Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, entre os diversos órgãos da administração municipal, para fins de implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;
- XI. Articular as ações da Política Habitacional às demais políticas setoriais, em especial de desenvolvimento urbano, ambiental, social e fiscal;
- XII. Instrumentalizar as diretrizes apontadas neste Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, construindo uma base jurídica que embasa a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social; e;
- XIII. Viabilizar a sustentabilidade econômica dos projetos habitacionais e manutenção do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, ampliando a arrecadação municipal com impostos territoriais e contribuição por melhorias;
- XIV. Instituir metodologias de acompanhamento das ações habitacionais alcançadas, tendo em vista avaliar, monitorar e acompanhar a gestão habitacional e a implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;
- XV. Instituir instrumentos de avaliação de desempenho e indicadores de resultados (quantitativos e qualitativos) dos projetos voltados para o atendimento das necessidades habitacionais da população de menor renda, possibilitando, de forma transparente, o acompanhamento e o controle social;
- XVI. Capacitar servidores do corpo técnico e administrativo das Secretarias envolvidas com a questão habitacional, desenvolvimento urbano e meio ambiente para realização de diagnósticos das necessidades habitacionais da população, estendidas a participação de membros das associações de moradores, ou por moradias, cooperativas habitacionais populares, representantes de legislativo municipal, entre outros, objetivando gerar multiplicadores da nova cultura organizacional voltada para o atendimento das necessidades da população;

Rua Cosme De Farias – n° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com



- XVII. Investir na qualificação técnica do trabalho de elaboração de projetos, de acompanhamento e assessoria técnica e de fiscalização da qualidade das obras e serviços contratados por meio de construção, alimentação, monitoramento e revisão de indicadores de desempenho;
- XVIII. Realizar pesquisas de avaliação popular contínua objetivando retorno da população;
- XIX. Articulação intermunicipal visando o tratamento integrado da questão habitacional, colocando em pauta o debate sobre habitação, cidade e região nos fóruns regionais.

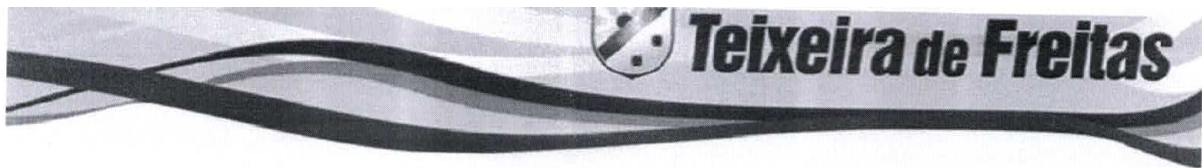
## SEÇÃO II DAS DIRETRIZES

**Art. 4º.** As diretrizes norteadoras deste Plano Local de Habitação de Interesse Social de Teixeira de Freitas são:

- I. Promover a adequação administrativa do órgão executivo da política municipal de habitação, a fim de garantir a plena capacidade de gestão e implementação das diretrizes propostas neste Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;
- II. Promover capacitação técnica a cidadãos, comunidades, associações da sociedade civil, sindicatos, organizações sem fins lucrativos e servidores públicos para planejamento urbano, projetos urbanos e habitacionais e edificações e gestão de obras;
- III. Promover capacitação técnica de servidores municipais, ampliando a capacidade de análise, projeto e execução de ações da Política Habitacional, além da desburocratização e transparência do serviço público;
- IV. Constituir uma estrutura da administração indireta que preste serviço de assistência técnica à população e organizações comunitárias no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social nas áreas de arquitetura, engenharia, urbanismo e assistência social;
- V. Aprimorar e ampliar a captação de recurso junto a outras esferas de governo, agentes financeiros e instituições internacionais para os programas de habitação de interesse social;
- VI. Destinar recursos públicos e privados para a manutenção do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, através de transferências obrigatórias ou instrumentalização de cobranças sobre o uso do solo;
- VII. Promover a articulação regional, identificando ações estratégicas que demandam integração dos municípios da microrregião na qual o município está inserido;

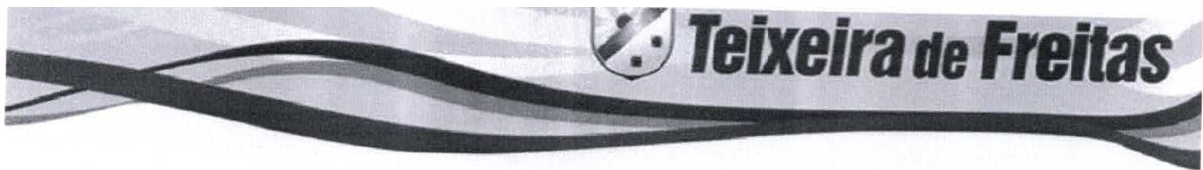
Rua Cosme De Farias – n° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com





- VIII. Viabilizar transferência de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS a grupos e entidades da sociedade civil organizada no financiamento de iniciativas de autogestão na produção e melhorias habitacionais;
- IX. Identificar e mapear as áreas em condição de vulnerabilidade ambiental, tecnológica, geológica e social a fim de obter informações no gerenciamento de riscos ambientais urbanos;
- X. Apropriar o gerenciamento de riscos ambientais urbanos no planejamento urbano e habitacional;
- XI. Criar o Sistema de Cadastro e Gestão de Informação Habitacional Municipal, em articulação com outros setores da administração municipal, a fim de integrar informações comuns a diversas secretarias em meio informatizado;
- XII. Instituir ações de gerenciamento de terras para destinação de habitação de interesse social, equipamentos públicos, infraestrutura de gestão de riscos e espaços públicos de lazer, implementando instrumentos de ampliação da oferta de terrenos públicos;
- XIII. Estudar a viabilidade de estabelecer parcerias intermunicipais de cooperação em estudos e projetos de desenvolvimento urbano e habitacional;
- XIV. Promover o zoneamento habitacional com objetivo a priorizar habitação de interesse social, articulação entre novos tecidos urbanos à dinâmica central, definir zonas especiais de interesse social para intervenções e integração entre habitação, uso do solo, mobilidade, economia urbana e saneamento ambiental;
- XV. Elaborar o zoneamento habitacional no município de Teixeira de Freitas, delimitando as áreas de interesse específico para garantir o direito à cidade e à moradia, nas delimitações de: (a) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de acordo com a precariedade dos assentamentos, interesses de intervenção urbana ou terrenos vazios com interesse de expansão urbana associada à habitação de interesse social; (b) Zonas de Interesse Habitacional (ZIS), onde há concentração de lotes vazios para interesse habitacional, aplicando instrumentos de cumprimento da função social da propriedade; (c) Zonas de Controle Especulativo (ZCE) com o objetivo de controlar o estoque de imóveis vazios, protegendo a população em situação de ônus excessivo com aluguel, implementando instrumentos de controle de reajustes de aluguéis; (d) Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), onde existe ocupação urbana em paralelo a sistemas ambientais que podem estar em situação de vulnerabilidade ou populações em situações de risco, afetada por desastres naturais ou degradação ambiental, com o objetivo de promover intervenções de gerenciamento de riscos; e (e) Zonas de Interesse Habitacional em Vazios (ZIH Vazios) que possibilitem expansão do tecido urbano de forma articulada,

Rua Cosme De Farias - n° 08, 1º e 2º Andar - Centro - Teixeira de Freitas - Bahia - CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 - E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com



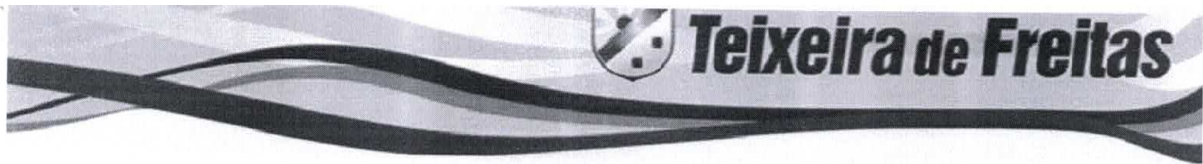
dialogando com a estrutura e complexas funções urbanas, priorizando ocupações mistas de interesse social.

- XVI. Incentivar a gestão participativa do orçamento municipal, inclusive na gestão de projetos habitacionais de interesse social;
- XVII. Instituir canais de participação popular nos processos de planejamento, gestão e fiscalização das ações de habitação, promovendo maior monitoramento e avaliação da Política Municipal de Habitação;
- XVIII. Fomentar a participação e articulação entre os Conselhos Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o das Cidades na discussão da política e dos programas habitacionais;
- XIX. Implementar sistema de monitoramento e avaliação dos programas e ações da Política Municipal de Habitação, de forma sistemática e participativa, democratizando as informações sobre as ações públicas da sua concepção até os resultados de sua implantação, garantindo assim o controle social.
- XX. Priorizar produção habitacional de interesse social em áreas centrais, bem localizadas e servidas de equipamentos públicos, serviços essenciais, infraestrutura urbana, relações de trabalho;
- XXI. Fazer cumprir a função social da propriedade, inclusive sobre terrenos privados, na ampliação do estoque de unidades habitacionais de interesse social em área central, instrumentalizando a política no controle à renda fundiária e imobiliária;
- XXII. Priorizar projetos arquitetônicos que viabilizem integração do morador com o espaço público, ampliação do espaço particular, sustentabilidade na utilização de recursos como água e energia, conforto ambiental e acessibilidade;
- XXIII. Priorizar e estimular iniciativas organizadas de autogestão na produção de unidades habitacionais em pequena escala, de forma participativa, projetadas de acordo às necessidades dos beneficiários;
- XXIV. Estimular e apoiar mutirões para reforma e produção de unidades habitacionais e equipamentos públicos de uso comunitário;
- XXV. Gerenciar os terrenos vazios e não ocupados para fins de habitação e expansão urbana de forma articulada, justa e equitativa;
- XXVI. Promover a produção de lotes urbanizados para habitação de interesse social;
- XXVII. Alterar especificações e exigências para aprovação de projetos de habitação de interesse social no código municipal de obras, através de mecanismos de simplificação e agilização dos processos de licenciamento;

Rua Cosme De Farias – n° 08, 1° e 2° Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com

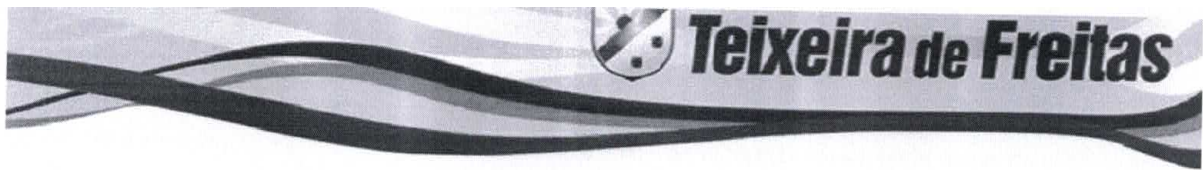
A blue ink handwritten signature is written over the contact information.





- XXVIII. Estabelecer articulação entre o órgão competente pela emissão de permissão de edificação e a Secretaria de Habitação na aprovação de projetos de empreendimentos habitacionais multirresidenciais;
- XXIX. Definir, no âmbito do licenciamento de empreendimentos habitacionais multirresidenciais, índices mínimos de preservação da cobertura vegetal, espaços públicos de lazer e padrões de edificação;
- XXX. Definir um conjunto de normas para elaboração de projetos de empreendimentos habitacionais multirresidenciais, priorizando uso misto, integração com o espaço público, requalificação e melhorias no entorno, inserção urbana, padrão arquitetônico, adequação a pessoas com deficiência, etc;
- XXXI. Promover assistência técnica a cidadãos, comunidades, associações da sociedade civil, sindicatos, organizações de luta e defesa do direito à moradia no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social: (a) Assistência técnica à elaboração de projeto arquitetônico, urbanístico e de infraestrutura na produção de unidades e melhorias habitacionais; (b) Assistência técnica na aprovação do projeto e liberação do alvará de construção; (c) Assistência técnica no acompanhamento à execução da obra; (d) Assistência técnica na organização e desenvolvimento comunitário e na gestão local do território; e (e) Inserção socioeconômica da população em trabalhos técnicos de pré e pós-ocupação;
- XXXII. Viabilizar parcerias entre o poder público e a iniciativa privada na produção de unidades e melhorias habitacionais, no sentido de ordenar as edificações de forma a integrar novos tecidos urbanos e ampliar a infraestrutura urbana;
- XXXIII. Apoiar e financiar pesquisas e projetos de tecnologia de construção em pré-moldados que deem suporte a iniciativas de autogestão da construção, e promover concursos para projetos de arquitetura e urbanismo de interesse social;
- XXXIV. Viabilizar o financiamento para aquisição de insumos e materiais de construção destinados a produção e melhorias habitacionais, desde que associados a serviços de assistência técnica de projeto e acompanhamento de obra;
- XXXV. Incentivar a organização comunitária apropriada para gerenciamento local de resíduos sólidos e líquidos, e de limpeza urbana, através da adoção de técnicas sustentáveis, de empoderamento da gestão local e apoio às cooperativas de catadores;
- XXXVI. Incentivar a organização comunitária para gerenciamento local de recursos naturais e energéticos, através de ações de financiamento e assistência técnica na implantação de sistemas locais;
- XXXVII. Implementar instrumentos de contribuição, contrapartida e parceria para melhorias urbanas, ampliação de serviços urbanos e implantação de serviços públicos;

Rua Cosme De Farias – n° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com



- XXXVIII. Implementar instrumentos de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico, ampliando o acesso a terra e oferta de terras urbanizadas;
- XXXIX. Desenvolver ações junto aos Cartórios de Registro de imóveis a fim de solucionar problemas relacionados a regularização de imóveis;
- XL. Definir ações de assistência à população beneficiada por habitação de interesse social em projetos de pré e pós-ocupação, com o objetivo de inseri-los no ambiente socioeconômico local.

### **CAPÍTULO III DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS E AÇÕES DE SUPORTE**

**Art. 5º.** Ficam definidos os seguintes Programas Habitacionais do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Teixeira de Freitas:

- I. Programa de Assistência Técnica;
- II. Programa de Fomento à Produção Habitacional de Interesse Social e seus subprogramas;
- III. Programa de Melhorias Habitacionais e seus subprogramas;
- IV. Programa de Regularização Fundiária e seus subprogramas.
- V. Programa de Desenvolvimento Institucional;

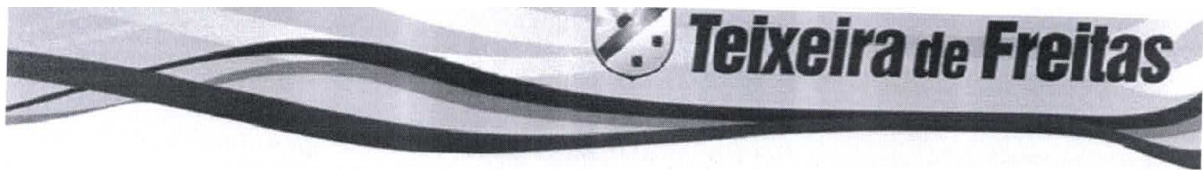
**Parágrafo único.** Os objetivos, os detalhamentos e as ações dos programas se encontram no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Teixeira de Freitas, em seu Plano de Ações.

**Art. 6º.** Ficam definidas as seguintes Ações de Suporte para efetivar a execução dos Programas Habitacionais:

- I. Qualificação da gestão e funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II. Implantação do sistema de cadastro e gestão da informação habitacional;
- III. Atualização e revisão da lei aplicável à Habitação de Interesse Social - HIS;
- IV. Implantação dos instrumentos de política urbana.

Rua Cosme De Farias – n° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: [procuradoriapmtf@hotmail.com](mailto:procuradoriapmtf@hotmail.com)





**CAPÍTULO IV**  
**DO MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO DO PLHIS**

**Art. 7º.** O monitoramento e avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Teixeira de Freitas será realizado de forma a desempenhar as seguintes atribuições:

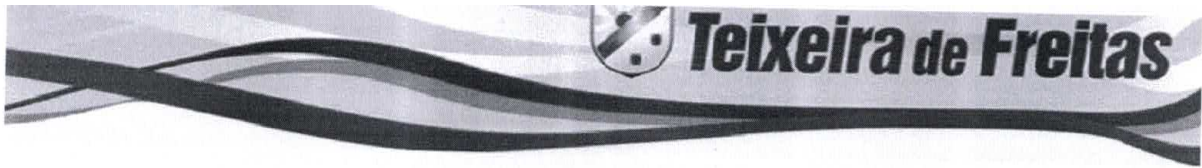
- I. Atualizar e sistematizar informações relativas ao diagnóstico local e às ações em habitação no município;
- II. Monitorar as variáveis que compõem os cenários, alterando-os conforme a conjuntura;
- III. Estabelecer um fluxograma de “alimentação” de informações das variáveis que compõem a política de habitação de interesse social, articulando os dados do conjunto dos órgãos e setores da municipalidade responsáveis pela implementação das ações em habitação;
- IV. Articular com outros sistemas de indicadores, observatórios e setores responsáveis pela sistematização de informações existentes na municipalidade;
- V. Buscar, junto a organismos externos à municipalidade responsáveis pelo fornecimento de informações e pela construção de d, tais como o IBGE, a FJP, padronização dos conceitos e dos indicadores utilizados.

**Art. 8º.** Os momentos de avaliação e revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social se dará:

- I. Anualmente: será elaborado um Trabalho de Monitoramento e Avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social -PLHIS;
- II. A cada 4 (quatro) anos: elaboração de Trabalho Quadrienal de Monitoramento e Avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS;

**Parágrafo único.** O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Teixeira de Freitas-BA, estabelece que os momentos de avaliação da Política e do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS devem coincidir como o período de elaboração do Plano Plurianual, que se dá no primeiro ano de cada gestão de governo.

Rua Cosme De Farias – n ° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com



**CAPÍTULO VI  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 9º.** As disposições desta lei não irão sobrepor aos programas habitacionais vigentes no Município de Teixeira de Freitas, se incompatíveis com o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

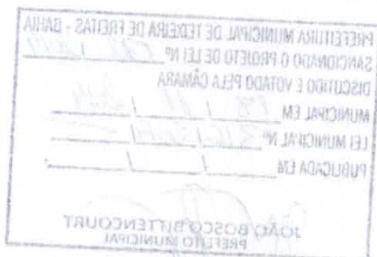
**Art. 10.** A gestão dos programas habitacionais, incluindo as ações de execução, monitoramento e fiscalização previstas no Plano Local de Habitação de Interesse Social é de responsabilidade da Secretaria de Habitação.

**Art. 11.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Teixeira de Freitas/BA, 20 de novembro de 2014.

  
**JOÃO BOSCO BITTENCOURT**  
Prefeito Municipal

Certifico que foi Publicado  
Em 24/11/14  
  
Ramilda de Sousa Cabral Rodrigues  
Assessora - Mat. 006



Rua Cosme De Farias – n° 08, 1º e 2º Andar – Centro – Teixeira de Freitas – Bahia – CEP: 45.995-122  
Telefone: (73) 3011-2742 / 3011-0300 – E-mail: procuradoriapmtf@hotmail.com