

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 16 , DE 20 DE agosto DE 2018

Regulamenta as Áreas de Interesse Social 2 (AIS-2);  
institui o Programa Habitacional "Morar Contagem"  
e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CONTAGEM, no uso de suas atribuições legais apresenta o seguinte Projeto de Lei Complementar:

## CAPÍTULO I

### DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL 2 (AIS-2)

Art. 1º As Áreas de Especial Interesse Social - 2 (AIS-2) são áreas públicas ou particulares, subutilizadas ou não utilizadas, onde haja interesse público em produzir empreendimentos habitacionais de interesse social, conforme diretrizes da Política Municipal de Habitação e destinadas ao Programa Habitacional "Morar Contagem" instituído por esta Lei Complementar.

Art. 2º As Áreas de Especial Interesse Social - 2 (AIS-2) encontram-se indicadas no Anexo Único desta Lei Complementar.

Parágrafo único: além das áreas indicadas no Anexo Único desta Lei Complementar, outras áreas AIS-2 poderão ser criadas:

I - por Lei Complementar, quando da revisão do Plano Diretor e da Lei Complementar de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;

II - por Decreto, desde que a área seja de propriedade do Poder Público; e

III - por Lei Complementar específica, no caso de área de propriedade particular.

## CAPÍTULO II

### DO PROGRAMA HABITACIONAL "MORAR CONTAGEM"

Art. 3º Fica instituído o Programa Habitacional Morar Contagem, regulamentando o art. 26 e seguintes do Plano Diretor de Contagem, Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018 - e fundamentado pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Federal "Minha Casa, Minha Vida" e suas regulamentações.

Parágrafo único. O Morar Contagem corresponde a um programa específico visando a implantação de empreendimentos em AIS-2 estabelecendo diretrizes e parâmetros urbanísticos especiais, na forma do art. 14 desta Lei Complementar, permitindo o desenvolvimento municipal por meio da ampliação do número de moradias, a diminuição do déficit habitacional, a promoção do acesso à moradia digna, a melhoria das condições de habitabilidade, bem como a preservação ambiental, a regularização fundiária e a requalificação urbana.

Art. 4º Os benefícios tributários, incentivos fiscais bem como os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, são específicos do Morar Contagem e somente poderão ser praticados em áreas que estiverem delimitadas como AIS-2, na forma do §6º do art. 28 da Lei Complementar nº 248, de 2018.

Art. 5º O proprietário de terrenos e incorporadores poderão indicar, ao Poder Público Municipal, AIS-2, ou áreas vocacionadas ao Morar Contagem.



Parágrafo único. A regulamentação do dispositivo contido no caput deste artigo será objeto de Decreto Municipal.

Art. 6º Poderão se inscrever no Morar Contagem, bem como estarão aptas a receber benefícios previstos nesta Lei Complementar, as pessoas que preencham, concomitantemente, as seguintes condições:

I - pessoa física que comprove domicílio no Município de Contagem, no mínimo, 3 (três) anos e cumulativamente atenda aos critérios nacionais fixados pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 2009; pela Portaria nº 610, de 26 de dezembro de 2011; e pela Portaria nº 412 de 06 de agosto de 2015, ambas do Ministério das Cidades, e/ou normas que as substituam, na forma do art. 26, da Lei Complementar nº 248, de 2018 - Plano Diretor de Contagem;

II - não possuir outro imóvel residencial no Município;

III - não ter sido beneficiado por programa semelhante;

IV - ser maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;

V - possuir carteira de identidade e CPF; e

VI - não estar inadimplente perante a Fazenda Pública Municipal.

### CAPÍTULO III

#### DAS FAIXAS DO MORAR CONTAGEM

Art. 7º O valor para enquadramento dos empreendimentos no Morar Contagem obedecerá os seguintes critérios:

I - faixa 1: imóvel tendo como valor limite aquele estabelecido pelo Município de Contagem na faixa equivalente do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 2009;

II - faixa 1,5: imóvel tendo como valor limite aquele estabelecido pelo Município de Contagem na faixa equivalente do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 2009;

III - faixa 2: imóvel tendo como valor limite aquele estabelecido pelo Município de Contagem na faixa equivalente do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 2009;

IV - faixa 3: imóvel tendo como valor limite aquele estabelecido pelo Município de Contagem na faixa equivalente do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 2009;

V - faixa 4: imóvel exclusivo do Morar Contagem com valor limite equivalendo a 1,5 (uma vez e meia) do valor do imóvel estabelecido na faixa 3 citada no inciso IV do **caput** deste artigo.

Art. 8º Para fins de enquadramento dos adquirentes das unidades integrantes do Morar Contagem e qualificação dos mesmos para o recebimento dos benefícios concedidos por esta Lei Complementar, serão adotados os critérios de faixas de rendas estabelecidos pela Lei Federal nº 11.977, de 2009 (regulamentada pelo Decreto Federal nº 7.499, de 11 de junho de 2011) e demais legislação correlata.

Parágrafo único. Os valores de que trata o caput deste artigo serão estabelecidos por decreto do Chefe do Executivo, seguindo os valores determinados pelo Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal - CEF.



## CAPÍTULO IV

### DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO DO PROGRAMA

Art. 9º Fica instituído o Comitê de Acompanhamento do Programa Habitacional Morar Contagem (CAPH), com atribuições específicas de monitoramento do cumprimento das diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar, bem como a obrigação de acompanhar os procedimentos de licenciamento e demais atividades inerentes as que se deseja por ela alcançar.

§1º O CAPH de que trata o **caput** deste artigo será integrado por um representante titular e um suplente dos seguintes órgãos, designados por decreto do Chefe do Poder Executivo:

- I - Gabinete do Prefeito;
- II - Subsecretaria Municipal de Habitação;
- III - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- IV - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- V - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;
- VI - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- VI - Autarquia Municipal de Transporte e Trânsito - TransCon.

§2º O representante do Gabinete do Prefeito coordenará o CAHP.

§3º A Subsecretaria Municipal de Habitação exercerá a função de Secretaria Executiva do CAPH.

§4º Os membros do CAPH não receberão remuneração por sua participação no CAPH.

## CAPÍTULO V

### DO CADASTRO E PRERROGATIVAS

Art. 10 O Morar Contagem terá o Cadastro Habitacional único como instrumento de identificação e caracterização socioeconômica das famílias interessados no sistema habitacional do Município.

Parágrafo único. O cadastro habitacional é constituído por uma base de dados, instrumentos, procedimentos e sistemas eletrônicos, disponibilizado em rede mundial de computadores a ser regulamentado por ato do Poder Executivo e dos órgãos envolvidos.

Art. 11 A utilização indevida dos dados disponibilizados acarretará a aplicação de sanção civil e penal na forma da Lei Complementar.

Art. 12 As unidades que vierem integrar o Morar Contagem, serão disponibilizadas pelas empresas incorporadoras, em caráter de exclusividade, pelo prazo de 90 (noventa) dias após a emissão do alvará de obras, ao público integrante do cadastro citado no art. 10.

§1º Findo o prazo previsto no **caput** deste artigo, os incorporadores poderão disponibilizar as unidades remanescentes ao público em geral, exceto as unidades destinadas para a faixa 1 (um) que deverão ser repassadas a outros interessados do Cadastro Único do Morar Contagem.

§2º A exclusividade descrita no art. 12 desta Lei Complementar limita-se ao caso dos interessados que efetivamente preencherem os requisitos necessários exigidos nesta Lei Complementar, concomitantemente àqueles exigidos pelo agente financiador da obra.

§3º Os interessados que não cumprirem as exigências do §2º deste artigo, perderão sua vez na ordem de prioridade de atendimento estabelecida pelo Decreto nº 426, de 20 de março de 2018, ou o que vier a substituí-lo, cedendo a oportunidade ao próximo interessado da lista de inscritos no cadastro habitacional único previsto no art. 10, respeitando-se, em qualquer hipótese, o prazo máximo de 90



(noventa) dias previsto no **caput** deste artigo.

Art. 13 As unidades da faixa 1 (um) do Morar Contagem, destinam-se a famílias e pessoas que comprovem domicílio no Município de Contagem e cumulativamente atendam aos critérios nacionais estabelecidos pela Lei Complementar Federal nº 11.977, de 2009 e Portaria 610, de 26 de dezembro de 2011 e Portaria 412 de 6 de agosto de 2015, ambas do Ministério das Cidades, e, preferencialmente:

I - famílias de que façam parte pessoa (s) com doença crônica incapacitante para o trabalho, comprovado por laudo médico; e

II - famílias em atendimento de “aluguel social” comprovado pelo ente público.

Parágrafo único. Havendo empate, deverá ser atendida a família cujo responsável tiver sob sua guarda pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos e/ou a maior quantidade de filhos menores de 14 (quatorze) anos.

## CAPÍTULO VI

### DOS PARÂMETROS E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 14 Nos empreendimentos integrantes das AIS-2, o uso e a ocupação do solo obedecerá as seguintes diretrizes e parâmetros urbanísticos:

I - o coeficiente de aproveitamento aplicado será de 3,00 (três inteiros);

II - taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);

III - quota mínima de terreno por unidade habitacional: 39m<sup>2</sup> (trinta e nove metros quadrados);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 30% (trinta por cento), a ser cumprida por área permeável do terreno e/ou construção de caixa de captação e drenagem;

V - número de vagas para veículos: no mínimo uma vaga para cada unidade habitacional, exceto na Faixa 1 (um) onde será permitido o uso de 1 (uma) vaga para cada três unidades;

VI - altimetria: gabarito máximo de 15 (quinze) pavimentos, ficando a critério do empreendedor a inserção ou não de pilotis nas edificações;

VII - não serão aplicadas as regras de afastamento frontal de edificação contidas na alínea b, inciso II do Art. 65 da Lei Complementar nº 82, de 11 de janeiro de 2010;

VIII - os afastamentos entre os blocos obedecerão aos parâmetros técnicos e padrões de construção especificados no Anexo III da Portaria nº 269, de março de 2017, do Ministério das Cidades em 22, intitulada “Especificações Técnicas, MCMV 3”;

IX - é dispensada a instalação de elevadores nas edificações de até 4 (quatro) pavimentos, bem como fica dispensada a obrigatoriedade de previsão de fosso para futura instalação dos mesmos no projeto de edificação;

X - na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo;

XI - a área interna das edificações obedecerá os parâmetros técnicos especificados no Anexo III da Portaria 269 de 2017, do Ministério das Cidades, intitulada “Especificações Técnicas, MCMV 3”;

XII - fica permitida a edificação de condomínios residenciais contendo até 300 (trezentas) unidades por módulo, não se aplicando o disposto no inciso VI do parágrafo único do art. 86, da Lei Complementar 82, de 2010 aos empreendimentos do Morar Contagem;

XIII - a aprovação de mais de um condomínio residencial em uma única gleba ainda não parcelada deve ser vinculada a aprovação do plano de ocupação geral do local, do qual constarão as vias externas e

internas de cada um dos condomínios, bem como as soluções para abastecimento de água, tratamento de esgoto e iluminação pública;

XIV - nas glebas ainda não parceladas lindeiras a via pública existente que forem receber mais de um condomínio, o limite para extensão da quadra será de 360 (trezentos e sessenta) metros cabendo ao Comitê de Acompanhamento do Morar Contagem decidir pela flexibilização deste parâmetro nas situações em que julgar pertinente; e

XV - nas glebas ainda não parceladas que forem receber mais de um condomínio, onde seja necessária a instalação de novas vias públicas, o tamanho máximo de quadra permitido será de 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).

## CAPÍTULO VII DOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA O PROGRAMA E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 15 Ficam instituídos no Município de Contagem os benefícios fiscais definidos no art. 16 desta Lei Complementar destinados exclusivamente a empreendimento habitacional classificado no Morar Contagem.

Art. 16 Considerando as faixas de renda familiar estabelecidas no art. 8 desta Lei Complementar, o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e de direitos a ele relativos por ato oneroso Inter Vivos a aquisição de imóvel residencial por mutuário empreendimento habitacional de que trata o art. 2 desta Lei Complementar, será calculado obedecendo-se ao seguinte critério:

- I - renda familiar nas faixas 1 (um) e 1,5 (um e meio) - Isentos;
- II - renda familiar na faixa 2 (dois) - 50% (cinquenta por cento) de desconto;
- III - renda familiar na faixa 3 (três) - 20% (cinquenta por cento) de desconto;
- IV - renda familiar na faixa 4 (quatro) - 5% (cinco por cento) de desconto.

Art. 17 O Poder Executivo, a seu critério, poderá editar regulamento específico, bem como adotar critérios complementares para concessão de subsídios com base nesta Lei Complementar.

Art. 18 O empreendedor, no âmbito da escolha de fornecedores de matéria-prima e serviços, bem como a contratação de funcionários para viabilidade das obras, priorizará a contratação dentro do Município, como objetivo de fomentar e desenvolver a economia local.

Art. 19 Fica instituído o Processo de Avaliação Diferenciada - PAD, para aprovação de empreendimentos enquadrados no Morar Contagem.

Parágrafo único. Os procedimentos realizados no PAD deverão observar os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade e do desenvolvimento sustentável.

Art. 20 Para protocolo do pedido de aprovação para obras de que trata esta Lei Complementar, o empreendedor deverá apresentar:

I - projeto do sistema viário externo (quando a implantação estiver proposta em gleba ainda não parcelada, contendo mais de um condomínio);

II - projeto de iluminação pública (quando a implantação estiver sendo proposta em gleba ainda não parcelada, contendo mais de um condomínio);

III - projeto com levantamento topográfico completo, incluindo curvas de nível e especificação de todas as questões ambientais inerentes à área impactada, tais como: identificação de córregos, inclusive aqueles fora da área, mas cujo raio de afastamento definido pela Legislação Federal afete a área onde se pretende edificar; identificação de nascentes, lagos naturais e brejos; identificação de área coberta por



mata; identificação de erosões, aterros ou qualquer tipo de interferência que afete a estabilidade do solo;

IV - projeto urbanístico;

V - projeto de drenagem;

VI - projeto de movimentação de terra;

VII - projeto de abastecimento de água;

VIII - projeto de tratamento de esgoto.

§1º Todos os projetos somente serão acatados se acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

§2º Os responsáveis técnicos responderão em todas as esferas por informação falsa ou desvirtuada com o intuito de dificultar ou impossibilitar a análise completa do que está sendo proposto.

§3º O licenciamento ambiental dos empreendimentos enquadrados nesta Lei Complementar deve atender ao disposto na Resolução nº 412, de 13 de maio de 2009, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA.

Art. 21 A implantação de empreendimentos habitacionais do Morar Contagem deve ser condicionada à existência ou previsão de implantação de infraestrutura adequada, acessibilidade, equipamentos comunitários, sistema de abastecimento de água e tratamento de esgoto.

§1º Qualquer que seja a solução de abastecimento de água e tratamento de esgoto apresentada pelo empreendedor, será obrigatória a aprovação pelo Município, de modo que as obras necessárias, tais como: execução de estação de tratamento própria, interligação a sistema de tratamento de esgoto já existente, eventual execução de estação elevatória, entre outros correlacionados, sigam o padrão da concessionária local deste serviço, permitindo assim que se garanta o tratamento após entrega da obra.

§2º A implantação da solução de esgoto adotada para o empreendimento deverá ocorrer as expensas do empreendedor e deverá ser instalada e em operação antes da certidão de habite-se, sob pena de pagamento de multa de 10 (dez) por cento do valor total do empreendimento sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Art. 22 Os processos de aprovação de projetos arquitetônico, terraplenagem, drenagem do terreno, sistema de abastecimento de água e tratamento de esgoto, sistema viário e iluminação pública (quando aplicável) e licenciamento ambiental gozarão de prioridade processual e terão tramitação no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias entre o protocolo e a emissão do respectivo alvará da obra, esse alvará terá validade de 10 (dez) anos.

## CAPÍTULO VIII

### DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Art. 23 Os empreendimentos enquadrados no Morar Contagem compensarão e mitigarão seus impactos exclusivamente através de pagamento de taxa sobre cada uma das unidades a serem edificadas, conforme o critério a seguir:

I - faixa 1 (um) e 1,5 (um e meio) - isentos.

II - faixa 2 (dois) - R\$ 500,00 (quinhentos reais) por cada unidade habitacional a ser edificada, a serem pagos até a expedição do habite-se do empreendimento;

III - faixa 3 (três) - R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cada unidade habitacional a ser edificada, a serem pagos até a expedição do habite-se do empreendimento;



IV - faixa 4 (quatro) R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por cada unidade habitacional a ser edificada, a serem pagos até a expedição do habite-se do empreendimento.

§1º Os valores constantes no **caput** deste artigo serão corrigidos pela variação do índice oficial acumulado de inflação divulgado pelo Governo Federal entre a data da vigência desta Lei Complementar e o efetivo pagamento pelo empreendedor, que poderá fazê-lo até a liberação da certidão de habite-se do empreendimento afetado.

§2º Dos valores recebidos em decorrência do disposto neste artigo, 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social - FUMHIS, e 50% (cinquenta por cento) deverá ser aplicado como medidas compensatórias para melhoramento do entorno do empreendimento, ou ainda, em equipamentos prediais na construção de novas unidades ou manutenção das unidades existentes utilizados para educação, saúde, infraestrutura de trânsito, aplicação em quaisquer projetos ambientais, projetos sociais em todas as esferas, ou quaisquer outros investimentos necessários ao melhoramento da qualidade de vida dos munícipes.

§3º As aplicações dos recursos do FUMHIS serão destinadas exclusivamente às ações vinculadas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social, que visa o atendimento dos segmentos populacionais na faixa de renda atendida pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 24 A regulamentação deste Capítulo será efetivada por ato específico do Chefe do Poder Executivo.

## CAPÍTULO IX DA DOAÇÃO DE ÁREAS

Art. 25 Os empreendimentos enquadrados nas faixas 1 (um) e 1,5 (um e meio) ficam isentos da obrigação de doação de área previsto no art. 47 da Lei Complementar nº 82, de 2010.

§1º Para os empreendimentos enquadrados nas faixas 2 (dois), 3 (três) e 4 (quatro) a doação de área na forma do art. 47 da Lei Complementar nº 82, de 2010 obedecerá as diretrizes definidas pelo Comitê previsto no art. 9º desta Lei Complementar, não podendo o percentual final ultrapassar a 15% (quinze por cento) como cumprimento integral da obrigação de doar, a qualquer título, a ser feita ao Município.

§2º Poderão ser doados até 1/3 (um terço) da área devida ao Município em Áreas de Preservação Permanente (APP).

§3º Nos empreendimentos do Morar Contagem a serem implantados em glebas não parceladas, além da doação citada neste artigo, fica o empreendedor obrigado a doar a área à implantação de vias de acesso externas, atendendo ao disposto nos incisos XII, XII e XIV do art. 14 desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26 O Poder Executivo, no âmbito de sua competência fará incluir o Morar Contagem no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão expedir normas complementares necessárias, bem como fazer os ajustes devidos ao pleno cumprimento desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais de interesse social, em desenvolvimento pelo Poder Público, com participação de recursos do Governo Federal, e que já tenham sido objeto de apreciação pelos órgãos federais, poderão ser aprovados conforme autorizado por esses órgãos.



Art. 27 São considerados Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social aqueles reconhecidos pela Subsecretaria Municipal de Habitação, observando o Decreto mencionado no art. 5º desta Lei Complementar, que emitirá o certificado de inclusão no empreendimento Morar Contagem.

Art. 28 O agente responde cível, penal e administrativamente por inserir ou fizer inserir, no Cadastro Municipal de Informações de Natureza Social, dado ou declaração falsa ou diversa daquela que deveria ter sido inserida, com o fim de alterar a verdade sobre o fato.

Parágrafo único. Sem prejuízo da sanção penal, o beneficiário que usufruir ilicitamente de qualquer modalidade de subsídio habitacional ressarcirá ao Poder Público os valores indevidamente recebidos.

Art. 29 O Poder Executivo, por ato próprio, expedirá normas complementares necessárias ao cumprimento do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 30 Os projetos para empreendimentos habitacionais de interesse social bem como os empreendimentos já em desenvolvimento, de iniciativa do Poder Público, enquadrados nas diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, poderão utilizar os parâmetros dispostos nesta Lei Complementar.

Art. 31 Revogam-se:

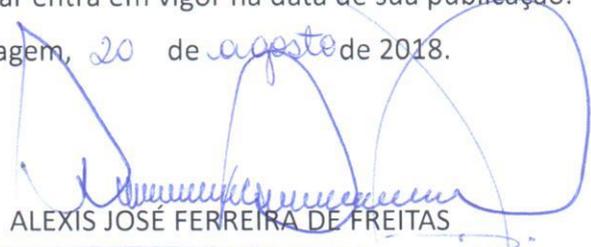
I - a Lei Complementar nº 65, de 8 de julho de 2008;

II - a Lei Complementar nº 175, de 29 de setembro de 2014; e

III - a Lei Complementar nº 176, de 10 de outubro de 2014.

Art. 32 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Registro, em Contagem, 20 de agosto de 2018.



ALEXIS JOSÉ FERREIRA DE FREITAS

Prefeito de Contagem