



GABINETE DO
PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 212/2026

Dispõe sobre o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) e sobre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), em conformidade com a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), altera a Lei Municipal nº 4.139, de 3 de janeiro de 2025, e revoga as Leis Municipais nº 2.166, de 23 de dezembro de 2008, e nº 2.372, de 29 de julho de 2011.

A CÂMARA DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS) e sobre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), em conformidade com a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Parágrafo único. O CMHIS sucede o Conselho Municipal de Habitação (COMHAB), e o FMHIS conserva a identidade do fundo instituído pela Lei Municipal nº 2.166, de 23 de dezembro de 2008.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

- I - habitação de interesse social, aquela destinada à população de menor renda, com prioridade às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- II - SNHIS, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, instituído pela Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que centraliza os programas e projetos destinados à habitação de interesse social;
- III - FNHIS, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de natureza contábil, destinado a centralizar e gerenciar recursos orçamentários voltados à habitação de interesse social; e
- IV - PLHIS, o Plano Local de Habitação de Interesse Social, instrumento de



planejamento que diagnostica as necessidades habitacionais do Município e define estratégias, programas e metas para o setor habitacional.

CAPÍTULO II

DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Da Natureza e da Finalidade

Art. 3º O CMHIS é órgão colegiado de caráter permanente, deliberativo, normativo e fiscalizador, de composição paritária, integrante do SNHIS, destinado a:

- I - assessorar, orientar, acompanhar e fiscalizar a formulação e a execução da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II - gerir o FMHIS; e
- III - promover a participação popular e o controle social na implementação da política habitacional de Cabo Frio.

Parágrafo único. O CMHIS rege-se por esta Lei, pelo seu Regimento Interno e pelas normas regulamentares expedidas pela autoridade competente, observadas as disposições da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e as resoluções do Conselho Gestor do FNHIS.

Seção II

Das Competências

Art. 4º Ao CMHIS compete:

- I - estabelecer diretrizes e critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, na Política Municipal de Habitação de Interesse Social e no PLHIS;
- II - aprovar orçamentos, planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FMHIS;
- III - deliberar sobre critérios para a priorização de linhas de ação e de programas habitacionais de interesse social;
- IV - deliberar e aprovar as contas do FMHIS, mediante análise do Relatório de Gestão



anual elaborado pelo Poder Executivo;

V - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência;

VI - promover ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas habitacionais, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento, dos recursos previstos e aplicados identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção e dos valores dos benefícios e financiamentos concedidos;

VII - dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias, em especial às condições de concessão de subsídios;

VIII - promover audiências públicas e conferências representativas dos segmentos sociais existentes no Município para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais;

IX - zelar pelo cumprimento das disposições desta Lei e das obrigações decorrentes do Termo de Adesão ao SNHIS firmado pelo Município;

X - acompanhar a elaboração e a implementação do PLHIS;

XI - apreciar e aprovar a proposta de Regimento Interno e suas alterações;

XII - criar e extinguir comissões temáticas e grupos de trabalho para análise de temas específicos; e

XIII - decidir, em grau de recurso, sobre as matérias de sua competência.

Seção III

Da Composição

Art. 5º O CMHIS compõe-se de 12 (doze) membros titulares e igual número de suplentes, representantes do Poder Público e da sociedade civil organizada, nomeados pelo Prefeito, garantida a paridade entre os setores, na seguinte forma:

I - 6 (seis) representantes do Poder Público Municipal, assim distribuídos: e

a) 1 (um) representante da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de desenvolvimento econômico, urbano e de habitação;

b) 1 (um) representante da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de



assistência, programas e promoção sociais ou equivalente;

- c) 1 (um) representante da Secretaria Municipal responsável pelas finanças públicas ou equivalente;
- d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal responsável pela execução de obras e intervenções urbanas ou equivalente;
- e) 1 (um) representante da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de meio ambiente, clima e saneamento básico ou equivalente; e
- f) 1 (um) representante da Procuradoria-Geral do Município (PROGEM);

II - 6 (seis) representantes da sociedade civil organizada, assim distribuídos:

- a) 3 (três) representantes de movimentos populares ligados à habitação, incluída a entidade máxima representativa das associações de moradores do Município;
- b) 1 (um) representante de entidades da área empresarial do setor de habitação ou de construção civil legalmente instaladas no Município;
- c) 1 (um) representante de entidades de trabalhadores do setor habitacional ou de construção civil legalmente instaladas no Município; e
- d) 1 (um) representante de entidade da área profissional, acadêmica, de pesquisa ou de organização não governamental com atuação no setor habitacional.

§ 1º Os representantes do Poder Público Municipal são de livre escolha do Prefeito.

§ 2º Os representantes da sociedade civil serão indicados pelas respectivas entidades e movimentos que representam, assegurado o processo democrático de escolha.

§ 3º A cada membro titular corresponde um suplente, indicado pelo mesmo órgão ou entidade.

§ 4º Somente será admitida a participação no CMHIS de entidade regularmente organizada e efetivamente em funcionamento no Município há pelo menos 1 (um) ano, comprovado mediante apresentação de ata de constituição, estatuto registrado e ata da última eleição da diretoria.

§ 5º O Poder Executivo publicará edital de convocação de entidades para preenchimento das vagas da sociedade civil com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, garantidas a



publicidade e a ampla participação.

Seção IV

Do Mandato e das Vedações

Art. 6º O mandato dos membros do CMHIS será de 2 (dois) anos, admitida a recondução por igual período.

§ 1º A função de Conselheiro será exercida sem remuneração, e seu efetivo exercício considera-se relevante serviço prestado à comunidade.

§ 2º Os membros do CMHIS poderão ser substituídos a qualquer tempo pela entidade ou órgão que representam, mediante solicitação formal dirigida ao Presidente do Conselho.

§ 3º Ocorrida a vacância, o Prefeito nomeará o sucessor, observados os mesmos critérios adotados para a escolha do sucedido, pelo tempo necessário ao complemento do mandato interrompido.

§ 4º O mandato de qualquer Conselheiro extingue-se nos casos de:

- I - renúncia expressa;
- II - perda de vínculo com o órgão ou entidade que representa; e
- III - renúncia tácita, configurada pela ausência injustificada a mais de 2 (duas) reuniões ordinárias consecutivas ou a 5 (cinco) intercaladas no período de 12 (doze) meses.

§ 5º É vedado ao membro do CMHIS participar de deliberação sobre matéria em que seja parte interessada, pessoal ou profissionalmente, hipótese em que declarará seu impedimento e se ausentará da sessão.

Seção V

Do Funcionamento

Art. 7º O CMHIS funcionará de acordo com seu Regimento Interno, obedecidas as seguintes normas:

- I - o órgão de deliberação máxima é o Plenário;
- II - as sessões plenárias serão realizadas ordinariamente a cada 30 (trinta) dias e, extraordinariamente, quando convocadas pelo Prefeito, pelo Presidente do Conselho ou mediante requerimento da maioria absoluta de seus membros;



III - o Conselho reunir-se-á com a presença de, no mínimo, metade mais um de seus membros e somente deliberará por maioria simples dos votos dos presentes;

IV - cada membro do CMHIS terá direito a 1 (um) único voto na sessão plenária;

V - ao Presidente do CMHIS será garantido o voto de qualidade em caso de empate nas deliberações do Plenário, além do voto a que tem direito como membro;

VI - as decisões do CMHIS constarão de atas das reuniões e serão consubstanciadas em resoluções; e

VII - as sessões extraordinárias serão convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, mediante publicação de edital e comunicação direta aos membros, com indicação da finalidade e da respectiva ordem do dia.

Parágrafo único. As sessões plenárias ordinárias e extraordinárias, as resoluções, os temas tratados em plenário e as reuniões de comissões terão ampla divulgação e acesso garantido ao público, inclusive por meio eletrônico, no sítio oficial da Prefeitura Municipal.

Seção VI

Da Estrutura

Art. 8º A estrutura do CMHIS compõe-se dos seguintes órgãos, cujas atribuições serão detalhadas no Regimento Interno:

I - Presidência;

II - Vice-Presidência;

III - Secretaria Executiva; e

IV - Comissões Temáticas.

§ 1º A Presidência do CMHIS será exercida por um de seus membros titulares, mediante eleição realizada pelo Conselho, para mandato de 2 (dois) anos, observada a alternância entre representantes do Poder Público e representantes da sociedade civil organizada a cada mandato.

§ 2º O primeiro mandato da Presidência e da Vice-Presidência do CMHIS subsequente à publicação desta Lei será exercido por representantes do Poder Público.



§ 3º A Secretaria Executiva será exercida pelo Secretário Executivo designado pelo titular da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de desenvolvimento econômico, urbano e de habitação.

§ 4º A Secretaria Municipal responsável pelas políticas de desenvolvimento econômico, urbano e de habitação proporcionará ao CMHIS os meios humanos, materiais e financeiros necessários ao exercício de suas competências.

Art. 9º O CMHIS integra a estrutura da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de desenvolvimento econômico, urbano e de habitação, como subunidade orçamentária.

CAPÍTULO III

DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Da Natureza e da Finalidade

Art. 10. O FMHIS, de natureza especial e contábil, tem por finalidade centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda no Município de Cabo Frio, em conformidade com a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

§ 1º O FMHIS vincula-se ao CMHIS, seu Conselho Gestor, que exercerá sobre ele controle deliberativo e fiscalizatório.

§ 2º O FMHIS observará, na execução da despesa e no controle contábil de suas atividades, inclusive para efeitos de prestação de contas, as diretrizes da legislação pertinente, em especial a Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, e a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000.

§ 3º O FMHIS terá conta específica, individualizado o patrimônio vinculado às ações de habitação de interesse social.

Seção II

Das Receitas

Art. 11. O FMHIS tem como fontes de receita:

I - dotações consignadas anualmente na Lei Orçamentária Anual do Município e créditos adicionais estabelecidos no decorrer de cada exercício;



**GABINETE DO
PREFEITO**

- II - repasses e transferências de recursos do FNHIS;
- III - repasses e transferências de recursos do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social, quando existente;
- IV - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- V - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- VI - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS, incluídos juros e remunerações de aplicações financeiras dos saldos não utilizados;
- VII - produto da alienação de bens imóveis adquiridos com recursos do FMHIS, após deliberação do CMHIS;
- VIII - recursos provenientes de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS;
- IX - valores oriundos de multas, autos de infração, compensações urbanísticas e demais sanções decorrentes do descumprimento da legislação urbanística e edilícia municipal; e
- X - outros recursos que lhe vierem a ser destinados por lei.

§ 1º A Lei Orçamentária Anual do Município preverá dotação orçamentária própria para o FMHIS, alocada em unidade orçamentária específica.

§ 2º Os valores decorrentes de autos de infração referentes a irregularidades urbanísticas poderão, mediante análise técnica e jurídica do órgão competente e observada a legislação aplicável, ser convertidos em obrigações de fazer por meio de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), com vistas à execução de melhorias habitacionais, urbanísticas ou de interesse social, prioritariamente em áreas destinadas à habitação de interesse social, sem prejuízo da reparação dos danos eventualmente causados.

Seção III Das Despesas

Art. 12. As aplicações dos recursos do FMHIS destinam-se às ações vinculadas a programas de habitação de interesse social que contemplem:



- I - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III - urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas como de interesse social;
- IV - implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI - recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII - elaboração e atualização do PLHIS;
- VIII - implementação de instrumentos normativos de política urbana e habitacional, incluída a Área de Especial Interesse Social (AEIS);
- IX - prestação de serviços de assistência técnica para habitação de interesse social; e
- X - outros programas e intervenções, na forma aprovada pelo CMHIS, em consonância com as diretrizes do Conselho Gestor do FNHIS.

§ 1º É admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

§ 2º A aplicação dos recursos do FMHIS em áreas urbanas submete-se à política de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Cabo Frio e às diretrizes do Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º Os recursos do FMHIS serão aplicados prioritariamente em favor das famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos.

§ 4º Os beneficiários dos programas realizados com recursos do FMHIS serão identificados por meio de cadastro municipal integrado ao Cadastro Nacional de Beneficiários dos Programas Habitacionais, conforme exigência da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, vedada a dupla concessão de benefícios.



Seção IV

Do Orçamento e da Contabilidade

Art. 13. O orçamento do FMHIS será elaborado dentro dos princípios de unidade, universalidade e anuidade, com evidenciação da política e do programa de trabalho aprovado para o exercício a que se referir.

§ 1º O orçamento do FMHIS integrará o orçamento do Município, em conformidade com as normas da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964.

§ 2º No orçamento do FMHIS somente poderão ser incluídas ações finalísticas relacionadas à execução da política habitacional, admitidas também ações voltadas ao desenvolvimento institucional e à assistência técnica que contribuam para a melhoria da capacidade técnica dos órgãos gestores da política habitacional.

Art. 14. A contabilidade do FMHIS tem por objetivo evidenciar a situação financeira e orçamentária da política municipal de habitação, observados os padrões estabelecidos na legislação aplicável, e será organizada de forma a permitir o controle prévio, concomitante e subsequente, a apuração de custos dos serviços e a interpretação e a análise dos resultados obtidos.

Seção V

Da Gestão e da Prestação de Contas

Art. 15. A gestão do FMHIS caberá à Secretaria Municipal responsável pelas políticas de desenvolvimento econômico, urbano e de habitação, sob a orientação e o controle deliberativo do CMHIS.

Art. 16. O responsável pela gestão do FMHIS elaborará, ao final de cada exercício orçamentário, Relatório de Gestão a ser submetido ao CMHIS, com o seguinte conteúdo mínimo:

- I - objetivos e metas propostos e alcançados;
- II - indicadores ou parâmetros de gestão;
- III - análise dos resultados alcançados;
- IV - avaliação da atuação do CMHIS;
- V - medidas adotadas ou a serem adotadas para aprimorar os mecanismos de gestão;e



VI - demonstrativo de execução orçamentária e financeira do FMHIS, por fontes de receita e por programas de despesa.

Parágrafo único. O Relatório de Gestão, após aprovação pelo CMHIS, será encaminhado ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da legislação estadual aplicável, e publicado no sítio eletrônico oficial do Município.

CAPÍTULO IV DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 17. O Município de Cabo Frio elaborará o PLHIS, instrumento de planejamento estratégico e participativo que orientará a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, a alocação dos recursos do FMHIS e o cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Adesão ao SNHIS.

§ 1º O PLHIS conterá:

- I - diagnóstico das necessidades habitacionais do Município, com indicação do déficit habitacional, da inadequação de moradias e da demanda futura;
- II - definição de princípios, diretrizes, objetivos e metas da política habitacional municipal;
- III - linhas programáticas e ações estratégicas para o enfrentamento do déficit habitacional;
- IV - identificação de recursos e fontes de financiamento; e
- V - instrumentos de gestão, monitoramento e revisão dos planos e programas.

§ 2º O PLHIS será elaborado com ampla participação popular, garantida mediante audiências públicas e conferências municipais de habitação.

§ 3º O PLHIS será apreciado e aprovado pelo CMHIS antes de sua instituição por lei complementar.

§ 4º O PLHIS será revisado a cada 4 (quatro) anos e atualizado periodicamente para adequação às novas realidades do Município ou às diretrizes federais e estaduais.



GABINETE DO
PREFEITO

CAPÍTULO V

DA ADESÃO AO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 18. O Município de Cabo Frio mantém sua adesão ao SNHIS, firmada por Termo de Adesão perante o Ministério das Cidades, e compromete-se a:

- I - manter o FMHIS com dotação orçamentária própria, conforme exigência da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005;
- II - manter o CMHIS em funcionamento regular, com composição, competências e atribuições adequadas às diretrizes do SNHIS;
- III - elaborar e atualizar periodicamente o PLHIS;
- IV - elaborar e apresentar anualmente o Relatório de Gestão do FMHIS; e
- V - atender às demais obrigações previstas no Termo de Adesão ao SNHIS e nas resoluções do Conselho Gestor do FNHIS.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. O Regimento Interno do CMHIS será elaborado pelo próprio Conselho no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da publicação desta Lei, e, após aprovado por seus membros, será homologado por ato do Poder Executivo.

Art. 20. O Poder Executivo convocará, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado da publicação desta Lei, as entidades da sociedade civil para indicação de seus representantes ao CMHIS, conforme o procedimento estabelecido no art. 5º, § 5º, desta Lei.

Art. 21. Os membros do Conselho Municipal de Habitação (COMHAB) em exercício na data de publicação desta Lei permanecerão no exercício de suas funções até a posse dos novos membros do CMHIS, que ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da publicação desta Lei.

Art. 22. Preservam-se a continuidade da gestão do FMHIS e a eficácia dos contratos, convênios, termos de compromisso e demais instrumentos jurídicos a ele vinculados, celebrados sob a vigência da Lei Municipal nº 2.166, de 23 de dezembro de 2008.

Art. 23. O inciso XIX do art. 20 da Lei Municipal nº 4.139, de 3 de janeiro de 2025, passa



GABINETE DO
PREFEITO

a vigorar com a seguinte redação:

XIX - Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS);

Art. 24. O inciso IX do art. 22 da Lei Municipal nº 4.139, de 3 de janeiro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

IX - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);

Art. 25. O inciso XXVII do art. 93 da Lei Municipal nº 4.139, de 3 de janeiro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

XXVII - estruturar e apoiar, técnica e administrativamente, o Conselho Municipal da Cidade e o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, de acordo com a legislação específica que os instituiu;

Art. 26. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta das dotações próprias consignadas na Lei Orçamentária Anual em vigor, suplementadas se necessário.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28. Revogam-se a Lei Municipal nº 2.166, de 23 de dezembro de 2008, e a Lei Municipal nº 2.372, de 29 de julho de 2011.

Cabo Frio, 01 de setembro de 2026.

SÉRGIO LUIZ COSTA AZEVEDO FILHO

Prefeito