



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

**DECRETO Nº 5.094  
DE 04 DE JANEIRO DE 2023**

**INSTITUI O PROGRAMA DE  
REACTUAÇÃO CONTRATUAL - PRC COM  
MUTUÁRIOS DOS  
PROJETOS/PROGRAMAS DE HABITAÇÃO  
POPULAR DO MUNICÍPIO DE MAFRA-SC.**

O Prefeito do Município de Mafra, EMERSON MAAS, no uso de suas atribuições e de acordo com o art. 68, item XVII da Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO a Lei Federal 13.465/17 e o Decreto Federal 9.310/18 que preveem a regularização de imóveis e titulação de ocupantes pela Prefeitura Municipal de forma administrativa;

CONSIDERANDO a necessidade de regularizar os contratos emitidos por meio do Fundo Rotativo Habitacional – FROHAB e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para a quitação dos mesmos;

CONSIDERANDO a demanda pela regularização dos contratos por famílias que possuem o justo título da propriedade;

CONSIDERANDO a Lei 2.250/2001, que institui o Conselho Municipal de Habitação – (CMH);

CONSIDERANDO a Lei 1.889/1993 que institui o Fundo Rotativo Habitacional e o Decreto 2.373/1997 que o regulamenta;

CONSIDERANDO a Lei 2.359/1999 que institui o Código Tributário Municipal:

**DECRETA**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Reactuação Contratual - PRC, objetivando a regularização e a renegociação contratual de todos os mutuários dos Programas Habitacionais do Município de Mafra celebrados com o Órgão Gestor de Habitação do Município no âmbito do Sistema Financeiro da



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

Habitação - SFH, Recursos Próprios e Fundo Rotativo Habitacional - FROHAB, que por vontade do beneficiário tenha optado pela aquisição do imóvel descrito em contrato.

**Art. 2º** Os contratos firmados com o Município de Mafra por meio do FROHAB até dezembro de 2016 poderão ingressar no PRC.

§ 1º O Programa de Repactuação Contratual - PRC é opcional, e para que haja concordância é necessário que os mutuários assinem o Termo de Adesão junto ao Órgão Gestor da Habitação.

§ 2º Para ingressar no PRC os mutuários deverão observar as seguintes condições:

I - não possuir qualquer ação judicial em face da Prefeitura Municipal de Mafra;

II - comprovar a adimplência das Taxas de Condomínio ou a existência de composição judicial ou extrajudicial de dívida, quando aplicável;

III- comprovar residir no local por tempo superior a dois anos;

IV – apresentar justo título, ou outro instrumento que indique a forma de aquisição da propriedade;

V – apresentar folha resumo do CADÚNICO;

VI – assumir os compromissos financeiros com as parcelas contratuais e IPTU, mesmo em casos de débitos anteriores a emissão do contrato em seu nome;

VII- assumir a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas, e demais encargos, contas de água, luz e outros que sejam vinculados ao imóvel, podendo o Órgão Gestor da Habitação a qualquer momento solicitar comprovação de pagamento.

VIII - não possuir outra propriedade imobiliária em seu nome ou em nome de seu cônjuge ou companheiro;

IX - não ter sido beneficiado por outro Programa de Habitação promovido pelo Município, Estado ou Governo Federal;



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

X - possuir renda familiar máxima definida pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, de acordo com a modalidade do Programa Habitacional;

XI - ter no mínimo 18 anos de idade; ou ser legalmente emancipado.

§ 3º Os benefícios do PRC serão repassados uma única vez para cada titular do contrato em cada um dos instrumentos constituídos pelo Art. 3º deste Decreto.

§ 4º Fica vedado alugar, sublocar, emprestar, ou de qualquer outra forma ceder o uso do imóvel que não estiver quitado e regularizado a outras pessoas, físicas ou jurídicas, sem expressa autorização por escrito do Órgão Gestor da Habitação, sob pena do imóvel retornar ao Município de Mafra imediatamente sujeitando-se o infrator ao despejo na forma da lei.

§ 5º O mutuário fica obrigado a zelar pelo imóvel, como se seu fosse, mantendo-o sempre limpo e conservado, executando as custas todos os serviços de recuperação e conservação que se fizerem necessárias, podendo ele construir segundo projetos aprovados previamente pelo Órgão Gestor da Habitação, executar melhorias, sem que isso lhe assegure o direito de retenção por benfeitorias, ou indenizações de qualquer espécie.

**Art. 3º** Constituem-se instrumentos do Programa de Repactuação Contratual - PRC:

- I - Acordo Financeiro;
- II - Regularização da Ocupação;
- III- Repactuação por Avaliação;
- IV- Repactuação por Novação;
- V - Quitação antecipada com base na prestação atual.

Seção I

DA REGULARIZAÇÃO DOS CONTRATOS COM O TITULAR DO CONTRATO

Subseção I



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

**DO ACORDO FINANCEIRO**

**Art. 4º** O Acordo Financeiro mantém o contrato em vigor e estende o prazo de pagamento dos valores atrasados, cujos mutuários com contrato em vigor poderão renegociar seus débitos da seguinte forma:

§ 1º Os contratos em vigor serão mantidos em todas as cláusulas e condições, com exceção dos prazos de pagamentos estipulados.

§ 2º Quando as cláusulas e condições do contrato não tiverem previsão de valores, correções, multas e juros, as parcelas serão corrigidas com base no Índice INPC, mais juros moratórios de 0.33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso e multa de 2% (dois por cento) no valor devido.

§ 3º O montante final da dívida poderá ser paga em até 24 (vinte e quatro) meses.

§ 4º Os mutuários que optarem pelo Programa de Repactuação e quitarem em única parcela seus débitos terão desconto no montante final de 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações em atraso.

§ 5º O Acordo Financeiro se aplica a todas as modalidades de financiamento do Órgão Gestor da Habitação, SFH, próprios e FMH.

**Subsessão II**

**DA REPACTUAÇÃO POR NOVAÇÃO PARA O TITULAR DO CONTRATO**

**Art. 5º** Na Repactuação por Novação será realizado novo contrato, com novo prazo definido em função da capacidade de pagamento do mutuário, bem como com um valor fixo do contrato. Os mutuários com contrato firmado que optarem pela Regularização por Novação, poderão negociar seus débitos da seguinte forma:

§ 1º Na Repactuação por Novação, o contrato com prestações em atraso e que renegociarem nos termos propostos pelo Órgão Gestor da Habitação, terão firmados novos contratos através do pagamento de 24 (vinte e quatro) parcelas fixas.



## **ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

§ 2º O valor das parcelas serão correspondentes à 10% (dez por cento) do Salário Mínimo vigente na data de assinatura do novo contrato.

§ 3º Caso comprovado renda menor de um salário mínimo no núcleo familiar, o valor das parcelas será de 10% da renda familiar.

§ 4º A Repactuação por Novação se aplica a todas as modalidades de financiamento do Órgão Gestor da Habitação , SFH, próprios e FMH.

**Art. 6º** A Repactuação por Novação proporcionará a revisão dos contratos habitacionais renegociando o contrato em prazos que resultem em encargos compatíveis com a capacidade de pagamento dos mutuários.

Parágrafo Único - Os mutuários que optarem por vender ou ceder os direitos e obrigações do seu imóvel, somente poderão fazê-lo com prévia anuência do Órgão Gestor da Habitação , que fará análise socioeconômica do cessionário ou adquirente, em atendimento às exigências do SFH e do PRC, sem o que qualquer instrumento firmado deixará de ter validade legal.

### Seção II

#### DA REGULARIZAÇÃO DOS CONTRATOS COM NOVO OCUPANTE

##### Subseção I

#### DA REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

**Art. 7º** A Regularização da Ocupação, aplica-se nas situações que o ocupante comprovar:

I - pelo período mínimo de 05 (cinco) anos a ocupação do imóvel através de documentação precária ou;

II - apresentar contrato de compra e venda válido, ou;

III - comparecer com o titular do contrato para transferência de domínio.

§ 1º Os imóveis retomados por decisão judicial transitada em julgado, ou com a devida comprovação de permanência no imóvel, serão regularizados obedecendo os seguintes critérios:



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

I - não possuir qualquer ação judicial em face da Prefeitura Municipal de Mafra;

II - comprovar a adimplência das Taxas de Condomínio ou a existência de composição judicial ou extrajudicial de dívida, quando aplicável.

III – Apresentar justo título, ou outro instrumento que indique a forma de aquisição da propriedade;

IV – Apresentar folha resumo do CadÚnico;

V - O mutuário não poderá possuir outra propriedade imobiliária em seu nome ou em nome de seu cônjuge ou companheiro;

VI - O mutuário não poderá ter sido beneficiado por outro Programa de Habitação promovido pelo Município, Estado ou Governo Federal;

VII - Possuir renda familiar máxima definida pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, de acordo com a modalidade do Programa Habitacional;

VIII - ter no mínimo 18 anos de idade;

IX– Assumir os compromissos financeiros com as parcelas contratuais e IPTU, mesmo em casos de débitos anteriores a emissão do contrato em seu nome;

X- Assumir a responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas, e demais encargos, contas de água, luz e outros que sejam vinculados ao imóvel;

XI - Comprovar residir no Município de Mafra por tempo superior ou igual a três anos.

**Art 8º** Caso o imóvel adquirido pelo novo ocupante não tenha sido quitado junto à Prefeitura Municipal, os mutuários que estão ocupando o imóvel darão liquidação ao contrato em vigor, inclusive quanto a seguros, firmando um novo contrato.

**Subseção II**

**DA REPACTUAÇÃO POR AVALIAÇÃO PARA O NOVO OCUPANTE**



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Art. 9º** A Repactuação por Avaliação, possibilita renegociar o contrato pelo valor de avaliação do imóvel, sem considerar o saldo devedor, através de PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

§ 1º O novo ocupante poderá solicitar a revisão do saldo devedor do imóvel tendo por base o valor de mercado, ficando o Órgão Gestor da Habitação autorizado a repactuar o contrato para atendimento desta condição.

§ 2º O valor de mercado, mencionado no § 1º deste artigo, será obtido por iniciativa do Órgão Gestor da Habitação.

**Art. 10** Os novos ocupantes com contrato que optarem pela Repactuação por Avaliação, serão regularizados da seguinte forma:

§ 1º o imóvel deverá ser objeto de avaliação imobiliária, feita por instituição devidamente credenciada, devendo ser desconsideradas ampliações e melhorias realizadas pelo morador do imóvel;

I - a avaliação imobiliária realizada deverá ser custeada pelo mutuário

II - deverá o ocupante encaminhar avaliação ao Órgão Gestor da Habitação devidamente assinada pelo profissional devidamente habilitado, credenciado no CRECI/CNAI.

§ 2º a Avaliação do imóvel poderá ser realizada pela comissão de avaliação imobiliária municipal, mediante requerimento do Órgão Gestor da Política Municipal de Habitação.

§ 3º através da Repactuação por Avaliação, os ocupantes darão por liquidado o contrato em vigor, inclusive quanto às cláusulas e condições de seguros e sucessão, firmando um novo contrato;

§ 4º O novo saldo devedor, será limitado ao valor de avaliação conforme disposto no § 1º, deste artigo, apurado pelo Órgão Gestor da Habitação, mediante o pagamento de até 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do imóvel, na data em que for firmada a repactuação do contrato.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

§ 5º os novos ocupantes que optarem por vender ou ceder os direitos e obrigações do seu imóvel, somente poderão fazê-lo com prévia anuência do Órgão Gestor da Habitação , que fará análise socioeconômica do cessionário ou adquirente, em atendimento às exigências do SFH e do PRC, sem o que qualquer instrumento firmado deixará de ter validade legal.

Subseção III

DA REPACTUAÇÃO POR NOVAÇÃO PARA NOVOS OCUPANTES

**Art. 11** Na Repactuação por Novação será realizado um novo contrato, com um novo prazo definido em função da capacidade de pagamento do ocupante, bem como com um valor fixo do contrato. Os ocupantes que optarem pela Regularização por Novação, poderão negociar seus débitos da seguinte forma:

§ 1º Na Repactuação por Novação, o contrato com prestações em atraso e que renegociarem nos termos propostos pelo Órgão Gestor da Habitação, terão firmados novos contratos através do pagamento de 24 (vinte e quatro) parcelas fixas.

§ 2º O valor das parcelas serão correspondentes a 10% (dez por cento) do Salário Mínimo Nacional vigente na data de assinatura do novo contrato.

§ 3º Caso comprovado renda menor de um salário mínimo no núcleo familiar, o valor das parcelas será de 10% da renda familiar.

§ 4º A Repactuação por Novação se aplica a todas as modalidades de financiamento da Órgão Gestor da Habitação , SFH, próprios e FMH.

**Art. 12** A Repactuação por Novação proporcionará a revisão dos contratos habitacionais renegociando o contrato em prazos que resultem em encargos compatíveis com a capacidade de pagamento dos ocupantes.

Parágrafo Único. os ocupantes que optarem por vender ou ceder os direitos e obrigações do seu imóvel, somente poderão fazê-lo com prévia anuência do Órgão Gestor da Habitação , que fará análise socioeconômica do





**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

cessionário ou adquirente, em atendimento às exigências do SFH e do PRC, sem o que qualquer instrumento firmado deixará de ter validade legal.

**Seção III**

**QUITAÇÃO ANTECIPADA COM BASE NA PRESTAÇÃO ATUAL**

**Art. 13** Aos mutuários que estejam adimplentes com suas obrigações contratuais fica assegurado o direito de optar pela quitação antecipada do contrato pelo pagamento à vista do valor correspondente ao produto entre o valor da prestação atual e o número de prestações faltantes para quitação do contrato, ou conceder 10% (dez por cento) de desconto no montante total da dívida.

§ 1º Para os fins do caput os contratos que se verificar a ocorrência de liquidação do saldo devedor antes da última prestação prevista pelo contrato, deve ser considerado para o cômputo do número de prestações faltantes somente aquelas que seriam efetivamente pagas, descontando-se aquelas posteriores à data prevista para esta quitação.

§ 2º Fica autorizado o Órgão Gestor da Habitação receber o pagamento previsto no caput com uma entrada e até 3 (três) parcelas se, a seu critério, tal excepcionalidade for financeiramente justificável para o caso específico.

**Seção IV**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 14** No caso de falecimento do Beneficiário/Mutuário, os direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado, inclusive ao pagamento das prestações, se transferiram automaticamente aos seus sucessores legais.

Parágrafo Único. Quando os herdeiros forem maiores de 18 anos será verificado se atendem ao perfil social estabelecido em lei.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Art. 15** Pagas todas as prestações ajustadas no Termo de Adesão e/ou dos contratos, obriga-se o Município através do Órgão Gestor da Habitação, outorgar em favor do beneficiário e seus sucessores, ou quem este indicar, o Atestado de Quitação de imóvel, transmitindo-lhe todo o direito, jus ação quando lhe for exigido, dando as partes do contrato firmado força coercitiva, permitindo adjudicação compulsória e conceder através de Ato Público o Direito Real de Uso do imóvel.

**Art. 16** Para conferir propriedade ao imóvel em núcleos urbanos comprovadamente existentes em 22 de dezembro de 2016, o mutuário deve requerer Legitimação Fundiária através de Certidão de Regularização Fundiária expedida pelo Município de acordo com a Lei 13.465/2017, com posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 17** As despesas com escrituras, certidões negativas, impostos de transmissão e registro correrão por conta do beneficiário de acordo com as legislações vigentes.

**Art. 18** Os valores arrecadados pelo Município de Mafra, advindos deste Decreto, serão destinados e recolhidos, imediatamente, ao Fundo Rotativo Municipal de Habitação do Município instituído pela Lei nº 2095 de 29 de abril de 1996, ou legislação que a substitua, não podendo o município dar-lhe outra destinação, por mais especial que seja.

**Art. 19** O Órgão Gestor organizará os procedimentos técnicos administrativos necessários para executar as ações previstas neste decreto, com a anuência do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Mafra.



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Art. 20** Os casos omissos no presente, bem como a legislação pertinente serão definidos pelo Órgão Gestor da Habitação em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

**Art. 21** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mafra, 04 de janeiro de 2023.

**EMERSON MAAS**

Prefeito Municipal