



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

PROJETO DE LEI Nº 12/2026

Súmula: Autoriza o Poder Executivo Municipal de Assaí a aderir ao Programa Casa Fácil Paraná, a firmar convênios, aportar recursos, executar ações necessárias à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, estabelecer critérios complementares de elegibilidade, controle de ocupação, fiscalização periódica, hipóteses de reversão ao patrimônio público municipal e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Assaí, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aderir ao Programa Casa Fácil Paraná, podendo firmar convênios, parcerias e demais instrumentos congêneres com o Estado do Paraná, por meio da Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, bem como com outros entes públicos ou privados, visando à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município de Assaí.

§ 1º Fica autorizado o Município a disponibilizar áreas de sua propriedade, devidamente regularizadas, livres e desembaraçadas de ônus, para implantação dos empreendimentos.

§ 2º Para fins do disposto neste artigo, poderá o Município promover o parcelamento do solo, o registro do loteamento, a individualização das matrículas e demais atos necessários à regularização fundiária, urbanística e dominial dos empreendimentos.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a aportar recursos financeiros, bens ou serviços necessários à viabilização e complementação dos empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa, bem como a receber, gerir e aplicar recursos provenientes de convênios, observada a legislação vigente.

Art. 3º A seleção dos beneficiários observará, cumulativamente:

I – a Lei Estadual nº 20.394, de 04 de dezembro de 2020;

II – as normas do Programa Casa Fácil Paraná;



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

III – a Portaria nº 163/2016;

IV – o Decreto Estadual nº 6.867/2017;

V – o convênio e o plano de trabalho firmados com a COHAPAR;

VI – subsidiariamente, a legislação municipal pertinente.

§ 1º Somente poderão ser beneficiários finais os grupos familiares que atendam aos requisitos de enquadramento do Programa e, cumulativamente:

I – possuam mais de 18 (dezoito) anos ou sejam emancipados, na forma da lei;

II – não sejam proprietários, cessionários, usufrutuários, promitentes compradores ou possuidores de outro imóvel residencial;

III – não tenham sido contemplados, em qualquer época, com imóvel, subsídio, subvenção, financiamento favorecido, desconto habitacional, cessão de uso ou qualquer outro benefício habitacional concedido com recursos do Município de Assaí, do Estado do Paraná, da União, do FAR, do FDS, do FGTS, da COHAPAR ou de programas habitacionais congêneres;

IV – possuam cadastro habitacional ativo e atualizado no sistema indicado pelo Programa ou pela COHAPAR;

V – atendam aos demais requisitos legais, sociais, urbanísticos e cadastrais exigidos pela regulamentação aplicável.

§ 2º Fica vedada a seleção, classificação, convocação ou contemplação de famílias já beneficiadas em programas habitacionais anteriores, ressalvadas apenas as hipóteses excepcionalmente admitidas em norma superveniente do Programa ou em orientação formal da COHAPAR.

§ 3º Os critérios adicionais de priorização eventualmente adotados pelo Município, quando cabíveis, dependerão de prévia aprovação do conselho municipal competente e posterior regulamentação por decreto, observados os limites da legislação do Programa.

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a transferência gratuita dos imóveis aos beneficiários finais, bem como o registro, a individualização e a regularização das matrículas, observadas as diretrizes do Programa Casa Fácil Paraná, do convênio firmado e da legislação aplicável.



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

§ 1º A transferência ao beneficiário final será formalizada na forma do convênio e dos instrumentos próprios do Programa, devendo constar, obrigatoriamente, do título translativo, da escritura, do contrato ou do instrumento equivalente as cláusulas restritivas e resolutivas previstas nesta Lei.

§ 2º O instrumento de transferência deverá conter, obrigatoriamente:

I – cláusula de inalienabilidade do imóvel pelo prazo de 05 (cinco) anos, contado da entrega da unidade habitacional ou da imissão na posse, o que ocorrer primeiro;

II – cláusula impondo ao beneficiário a obrigação de utilizar o imóvel para sua moradia habitual, própria e de seu núcleo familiar, pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos;

III – vedação à venda, promessa de venda, cessão, transferência, locação, sublocação, comodato, empréstimo, permuta, dação, cessão de direitos possessórios ou qualquer outra forma de alienação ou transferência, gratuita ou onerosa, total ou parcial, durante o período previsto no inciso I;

IV – cláusula expressa de que eventual negócio jurídico celebrado em desacordo com esta Lei não será reconhecido pelo Município, nem produzirá efeitos perante a Administração Pública Municipal;

V – cláusula resolutiva expressa prevendo a reversão do imóvel ao patrimônio do Município, em caso de descumprimento das obrigações previstas nesta Lei, observado o devido processo administrativo;

VI – demais restrições, encargos e condições previstas no convênio, no Programa, na regulamentação aplicável e no respectivo instrumento de titulação.

§ 3º O prazo de 05 (cinco) anos previsto neste artigo coexistirá, quando houver, com demais restrições previstas no convênio, no Programa, na escritura, no contrato ou em orientação da COHAPAR, aplicando-se, para fins de controle municipal, a disciplina estabelecida nesta Lei.

Art. 5º Durante o prazo de 05 (cinco) anos referido no artigo anterior, o beneficiário deverá residir efetiva e continuamente no imóvel, juntamente com seu núcleo familiar originário, sendo vedado:

I – vender, prometer vender, ceder, transferir, alugar, sublocar, emprestar ou permitir a ocupação do imóvel por terceiros, total ou parcialmente;



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

II – abandonar o imóvel;

III – utilizar o imóvel para finalidade diversa da habitacional;

IV – prestar declaração falsa, omitir informação relevante ou fraudar requisito de seleção, ocupação ou permanência;

V – praticar qualquer ato que descaracterize a destinação social da unidade habitacional.

§ 1º A realização de negócio jurídico em desacordo com esta Lei:

I – não será reconhecida pelo Município;

II – não gerará direito à regularização em favor do adquirente, cessionário, ocupante ou terceiro interessado;

III – caracterizará infração apta a ensejar a perda da titularidade do benefício habitacional;

IV – poderá acarretar a reversão do imóvel ao patrimônio municipal, sem direito à indenização pelo beneficiário infrator ou por terceiro que tenha contratado irregularmente.

§ 2º O terceiro que ingressar no imóvel por meio de compra, cessão, promessa, locação, empréstimo ou qualquer ajuste irregular não será reconhecido como beneficiário, sucessor ou possuidor legítimo para fins do Programa.

§ 3º A perda da titularidade e a reversão dependerão de prévio processo administrativo, com contraditório e ampla defesa.

Art. 6º Em caso de óbito do titular, não haverá automática extinção do benefício, devendo o Município analisar a situação do núcleo familiar originário, observados os princípios da função social da moradia, da proteção à família e da finalidade pública do programa habitacional.

§ 1º Poderá ser reconhecida a manutenção da unidade habitacional em favor do cônjuge, companheiro(a), descendente ou outro integrante do núcleo familiar originário que:

I – já residisse efetivamente no imóvel com o titular à época do óbito;

II – preencha, no que couber, os requisitos do programa habitacional;

III – assuma formalmente os encargos e obrigações previstos nesta Lei.

§ 2º O reconhecimento da sucessão na condição de beneficiário dependerá de requerimento administrativo, instruído com os documentos exigidos em regulamento, e de



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

decisão fundamentada da autoridade competente.

§ 3º Não será reconhecida sucessão em favor de terceiro estranho ao núcleo familiar originário, nem em favor de pessoa que tenha ingressado no imóvel por negócio jurídico vedado por esta Lei.

§ 4º Inexistindo sucessor apto na forma deste artigo, ou constatado o desvirtuamento da finalidade social do imóvel, poderá ser declarada a reversão ao patrimônio do Município, observados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 7º A Secretaria Municipal de Assistência Social realizará fiscalização periódica da ocupação do imóvel pelo beneficiário e seu núcleo familiar, no mínimo a cada 120 (cento e vinte) dias, durante o prazo de 05 (cinco) anos.

§ 1º Cada fiscalização será formalizada por relatório circunstanciado, contendo, no mínimo:

- I – identificação do imóvel e do beneficiário;
- II – data da vistoria;
- III – identificação do servidor ou equipe técnica responsável;
- IV – descrição da situação de moradia e ocupação;
- V – indicação de eventual irregularidade;
- VI – elementos de convicção, inclusive registros fotográficos, entrevistas, documentos e demais informações idôneas.

§ 2º Para fins de verificação da residência efetiva e do cumprimento dos encargos previstos nesta Lei, poderão ser utilizados, na forma da legislação aplicável, dados do CadÚnico, visitas domiciliares, entrevistas, informações de serviços públicos, registros administrativos e demais meios idôneos compatíveis com a finalidade da fiscalização.

§ 3º Os relatórios deverão ser encaminhados ao órgão municipal responsável pela política habitacional, à Secretaria Municipal de Administração e, quando pertinente, à COHAPAR, para ciência e adoção das providências cabíveis.

Art. 8º Constatados indícios de abandono, cessão, revenda, locação irregular, desvio de finalidade, fraude ou descumprimento de encargo, será instaurado processo administrativo.

§ 1º O beneficiário será notificado para apresentar defesa e documentos no prazo



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

de 10 (dez) dias úteis, facultada a produção de provas admitidas em direito.

§ 2º Concluído o processo, a autoridade competente poderá:

- I – arquivar os autos, se não comprovada a irregularidade;
- II – advertir o beneficiário e fixar prazo para regularização, quando cabível;
- III – declarar a perda da titularidade do benefício habitacional;
- IV – determinar a reversão do imóvel ao patrimônio municipal;
- V – determinar o bloqueio do beneficiário e de seu núcleo familiar para novas

seleções habitacionais municipais, sem prejuízo das vedações já previstas em outras normas.

§ 3º A decisão administrativa que declarar a perda da titularidade e a reversão do imóvel deverá ser motivada, indicando expressamente os fatos apurados, as provas produzidas e o fundamento legal adotado.

Art. 9º O beneficiário e os integrantes do núcleo familiar contemplado que derem causa à perda da titularidade por fraude, revenda, cessão, locação irregular, abandono ou descumprimento dos encargos previstos nesta Lei ficarão impedidos de participar de novos programas habitacionais de interesse social promovidos pelo Município de Assaí, sem prejuízo das demais restrições previstas em lei e na regulamentação do Programa.

Art. 10. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder, exclusivamente para empreendimentos vinculados ao Programa Casa Fácil Paraná:

I – isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre as áreas destinadas à implantação dos empreendimentos, até a conclusão das obras;

II – isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI exclusivamente na primeira transmissão definitiva ao beneficiário final, quando exigível e desde que compatível com o convênio e com a regulamentação do Programa, vedada a extensão do benefício a cessões, retransmissões, alienações posteriores, reversões ou quaisquer atos diversos da titulação originária;

III – isenção de taxas municipais relacionadas à aprovação de projetos, licenciamento, alvarás e habite-se.

Art. 11. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a executar, custear ou viabilizar a infraestrutura necessária aos empreendimentos, incluindo:

- I – redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br

GESTÃO 2025 - 2028

II – drenagem pluvial e pavimentação;

III – energia elétrica e iluminação pública;

IV – acessos e demais itens indispensáveis à habitabilidade.

Art. 12. Compete ao Município adotar as medidas administrativas, técnicas, sociais e legais necessárias à implantação e ao acompanhamento dos empreendimentos, incluindo elaboração de projetos, obtenção de licenças, fiscalização das obras, acompanhamento das famílias beneficiárias e controle do cumprimento dos encargos previstos nesta Lei.

Art. 13. O Poder Executivo regulamentará esta Lei por decreto, especialmente quanto:

I – ao fluxo de seleção e validação cadastral;

II – à atuação dos órgãos municipais envolvidos;

III – aos procedimentos de fiscalização e elaboração de relatórios;

IV – ao rito do processo administrativo de apuração, perda da titularidade e reversão;

V – às formas de comunicação com a COHAPAR;

VI – à proteção de dados pessoais dos beneficiários.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Assaí, 13 de abril de 2026.

MICHEL ANGELO BOMTEMPO

Prefeito Municipal



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Presidente,
Nobres Edis,

Encaminhamos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que autoriza o Município de Assaí a aderir e executar ações no âmbito do Programa Casa Fácil Paraná, ao mesmo tempo em que estabelece regras complementares de controle, fiscalização e preservação da finalidade social das unidades habitacionais destinadas à população beneficiária.

A proposta tem por objetivo não apenas viabilizar a implantação de empreendimento habitacional de interesse social no Município, mas também aperfeiçoar os mecanismos de proteção do interesse público, de modo a assegurar que as unidades produzidas com apoio estatal sejam efetivamente destinadas às famílias que delas necessitam para moradia própria e permanente.

O modelo-base utilizado pelo Estado, por intermédio da COHAPAR, prevê a adesão municipal ao programa, a formalização de convênios, o aporte de contrapartidas locais, a execução de infraestrutura e a titulação dos beneficiários finais. No caso do Município de Assaí, o Convênio nº 150/CONV/2026 e seu respectivo plano de trabalho já disciplinam a cooperação institucional para implantação das unidades habitacionais, bem como a transferência gratuita aos beneficiários, no contexto do Programa Casa Fácil Paraná.

Ocorre que a experiência administrativa demonstra que programas habitacionais de interesse social, quando não acompanhados por mecanismos adequados de controle, podem sofrer desvios de finalidade, tais como revendas irregulares, cessões informais, abandono do imóvel, locações indevidas e até utilização especulativa de unidades destinadas à moradia popular.

Tais situações comprometem a efetividade da política pública, enfraquecem a justiça distributiva do programa e frustram o atendimento das famílias em real situação de vulnerabilidade.

Por essa razão, o presente projeto propõe o estabelecimento, em lei municipal, de



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

cláusula de inalienabilidade por 5 (cinco) anos, bem como da obrigação de o beneficiário residir efetivamente no imóvel pelo mesmo período, utilizando-o como moradia habitual de seu núcleo familiar. Busca-se, com isso, assegurar a preservação da finalidade social da unidade habitacional e impedir que o bem subsidiado pelo poder público seja desviado para fins privados incompatíveis com a política pública habitacional.

A previsão de prazo ampliado de restrição encontra respaldo na orientação operacional recebida pelo Município, no sentido de que a COHAPAR admite a fixação, por lei municipal, de período superior de inalienabilidade, desde que a regra conste expressamente da legislação local e seja reproduzida no respectivo título de transferência. Trata-se, portanto, de providência juridicamente adequada e administrativamente prudente para fortalecer a proteção do interesse público local.

Além disso, o projeto reforça a necessidade de bloqueio de famílias já beneficiadas em programas habitacionais anteriores, prevenindo duplicidade de favorecimento e garantindo que o atendimento se volte, prioritariamente, à população que ainda não foi contemplada por políticas públicas da mesma natureza. Tal medida está em harmonia com a lógica do Programa Casa Fácil Paraná e com os critérios gerais de elegibilidade que regem os programas habitacionais de interesse social.

Outro ponto central da proposição é a instituição de fiscalização periódica a cada 120 (cento e vinte) dias, a ser realizada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, mediante relatório circunstanciado. Essa medida confere maior efetividade ao acompanhamento das famílias beneficiárias, permitindo ao Município verificar a ocupação real do imóvel, identificar eventuais irregularidades e adotar as providências cabíveis em tempo oportuno.

O projeto também disciplina situações sensíveis, como o óbito do titular, evitando soluções automáticas incompatíveis com a realidade social. Nesses casos, propõe-se que o Município avalie a permanência do núcleo familiar originário no imóvel, desde que presentes os requisitos legais e a manutenção da finalidade habitacional, preservando-se, assim, a proteção à família e a função social da moradia.

De igual modo, a proposição estabelece que eventual revenda, cessão, promessa de venda, locação ou transferência irregular não será reconhecida pelo Município, nem



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assai@assai.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

produzirá efeitos perante a Administração Pública, podendo ensejar a perda da titularidade do benefício habitacional e a reversão do imóvel ao patrimônio municipal, sempre mediante processo administrativo, com observância do contraditório e da ampla defesa. Essa opção normativa é essencial para evitar a legitimação de negócios paralelos incompatíveis com a natureza pública e social do programa.

Importa destacar que o projeto não busca afastar as diretrizes do Estado ou da COHAPAR, mas sim complementá-las no âmbito da autonomia legislativa e administrativa do Município, fortalecendo os instrumentos locais de controle, fiscalização e proteção da finalidade social do empreendimento.

A proposta, portanto, harmoniza-se com:

- a política pública habitacional instituída pelo Estado do Paraná;
- o modelo de adesão municipal ao Programa Casa Fácil Paraná;
- o convênio já firmado pelo Município de Assaí;
- a necessidade de observância da função social da moradia;
- os princípios da legalidade, moralidade, eficiência, supremacia do interesse público e proteção da dignidade da pessoa humana.

Em síntese, o presente Projeto de Lei pretende assegurar que as unidades habitacionais a serem implantadas em Assaí cumpram, de forma efetiva, sua destinação constitucional e social, evitando fraudes, desvios e ocupações indevidas, e garantindo que o investimento público beneficie, de fato, as famílias que mais necessitam.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Casa Legislativa, confiando em sua aprovação.

Assaí, 15 de abril de 2026.

MICHEL ANGELO BOMTEMPO

Prefeito Municipal