



LEI COMPLEMENTAR Nº 315, DE 05 DE JANEIRO DE 2022

Regulamenta a Área de Especial Interesse Social 2 (AIS-2) e institui e regulamenta o Programa de implementação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

A Câmara Municipal de Contagem aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Seção I

Disposições iniciais

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta a Área de Especial Interesse Social 2 – AIS-2 – bem como institui e regulamenta programa municipal específico para implantação de empreendimentos em AIS-2, conforme previsto nos arts. 21, 24, 25, 26 e 27 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018, que institui o Plano Diretor do Município de Contagem.

Parágrafo único. Para os efeitos da aplicação de normas e parâmetros dispostos nesta Lei Complementar, considera-se:

I – habitação adequada: aquela que atende condições mínimas de qualidade, funcionalidade e segurança, encontra-se regularizada e localiza-se em local com acesso a infraestrutura e serviços urbanos bem como a serviços de saúde, educação, lazer, comércio e a oportunidades de geração de renda, nos termos do art. 104 da Lei Complementar nº 248, de 2018;

II – habitação de Interesse Social – HIS: aquela destinada à população de baixa renda;

III – Área de Especial Interesse Social 2 – AIS-2: imóveis públicos ou particulares, subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público em produzir Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, nos termos do art. 20 da Lei Complementar nº 248, de 2018;

IV – imóvel não utilizado, nos termos do art. 85 da Lei Complementar nº 248, de 2018:

a) gleba não parcelada e o lote não edificado;

b) edificação que esteja abandonada ou sem uso comprovado há mais de 3 (três) anos;

c) edificação caracterizada como obra paralisada, entendida como aquela que não apresente Alvará de Construção em vigor e não possua Certidão de Baixa de Construção;

V – imóvel subutilizado: o lote com área total edificada inferior ao aproveitamento mínimo deste, definido pela fórmula “Área do lote x Coeficiente de Aproveitamento Básico x 0,20”, nos termos do art. 85 da Lei Complementar nº 248, de 2018;



VI – Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS, aquele a ser implantado em AIS-2 que, cumulativamente:

- a) destina-se exclusivamente à HIS associada a usos não residenciais;
- b) é promovido diretamente pelo poder público ou com sua expressa anuência, por meio de ações ou programas que envolvam algum nível de subsídio público aos beneficiários;

VII – população de baixa renda, aquela constituída por famílias que possuam, cumulativamente:

- a) renda mensal familiar de até 6 (seis) salários mínimos, conforme definido no art. 104 da Lei Complementar nº 248, de 2018;
- b) renda *per capita* de até 1 (um) salário mínimo;

VIII – renda mensal familiar: valor resultante da soma dos valores de rendimentos mensais de todos os membros da família;

IX – renda *per capita*: valor resultante da divisão da renda mensal familiar pelo número de membros da família;

X – entidade habitacional: pessoa jurídica que reúne, organiza e apoia as famílias beneficiárias no planejamento e execução de EHIS, podendo ser uma cooperativa habitacional ou mista, uma associação ou uma entidade privada sem fins lucrativos.

Art. 2º Constituem diretrizes gerais para o cumprimento da função social da AIS-2, que é destinar-se à HIS:

I – contribuir para o atendimento efetivo das famílias da população de baixa renda que compõem o déficit habitacional do Município;

II – promover a adequada inserção da HIS na cidade, considerando:

- a) o atendimento da demanda de HIS em harmonia e equilíbrio com o meio natural e a preservação de atributos ambientais relevantes;
- b) a garantia de acesso a centralidades e equipamentos comunitários;
- c) a garantia de acesso a equipamentos urbanos, especialmente no que se refere a sistemas adequados de coleta e disposição dos esgotos sanitários;
- d) o estímulo à diversidade social na ocupação do território urbano;
- e) a observância das diretrizes de desenvolvimento urbano e territorial do Município;

III – garantir a predominância do uso residencial, embora sempre associado a usos não residenciais de forma a contribuir para a integração da HIS à cidade e a oportunidades de trabalho e renda;

IV – garantir o controle público e social sobre o atendimento da demanda de HIS nas AIS-2, por meio da participação efetiva da Administração Pública Municipal e de agentes sociais envolvidos no processo de delimitação, implantação de empreendimentos e seleção de beneficiários de EHIS;

V – assegurar critérios de atendimento de beneficiários de EHIS que sejam compatíveis com a Política Municipal de Habitação de Interesse Social e com a realidade da demanda de HIS no



Município, ressalvada a possibilidade de promover ajustes necessários para contemplar especificidades de programas estaduais ou federais;

VI – priorizar o atendimento das famílias de menor renda e da mulher como beneficiária de EHIS;

VII – estimular parcerias da Administração Pública Municipal com a iniciativa privada e entidades habitacionais na produção de HIS;

VIII – fomentar processos de autogestão e assessoria técnica de apoio à produção de HIS;

IX – incentivar a diversificação de alternativas de produção habitacional, tipologias habitacionais e formas de gestão dos empreendimentos em AIS-2;

X – buscar a viabilização de empreendimentos em AIS-2 por meio de estratégias que conjuguem destinação de recursos orçamentários municipais, captação de recursos externos ao Município, estabelecimento de parcerias com agentes públicos, privados ou sociais bem como aplicação de instrumentos e mecanismos previstos na legislação urbanística, entre outras possibilidades.

Art. 3º Constituem diretrizes específicas para os EHIS:

I – privilegiar processos construtivos e instalações que garantam maior qualidade e menor custo;

II – incentivar a adoção de mecanismos e práticas ambientalmente adequadas, tais como, entre outros:

a) mecanismos economizadores de água e energia;

b) dispositivos de controle de vazão da drenagem dos terrenos para o logradouro público;

c) mecanismos de reutilização de água;

d) abrigos de resíduos sólidos com segregação de material reciclável;

e) uso de energia solar e gás natural; instalação obrigatória de aquecimento solar;

f) agricultura urbana de bases sustentáveis;

g) soluções urbanísticas e de saneamento que priorizem a manutenção dos cursos d'água em leito natural e o uso social da infraestrutura de macrodrenagem;

h) obrigatoriedade de construção de reservatório para captação de água de chuva para uso em áreas comuns do condomínio: jardins, lavagem de áreas externas, estacionamentos, quadras e vestiários;

III – adotar alternativas diversificadas de produção habitacional, incluindo construção de novas unidades habitacionais, implantação de lotes urbanizados bem como adequação de edificações não utilizadas, residenciais ou não, entre outras;

IV – adotar tipologias habitacionais adequadas à realidade das famílias beneficiárias, especialmente no que se refere a tamanho e composição;

V – incentivar a destinação de unidades habitacionais para faixas diferenciadas da população de baixa renda;



VI – no caso de edificações de uso misto ou uso não residencial, priorizar usos comerciais e de serviços básicos de apoio ao uso residencial;

VII – promover a regularização fundiária e edilícia de modo a garantir segurança na posse para seus beneficiários;

VIII – garantir o trabalho social pré e pós morar como forma de fortalecimento da organização dos beneficiários em cada empreendimento.

Seção II

Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS

Art. 4º Os imóveis produzidos por meio de EHIS podem ser de uma ou mais tipologias:

I – lote urbanizado, destinado à implantação de até duas unidades isoladas ou geminadas;

II – lote urbanizado edificado com mais de duas unidades que não configuram um conjunto residencial;

III – lote urbanizado edificado com conjunto residencial, de acordo com critérios do art. 111 da Lei Complementar nº 295, de 30 de janeiro de 2020.

Parágrafo único. No caso da tipologia indicada no inciso I do *caput*, é condição para enquadramento do EHIS que a produção das unidades habitacionais a serem implantadas seja assistida por serviço de assessoria técnica promovido no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, prestado diretamente pela Administração Pública Municipal ou indiretamente por meio de parceiros.

Art. 5º Na implementação dos EHIS poderão ser adotadas as seguintes formas de gestão:

I – gestão pública;

II – autogestão;

III – cogestão;

IV – gestão privada.

§ 1º A gestão pública consiste na forma de gestão onde o poder público gerencia o processo de implantação do EHIS em todas as suas fases.

§ 2º A autogestão consiste na forma de gestão onde os beneficiários, representados por organização da sociedade civil sem fins lucrativos, recebem do poder público os recursos necessários e gerenciam o processo de implantação do EHIS em todas as suas fases.

§ 3º A cogestão consiste na forma de gestão onde há uma divisão das atribuições de gerenciamento do processo de implantação do EHIS entre o poder público e organização da sociedade civil sem fins lucrativos que representa os beneficiários.

§ 4º A gestão privada consiste na forma de gestão em que empresa ou outra instituição do setor privado gerencia o processo de implantação do EHIS em todas as suas fases.

§ 5º Poderão ser adotadas formas de gestão diferenciadas em cada fase do processo de implantação do EHIS.



Art. 6º As unidades imobiliárias destinadas à moradia da população de baixa renda produzidas por meio de EHIS serão destinadas aos beneficiários por meio da locação social ou da transferência de domínio via títulos de propriedade individual, propriedade coletiva ou concessão do direito real de uso.

Parágrafo único. As unidades imobiliárias destinadas à moradia da população de baixa renda produzidas por meio de EHIS implantados em terreno de propriedade pública serão prioritariamente destinadas aos beneficiários por meio da concessão de direito real de uso ou da locação social.

Seção III

Das Áreas de Especial Interesse Social 2 – AIS-2

Subseção I

Disposições preliminares

Art. 7º A delimitação das AIS-2 está apresentada no mapa constante do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º A delimitação de novas AIS-2 fica subordinada ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, podendo se dar por meio de:

I – lei, quando da revisão do Plano Diretor realizada nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, e seus regulamentos;

II – lei específica, quando se tratar de área particular, mediante anuência do Conselho Municipal de Habitação;

III – decreto municipal, quando se tratar de área de propriedade municipal ou de outro ente federativo, mediante anuência do Conselho Municipal de Habitação.

§ 2º Constituem critérios para a delimitação de novas AIS-2, visando à viabilização e à inserção adequada dos EHIS a serem implantados:

I – não se localizar nas seguintes Zonas e Áreas Especiais:

a) Zonas de Ocupação Restrita 2 e 3 – ZOR 2 e ZOR 3;

b) Zona de Usos Incômodos 1 – ZUI-1;

c) Zonas de Expansão Urbana 2 e 3 – ZEU 2 e ZEU 3;

d) Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT;

e) Áreas de Especial Interesse Ambiental – AIA;

II – contar com a cobertura de equipamentos urbanos e comunitários básicos, existentes ou previstos, que garantam o suporte necessário à implantação de EHIS;

III – apresentar condições geológicas, geomorfológicas e geotécnicas adequadas para a implantação de EHIS;



IV – apresentar regularidade fundiária ou ser passível de regularização fundiária;

V – não ser constituído predominantemente por áreas:

- a) afetadas por elementos geradores de restrições legais à ocupação;
- b) afetadas por ou com suscetibilidade a ocorrência de riscos ambientais, especialmente riscos geológico-geotécnicos ou geohidrológicos;
- c) já destinadas a projeto ou programa de interesse público.

§ 3º Não se aplica o disposto na alínea “b” do inciso I do § 2º no caso de terrenos localizados na Cidade Industrial Juvenino Dias destinados ao reassentamento de famílias oriundas de Áreas de Especial Interesse Social 1 – AIS-1 – existentes nesse distrito industrial.

§ 4º Não se aplica o disposto nas alíneas “a” e “c” do inciso I do § 2º no caso de terrenos com reversão de esgoto integrada a Estação de Tratamento de Esgotos – ETE – desde que haja capacidade para atender à demanda e garantia de tratamento do efluente.

§ 5º Quando a área da AIS-2 ultrapassar 70.000,00 m² (setenta mil metros quadrados) poderá ser realizada, a critério da Administração Pública Municipal, a revisão de sua delimitação quando do processo de licenciamento do EHIS a ser implantado no local.

§ 6º A revisão da delimitação da AIS-2 na hipótese do § 5º deverá ser prevista quando da emissão de diretrizes para EHIS e formalizada quando da publicação do decreto de aprovação do empreendimento.

Art. 8º A destinação das unidades imobiliárias produzidas por meio de EHIS deve atender aos seguintes critérios:

I – no mínimo 90% (noventa por cento) da área líquida construída para a moradia de famílias da população de baixa renda selecionadas pelo Poder Executivo, sendo que destes:

- a) no mínimo 70% (setenta por cento) devem ser destinados para famílias que apresentem renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;
- b) até 30% (trinta por cento) devem ser destinados para famílias que possuam renda familiar mensal acima de 2 (dois) até 6 (seis) salários mínimos;

II – no mínimo 5% (cinco por cento) e no máximo 10% (dez por cento) da área líquida construída para a instalação de atividades não residenciais, que poderão ser de livre comercialização.

§ 1º No caso de EHIS que consistem na implantação de lotes urbanizados individuais os percentuais indicados neste artigo aplicam-se à área de lotes.

§ 2º Os equipamentos urbanos e comunitários não estão incluídos no percentual indicado no inciso II do *caput*.

Subseção II

Das normas e dos parâmetros incidentes na AIS-2



Art. 9º. As normas e os parâmetros especificados para a AIS-2 nesta subseção e no Anexo II desta Lei Complementar prevalecem sobre as disposições dos demais instrumentos da legislação urbanística municipal, que se aplicam na AIS-2 no que couber e de forma subsidiária.

Parágrafo único. Entre os demais instrumentos da legislação urbanística municipal referidos no *caput* destacam-se, em especial, a Lei Complementar nº 248, de 2018, a Lei Complementar nº 295, de 2020 e a Lei Complementar nº 55, de 23 de dezembro de 2008, assim como suas regulamentações.

Art. 10. Não se aplica a parcelamentos implantados em AIS-2 a exigência de transferência obrigatória de área ao Município destinada a HIS.

Art. 11. Em AIS-2 é obrigatório o parcelamento vinculado no caso das porções de EHIS constituídas por conjuntos residenciais.

Art. 12. Não serão admitidos EHIS constituídos por condomínios de lotes ou loteamentos de acesso controlado.

Art. 13. Pode ser admitida nos loteamentos implantados em AIS-2 a utilização da categoria de Via Mista, que se destina à circulação compartilhada e segura entre veículos motorizados, pedestres e ciclistas, bem como à função de espaço de convivência, sendo adequada principalmente em situações de baixo volume de veículos.

§ 1º A Via Mista deverá ter sinalização horizontal e vertical de compartilhamento entre motorizados, pedestres e ciclistas.

§ 2º São admitidos lotes com frente para Via Mista, desde que destinados à implantação de edificações de uso residencial ou misto com até 2 (duas) unidades.

§ 3º É obrigatória a implantação de retorno para veículos no caso da Via Mista sem saída.

§ 4º Fica dispensada a construção de calçada em Via Mista.

Art. 14. O conjunto residencial integrante de EHIS poderá ser composto por no máximo 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais.

Art. 15. Para cada conjunto residencial integrante de EHIS deverão ser previstos:

I – salão de convivência destinado a uso múltiplo, com sanitários masculino e feminino, copa, cozinha e depósito anexos ao salão;

II – banheiro;

III – área de lazer com espaço para prática de esporte e com parque infantil;

IV – um depósito de material de conservação e limpeza para cada edifício;

V – dispositivo adequado para depósito temporário de resíduos sólidos domiciliares, com previsão de espaço exclusivo para acondicionamento dos resíduos secos de forma a viabilizar a coleta seletiva para fins de reciclagem.

Art. 16. Os ambientes das unidades habitacionais implantadas por meio de EHIS devem ser formatados segundo parâmetros vinculados ao mobiliário mínimo previsto, observadas as normas da NBR 15.575 e de agentes financeiros externos, quando houver.



Parágrafo único. Os parâmetros aplicáveis às unidades habitacionais implantadas por meio de EHIS referentes a quantidade e dimensões mínimas de móveis, espaço mínimo de circulação e manobra, largura mínima de ambientes e outros são os constantes do Anexo II-C desta Lei Complementar.

Art. 17. Constituem diretrizes específicas para o uso do solo na AIS-2:

- I – garantir a oferta de atividades de comércio e serviços locais;
- II – garantir a predominância do uso residencial de forma a cumprir a função social da propriedade na AIS-2;
- III – admitir usos compatíveis com o uso residencial.

Art. 18. É admitida na AIS-2 somente a localização de usos conviventes, nos termos do Anexo 10 da Lei Complementar 295, de 2020.

Subseção III

Da aplicação dos instrumentos de política urbana em AIS-2

Art. 19. Os terrenos situados em AIS-2 serão passíveis de aplicação dos seguintes instrumentos previstos na Lei Complementar nº 248, de 2018:

- I – Consórcio Imobiliário, como forma de viabilizar a implantação de EHIS;
- II – Transferência do Direito de Construir, conforme o disposto no art. 64 da Lei Complementar nº 248, de 2018, que estabelece que o imóvel necessário para fins de habitação de interesse social é passível de aplicação deste instrumento;
- III – Operação Urbana Consorciada, conforme o disposto no art. 77 da Lei Complementar nº 248, de 2018, que inclui a habitação de interesse social entre suas finalidades básicas;
- IV – Operação Urbana Simplificada, conforme o disposto no art. 80 da Lei Complementar nº 248, de 2018, que inclui a viabilização de implantação de EHIS entre as motivações de interesse público previstas para sua aplicação;
- V – Direito de Preempção, conforme o disposto no art. 83 da Lei Complementar nº 248, de 2018, que inclui a constituição de reserva fundiária e a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social em AIS-2 entre as necessidades de aquisição de área pelo Poder Executivo que podem motivar sua aplicação;
- VI – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, tendo em vista o interesse público na implantação de EHIS;
- VII – IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, tendo em vista o interesse público na implantação de EHIS.

§ 1º Em terrenos situados na AIS-2 o Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado por meio de uma das seguintes alternativas:

- I – transferência de imóvel de propriedade privada ao Poder Executivo, visando à implantação de EHIS, mediante recebimento de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou



edificadas como pagamento após a realização das obras, nos termos do art. 63 da Lei Complementar nº 248, de 2018; ou

II – disponibilização de imóvel de propriedade pública para empreendedores privados, visando à implantação de EHIS, mediante recebimento de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento após a realização das obras.

§ 2º Os imóveis recebidos em pagamento pelo proprietário do terreno onde foi implantado o EHIS por meio de Consórcio Imobiliário não estão incluídos nos percentuais indicados no art. 8º desta Lei Complementar.

§ 3º Imóveis privados situados em AIS-2 são passíveis de geração de Transferência do Direito de Construir, mediante transferência da propriedade para o Poder Executivo.

Art. 20. Os EHIS implementados nas AIS-2 estão dispensados do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, de acordo com a Lei Complementar nº 248, de 2018.

Parágrafo único. Os recursos auferidos por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir fora da AIS-2 serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FUMHIS, de acordo com a Lei Complementar nº 248, de 2018.

Seção IV

Do Programa de implementação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

Subseção I

Disposições preliminares

Art. 21. Fica instituído o Programa de implementação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS, conforme previsto no art. 26 da Lei Complementar nº 248, de 2018.

§ 1º O Programa insere-se e fundamenta-se na Política Municipal de Habitação de Interesse Social instituída pela Lei Complementar nº 248, de 2018.

§ 2º Constituem objetivos do Programa incentivar, promover e monitorar a produção habitacional por meio da implementação de EHIS em AIS-2.

Art. 22. Fica sob a responsabilidade do órgão municipal responsável pela política municipal de desenvolvimento urbano e habitação a gestão do Programa de implementação de EHIS.

§ 1º Compete ao órgão municipal responsável pela gestão do Programa, a fim de viabilizar seus objetivos, providenciar as seguintes medidas de gestão:

I – planejamento das ações bem como definição e monitoramento de metas do Programa;

II – coordenação técnica, financeira e operacional do Programa, de forma a garantir seu correto funcionamento, inclusive no que se refere à promoção de regulamentações complementares necessárias;

III – definição de valores máximos de referência para comercialização das unidades imobiliárias destinadas a HIS;



IV – Articulação do Programa com agentes públicos e sociais envolvidos.

§ 2º Os valores máximos de referência de que trata o inciso III serão definidos e atualizados sempre que necessário por ato do Poder Executivo.

§ 3º As regulamentações complementares necessárias ao adequado funcionamento do Programa serão instituídas por ato do Poder Executivo.

Art. 23. Fica instituído o Comitê de Acompanhamento do Programa de implementação de EHIS.

§ 1º O Comitê de Acompanhamento será composto por 8 (oito) titulares e respectivos suplentes nomeados pelo Prefeito, com mandato de tempo indeterminado, constituídos preferencialmente por técnicos de nível superior devidamente habilitados, representando os órgãos municipais responsáveis pelas políticas públicas de habitação, planejamento urbano, controle urbano, educação, saúde, mobilidade, meio ambiente e desenvolvimento social.

§ 2º Compete ao Comitê de Acompanhamento:

I – propor regulamentos complementares para o Programa;

II – analisar e emitir pareceres sobre o enquadramento de propostas de empreendimentos como EHIS;

III – emitir diretrizes para EHIS;

IV – solicitar aos órgãos da Administração Pública Municipal informações necessárias ao exercício de suas competências;

V – definir sobre seu funcionamento.

§ 3º A coordenação do Comitê de Acompanhamento caberá ao representante do órgão municipal responsável pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4º O órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano e habitação deverá garantir recursos humanos e materiais necessários para o regular e satisfatório funcionamento do Comitê de Acompanhamento.

Subseção II

Do enquadramento e licenciamento de EHIS

Art. 24. O enquadramento de EHIS no Programa de implementação de EHIS está condicionado ao atendimento das seguintes condições:

I – localizar-se em AIS-2;

II – envolver algum nível de subsídio público aos beneficiários por meio de ações ou programas governamentais, de modo a viabilizar o acesso dos beneficiários às unidades imobiliárias produzidas;

III – atender a diretrizes, critérios e parâmetros previstos nesta Lei Complementar referentes a destinação das unidades imobiliárias produzidas, a parcelamento, ocupação e uso do solo bem como a edificações;



IV – ter acesso a equipamentos comunitários e urbanos que garantam o suporte adequado ao novo assentamento e seus moradores, ou existir previsão para sua implantação, especialmente no que se refere a serviços de abastecimento de água e tratamento de esgotos;

V – apresentar valores de comercialização das unidades imobiliárias destinadas a HIS limitados aos valores de referência definidos pelo Poder Executivo.

Art. 25. O licenciamento dos empreendimentos de iniciativa pública ou privada enquadrados no Programa de implantação de EHIS é condicionado a parecer favorável pelo enquadramento e emissão de diretrizes para EHIS pelo Comitê de Acompanhamento, sem prejuízo das demais avaliações a ele impostas pela legislação urbanística ou ambiental.

§ 1º O empreendedor deve apresentar requerimento de enquadramento e emissão de diretrizes para EHIS junto ao Poder Executivo, devidamente instruído e no mínimo com os seguintes elementos, de acordo com regulamentação:

I – documentos referentes ao empreendedor;

II – matrícula do terreno;

III – croquis do terreno identificando:

a) divisas;

b) curvas de nível;

c) cursos d'água;

d) manchas de vegetação expressiva;

e) construções;

f) arruamentos e equipamentos relevantes contíguos a todo o perímetro.

IV – descrição do empreendimento pretendido, identificando:

a) tipologias, quantidades e destinações das unidades imobiliárias a serem produzidas;

b) formas de gestão previstas para a implantação do empreendimento;

c) valores estimados das unidades imobiliárias produzidas;

d) indicação dos subsídios públicos previstos para os beneficiários;

e) estratégia de custeio das despesas decorrentes da instalação e manutenção do elevador, quando for o caso, de forma a não onerar os beneficiários;

f) preferencialmente, a instalação de elevadores em condomínios a partir do 3º andar.

§ 2º Os EHIS não estão sujeitos às diretrizes para Empreendimentos de Impacto e às Diretrizes Simplificadas para Conjuntos Residenciais em seu processo de licenciamento.

§ 3º As Diretrizes para EHIS a serem emitidas pelo Comitê de Acompanhamento para cada empreendimento deverão incluir as medidas mitigadoras e compensatórias cabíveis, calculadas conforme regulamento para empreendimentos de impacto.

§ 4º Aplicam-se os descontos e isenções para EHIS referentes a valores a serem pagos a título de compensação, conforme o Anexo III desta Lei Complementar, definidos caso a caso em função da Zona onde se localiza e do número de unidades habitacionais do EHIS.



§ 5º Os valores pagos a título de compensação no processo de licenciamento de cada EHIS serão destinados ao FUMHIS ou à implantação de equipamentos comunitários que garantam o suporte necessário a seus beneficiários.

Art. 26. A obtenção de Alvará de Construção e de Habite-se para as unidades imobiliárias não residenciais de livre comercialização somente será admitida de forma concomitante ou posterior à obtenção dos mesmos documentos para as unidades imobiliárias destinadas a HIS.

Subseção III

Dos beneficiários

Art. 27. O atendimento dos beneficiários do Programa de implementação de EHIS deverá observar os critérios de elegibilidade e prioridade estabelecidos nesta Lei Complementar, sem prejuízo da aplicação de outros critérios estabelecidos por normativos de agentes financeiros externos bem como por legislação estadual ou federais.

Art. 28. São critérios de elegibilidade para fins de enquadramento de família beneficiária no Programa de implementação de EHIS:

- I – integrar a população de baixa renda, nos termos do art. 1º;
- II – não possuir outro imóvel residencial em Contagem e municípios limítrofes;
- III – não ter sido atendida em caráter definitivo por meio de programa público da política de habitação de interesse social;
- IV – não ter sido atendida em caráter definitivo por meio de programa público da política de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Entende-se por atendimento definitivo aquele promovido por meio de ações de provisão habitacional ou regularização fundiária de interesse social envolvendo a transferência de propriedade ou a concessão do direito real de uso, nas formas individual ou coletiva.

Art. 29. O Programa de implementação de EHIS priorizará o atendimento das famílias beneficiárias que:

- I – estejam em atendimento pelo Programa Bolsa Moradia;
- II – possuam menor renda *per capita*;
- III – tenham maior tempo de moradia no Município;
- IV – morem em área de risco não consolidável, de acordo com o Plano Municipal de Redução de Risco ou com parecer técnico emitido pelo Poder Executivo;
- V – possuam pessoas com deficiência, idosos ou crianças e adolescentes;
- VI – tenham uma mulher como responsável pela unidade familiar;
- VII – residam na mesma Região Administrativa em que se localiza o empreendimento.

Art. 30. A seleção de beneficiários do Programa de implementação de EHIS será feita pelo Poder Executivo.



§ 1º A aplicação dos critérios de atendimento do Programa será feita a partir de dados resultantes de cadastramento de famílias realizado pelo Poder Executivo, visando à seleção de beneficiários para os EHIS em geral ou para EHIS específicos.

§ 2º O processo de seleção de beneficiários bem como a aplicação dos critérios de atendimento do Programa deverão ser objeto de regulamentação por ato do Poder Executivo.

Subseção IV

Dos incentivos e subsídios

Art. 31. Os empreendimentos enquadrados como EHIS no Programa de implementação de EHIS ficam isentos dos seguintes tributos durante sua implantação:

I – do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, das taxas com ele lançadas e da Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública – CCSIP;

II – do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN – incidente sobre a execução de obra de construção civil vinculada ao empreendimento de implantação de EHIS;

III – preços públicos vinculados ao licenciamento do empreendimento de implantação de EHIS.

Parágrafo único. As isenções vigorarão durante o período de execução da obra até a obtenção da Certidão de Baixa e Habite-se, devendo ser requeridas à administração fazendária municipal, juntando-se os documentos comprobatórios da situação alegada e o respectivo Alvará de Construção expedido pelo órgão municipal competente.

Art. 32. Fica isenta do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – e de direitos a ele relativos por Ato Oneroso Inter Vivos a aquisição de unidade habitacional produzida por meio de EHIS pelo primeiro beneficiário.

Parágrafo único. A isenção de que trata este artigo também se aplica às unidades construídas e entregues por meio do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, desde que o proprietário comprove que não possui outro imóvel no Município.

Art. 33. Fica isenta do IPTU a unidade habitacional produzida por meio de EHIS durante período de 5 (cinco) anos contados a partir da transferência de domínio para seu primeiro beneficiário.

Seção V

Disposições finais e transitórias

Art. 34. O Poder Executivo criará as normas complementares necessárias ao cumprimento do disposto nesta Lei Complementar.

Art. 35. O empreendimento localizado em AIS-2 cujo processo de licenciamento estiver em andamento na data de entrada em vigor desta Lei Complementar poderá utilizar os parâmetros



e incentivos previstos na legislação municipal vigente na data em que o processo tenha sido iniciado, sem prejuízo das demais exigências a ele impostas pela legislação urbanística ou ambiental, desde que o Comitê de Acompanhamento seja favorável a seu enquadramento como EHIS.

§ 1º Os critérios a serem considerados pelo Comitê de Acompanhamento para fins de enquadramento do empreendimento indicado no *caput* são:

I – destinação das unidades habitacionais produzidas para a população de baixa renda, conforme definição constante do art. 104 da Lei Complementar nº 248, de 2018;

II – envolvimento de algum nível de subsídio público aos beneficiários, por meio de ações ou programas governamentais, que viabilize seu acesso às unidades imobiliárias produzidas;

III – existência ou previsão de implantação de equipamentos comunitários e infraestrutura adequada, especialmente no que se refere a abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§ 2º Entende-se como data de início do processo de licenciamento em andamento a data da abertura do processo administrativo para fins de aprovação de projeto e obtenção de Alvará de Construção.

§ 3º Caso o Comitê de acompanhamento não seja favorável ao enquadramento de empreendimento como EHIS, considerando os critérios legais, o requerimento para sua aprovação será indeferido e o respectivo processo administrativo será encerrado.

§ 4º Ficam garantidos aos empreendimentos licenciados nas Áreas de Especial Interesse Social 2 (AIS-2) dispostas na Lei Complementar nº 267, de 6 de novembro de 2018, e na Lei Complementar nº 294, de 14 de janeiro de 2020, os benefícios vigentes na data da aprovação do projeto.

Art. 36. São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I – Anexo I – Mapa de AIS-2;

II – Anexo II – Parâmetros Incidentes em AIS-2, que se subdivide em:

a) Anexo II-A – Parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo;

b) Anexo II-B – Parâmetros referentes a sistema viário;

c) Anexo II-C – Parâmetros de edificações;

III – Anexo III – Descontos e Isenções referentes a Compensações para EHIS;

IV – Anexo IV – Glossário.

Art. 37. Fica revogada a Lei Complementar nº 267, de 6 de novembro de 2018.

Art. 38. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Registro, em Contagem, 05 de janeiro de 2022.


MARÍLIA APARECIDA CAMPOS
Prefeita de Contagem