
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA – ASSESSORIA TÉCNICA

DECRETO Nº 4.156, DE 29 DE AGOSTO DE 2024.

Regulamenta a Lei Estadual nº 10.312, de 28 de dezembro de 2023, que Institui o Programa de Habitação Sua Casa.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO PARÁ, no uso das atribuições que lhe confere o art. 135, inciso V, da Constituição Estadual, e

Considerando a necessidade de regulamentação da Lei Estadual nº 10.312, de 28 de dezembro de 2023, que instituiu o Programa de Habitação Sua Casa,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto estabelece as diretrizes do Programa de Habitação Sua Casa, instituído pela Lei Estadual nº 10.312, de 28 de dezembro de 2023. Art. 2º Para os efeitos deste Decreto considera-se:

I - grupo familiar: núcleo composto por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ele atendidas, abrangendo todas as modalidades reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, inclusive a família unipessoal;

II - renda familiar mensal: somatória da renda bruta mensal individual de todos os membros do mesmo grupo familiar;

III - imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se” emitido, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

IV - subsídio: equivalente ao termo subvenção é o aporte de recursos financeiros concedidos pelo Estado do Pará às pessoas físicas beneficiadas pelo Programa de Habitação Sua Casa, para fomentar a aquisição de unidades habitacionais, bem como para viabilização do custo de aquisição de empreendimentos nos casos especificamente previstos neste Decreto;

V - déficit habitacional: carência de unidades em condições adequadas de habitabilidade.

VI - unidade habitacional: fração do empreendimento habitacional correspondente a um imóvel; e

VII - agente correspondente do ente financiador: pessoa jurídica vinculada ao órgão financiador, responsável pela análise da documentação para fins de financiamento e aprovação de crédito, escolhido pelo agente promotor do empreendimento.

VIII - salário-mínimo nacional vigente: quantia correspondente ao salário mínimo nacional, podendo este ser atualizado a qualquer tempo, mediante disposição estabelecida pela União.

Art. 3º O beneficiário do Programa de Habitação Sua Casa deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I- estar enquadrado nas regras estabelecidas para financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Programa Minha Casa, Minha Vida;

II - não ser proprietário de imóvel urbano ou rural;

III - não ser detentor de financiamento imobiliário ativo, em qualquer localidade do território nacional; e

IV - estar com cadastro atualizado em cada ente municipal.

Parágrafo único. A previsão de requisitos adicionais aos dispostos nos incisos do caput deste artigo deverá garantir a isonomia entre os concorrentes das unidades habitacionais, respeitadas as legislações estaduais e federais que regem a matéria.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES E DOS SUBSÍDIOS

Art. 4º O Programa de Habitação Sua Casa poderá ser executado por meio das seguintes modalidades:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas; e

II - provisão financiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas.

Parágrafo único. As modalidades de execução do Programa de Habitação Sua Casa, de que trata o caput deste artigo, poderão ser objeto de regulamentação específica pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA), respeitadas as disposições deste Decreto.

Art. 5º A modalidade de provisão subsidiada, de que trata o inciso I do art. 4º deste Decreto, consiste na concessão de aporte financeiro adicional, a título de contrapartida, por parte do Estado do Pará aos empreendimentos, para garantir viabilidade e/ou melhorias das unidades habitacionais produzidas com recursos orçamentários da União, por intermédio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), nos termos da Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023 e demais legislações aplicáveis.

§ 1º Observadas as diretrizes do Programa Federal de Habitação, o aporte adicional de que trata o caput será definido com observância do limite previsto no § 1º, art. 1º, da Lei Estadual nº 10.312, de 2023.

§ 2º O aporte de recursos em complementação aos valores contratados, só poderá ser efetivado mediante manifestação favorável do agente financeiro e da autoridade competente.

§ 3º O Estado do Pará poderá formalizar parcerias com outros entes públicos e privados, para a efetivação do aporte dos recursos mencionados no parágrafo anterior.

Art. 6º Para implementação da modalidade de provisão financiada, de que trata o inciso II do art. 4º do Decreto, quando for avaliada a necessidade, poderá ser concedido subsídio às pessoas físicas, que cumpram os requisitos estabelecidos neste Decreto e pelo Programa de Habitação Sua Casa.

§ 1º São cumulativos aos requisitos do caput deste artigo, sempre por intermédio de agente financeiro e com a finalidade de redução da necessidade de aporte de contrapartida no ato da contratação do financiamento habitacional, aqueles estabelecidos:

I - pelo Programa Minha Casa Minha Vida; e

II - pelos programas habitacionais do FGTS.

§ 2º O subsídio do Programa de Habitação Sua Casa poderá ser concedido de forma cumulativa com outros subsídios ou benefícios concedidos aos mesmos destinatários, independentemente de sua natureza, no âmbito de programas habitacionais dos municípios e da União, desde que sejam concedidas na mesma intervenção ou empreendimento.

§ 3º Para efeito do disposto no caput, o subsídio terá os seguintes valores:

I- até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para beneficiários com renda familiar limitada a 4 (quatro) salários mínimos; e

II - até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para beneficiários com renda familiar maior que 4 (quatro) salários mínimos, até o limite de 7 (sete) salários mínimos.

§ 4º Nos casos de empreendimentos executados em áreas públicas o terreno ou a respectiva fração ideal, conforme o caso, integrará a contrapartida do beneficiário da operação de financiamento, que será definida com base no valor da avaliação apurada pela instituição financeira pública Caixa Econômica Federal, preferencialmente em momento anterior ao lançamento do respectivo chamamento público para a seleção da empresa.

CAPÍTULO III DO EMPREENDIMENTO

Art. 7º Para os fins do Programa de Habitação Sua Casa, no caso de áreas públicas, o ente público realizará chamamento público para a seleção de empresas do ramo da construção civil, e, para o caso de áreas privadas, haverá o credenciamento de empreendimentos habitacionais, compatíveis com o objeto da Lei Estadual nº 10.312, de 2023.

Parágrafo único. O conteúdo dos editais de chamamento público, quando for o caso, será objeto de regulamentação pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA), assegurada a igualdade entre os interessados e os princípios da isonomia e da seleção da proposta mais vantajosa para a administração, bem como a observância, no mínimo, dos seguintes critérios de priorização de empreendimentos:

I - aprovados e com manifestação do agente financeiro quanto à necessidade de complementação de contrapartida;

II - localizados em municípios que tenham implementado medidas de desoneração tributária temporária para as construções destinadas à habitação de interesse social; e

III - localizados em municípios que tenham implementado rito simplificado de aprovação de projeto.

Seção I

Do Empreendimento em Área Pública

Art. 8º No caso de construção habitacional em terrenos públicos, a concessão do subsídio de provisão financiada de que trata o art. 6º será precedida de chamamento público realizado preferencialmente pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA), para selecionar empresas do ramo da construção civil que atuarão como agentes promotores dos empreendimentos, observado o disposto em lei autorizativa do respectivo ente público doador.

§ 1º Na classificação das empresas habilitadas no chamamento público de que trata o caput deste artigo, serão preferencialmente adotados critérios que levem em conta a ponderação entre maior desconto e menor prazo de entrega da obra.

§ 2º Desde que expressamente autorizada e observada a legislação vigente, a Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA) poderá realizar o chamamento público de que trata o caput deste artigo representando o ente público parceiro.

§ 3º No caso em que o chamamento público for realizado pelo ente público doador do imóvel, este fica obrigado a utilizar as minutas padrões disponibilizadas pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA).

Art. 9º Concluído o chamamento público de que trata o art. 7º deste Decreto, a empresa selecionada fica responsável pela aprovação do empreendimento habitacional junto à Caixa Econômica Federal na forma da legislação federal incidente no Programa Minha Casa Minha Vida e em Programas Habitacionais do FGTS e pelo posterior credenciamento do empreendimento na Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA).

Parágrafo único. Sempre que a seleção de empresa for realizada pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA), fica dispensado o posterior credenciamento do empreendimento.

Seção II

Do Empreendimento em Área Privada

Art. 10. No caso de terrenos privados, a concessão do subsídio de provisão financiada de que trata o art. 6º será precedida de credenciamento de empreendimentos habitacionais, realizado exclusivamente pela Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA).

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.11. A Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA) atuará, quando necessário, e desde que autorizada, no suporte e apoio técnico aos municípios e às empresas envolvidas no processo de produção e aquisição de empreendimentos que participem do Programa de Habitação Sua Casa.

Art.12. Os limites de renda familiar definidos no § 3º do art. 6º deste Decreto ficam automaticamente atualizados em caso de alteração dos valores estabelecidos para o Programa Minha Casa Minha Vida, ou outro que vier a substituí-lo, observados o limite máximo estabelecido pela Lei Estadual nº 10.312, de 2023.

Art.13. A Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA) estabelecerá as diretrizes complementares a este Decreto que se façam necessárias, observadas as competências e diretrizes estabelecidas neste ato normativo e na Lei Estadual nº 10.312, de 2023.

Art.14. Necessariamente deverá ser garantida a participação da administração estadual nas cerimônias de lançamento dos empreendimentos e de entrega das chaves das unidades habitacionais, bem como naquelas de assinatura de contrato com os beneficiários.

Art.15. A divulgação do Programa de Habitação Sua Casa, deverá ocorrer de maneira ampla nos meios de comunicação possíveis, garantindo o uso da logomarca do Programa, da Companhia de Habitação do Estado do Pará (COHAB/PA) e do Governo do Estado do Pará.

Art.16. O Programa de Habitação Sua Casa poderá fazer parte de outros programas e/ou parcerias do Governo Federal.

Art.17. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO GOVERNO, 29 de agosto de 2024.

HELDER BARBALHO
Governador do Estado

DOE Nº 35.943, DE 29/08/2024 – EDIÇÃO EXTRA

***Este texto não substitui o texto publicado no Diário Oficial do Estado do Pará.**