

LEI Nº 2.739, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2019

INSTITUI NORMAS GERAIS E PROCEDIMENTOS À PRODUÇÃO DE PARCELAMENTOS CARACTERIZADOS COMO URBANIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo de Nova Lima, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Seção I
Da Urbanização de Interesse Social

Art. 1º Ficam instituídas no território municipal de Nova Lima normas gerais e procedimentos aplicáveis à produção de parcelamentos caracterizados como Urbanização de Interesse Social – *Urbis* para permitir acesso à população de baixa renda a lotes urbanizados, as quais abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a criação de núcleos urbanos formais, integrados ao ordenamento territorial urbano.

Art. 2º Constituem objetivos da Urbanização de Interesse Social – *Urbis*:

I - Garantir o direito social e constitucional à moradia digna e às condições de vida adequadas;

II - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo urbano;

III - efetivar da função social da propriedade;

IV - Garantir o direito à cidade de forma sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental e à infraestrutura urbana;

V - Gerir democraticamente o território por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da

16:12 17/12/2019 0005252 Câmara Municipal de Nova Lima

comunidade na produção habitacional, execução e acompanhamento dos projetos de parcelamento do solo urbano, para fins de habitação de interesse social;

VI - Simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais para a população de baixa renda, nos termos do artigo 2º, inciso XV da Lei Federal 10.257/2001;

VII - Racionalizar atos e procedimentos administrativos mediante supressão ou simplificação de formalidades cujo custo econômico e social, tanto para o erário como para o cidadão, seja superior ao risco de fraude, nos termos do artigo 1º da Lei Federal 13.726/2018;

VIII - Identificar espaços urbanos vazios passíveis de serem acessados e urbanizados por população de baixa renda, assegurando a prestação de serviços públicos aos seus adquirentes, de modo a promover progressiva implantação de condições urbanísticas e ambientais ideais para assegurar boa qualidade de vida para seus habitantes;

IX - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus adquirentes;

X - Ampliar o acesso formal à terra urbanizada para a população de baixa renda, de modo a prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais e o parcelamento clandestino e/ou irregular do território municipal;

XI - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

XII- Estimular composição extrajudicial de acordos entre proprietários de terras e organizações sociais objetivando a promoção do direito à moradia qualificada, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado, iniciativa privada e a sociedade organizada; e

XIII - Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de produção de lotes urbanizados dentro do território municipal, para habitação de interesse social;

Art. 3º Para fins desta Lei, consideram-se:

I - Núcleo urbano formal: assentamento humano, constituído por unidades imobiliárias situadas na zona urbana, de expansão urbana ou de

urbanização específica conforme lei municipal de zoneamento, regularizadas com provisão de infraestrutura básica progressiva que garanta o direito social de moradia adequada e digna;

II - Fundo de infraestrutura: Fundo de natureza particular, gerido pelo Conselho Gestor do Projeto, criado para receber recursos aportados pelos beneficiários de *Urbis*, ou pelos parceiros privados que participarem direta ou indiretamente do projeto; e

III - Ato de aprovação do projeto: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da *Urbis*, constituído do Projeto da Urbanização de Interesse Social aprovado, incluindo Projeto Urbanístico e complementares, Termo de Compromisso relativo à implantação da infraestrutura;

Art.4º Para fins da *Urbis-S*, o Município adotará os parâmetros do decreto estadual 44.646/2007, salvo se tratar de ZEIS criada por lei municipal ou prevista no Plano Diretor, hipótese em que se observará os parâmetros definidos na legislação municipal;

Art. 5º A *Urbis* não poderá ser implantada em gleba ou conjunto de glebas com área superior a 30 (trinta) hectares, em unidades de conservação de proteção integral, nas áreas em que é vedado o parcelamento do solo para fins urbanos (art. 3º, parágrafo único da Lei Federal 6.766/1979) e nas áreas com remanescente florestal de Mata Atlântica.

§ 1º Projeto da *Urbis* deverá apresentar soluções urbanísticas, sociais e ambientais que garantam a integração com a malha urbana, com a diversificação de tipologias construtivas e renda, arborização das vias e arruamento contínuo ao existente no sentido de garantir sua integração à cidade.

§ 2º No caso em que for admitido o parcelamento do solo em unidades de conservação de uso sustentável, será observado o plano de manejo respectivo, sendo necessária a anuência do respectivo órgão gestor.

§ 3º A aprovação da *Urbis* pelo Município inclui à aprovação ambiental do projeto, nos casos de sua competência de acordo com o porte do empreendimento.

Art.6º Será permitido no projeto de *Urbis* lotes mínimos de até 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados com testada mínima de 5 metros.

Art. 7º A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da *Urbis*, quando o Município poderá celebrar convênios ou outros instrumentos

congêneres com o Governo Federal, Estadual e outras instituições nacionais e internacionais, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Seção II **Das modalidades da *Urbis***

Art. 8º A *Urbis* compreende duas modalidades:

I - *Urbis Social (Urbis-S)* – Urbanização de Interesse Social relativa a lotes destinados à beneficiários que comprovarem renda familiar de até 3 salários mínimos; e

II - *Urbis Específica (Urbis-E)* – Urbanização de Interesse Específico relativa a lotes destinados à beneficiários não enquadrados na *Urbis-S*, e que comprovarem renda de até 05 (cinco) salários mínimos.

§ 1º O enquadramento em *Urbis-S* (interesse social) ou *Urbis-E* (interesse específico) permite a identificação dos responsáveis pela implantação das obras de infraestrutura;

§ 2º Os beneficiários enquadrados na *Urbis-S* deverão pagar pelo valor da terra, pelos serviços de elaboração e aprovação dos projetos executivos, e demais custos necessários à implantação e gestão do empreendimento, exceto infraestrutura e os demais custos que poderão ser arcados pelo Município;

§ 3º Os beneficiários enquadrados na *Urbis-E* deverão pagar pelo valor da terra, pelos serviços de elaboração e aprovação dos projetos executivos, e demais custos necessários à implantação e gestão do empreendimento, incluindo urbanização;

§ 4º Na *Urbis* o Município deverá admitir o uso misto de atividades, estimular a construção de distintas tipologias habitacionais e a inclusão de diferentes faixas de renda, como forma de promover a integração urbanística e social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano;

§ 5º Os lotes destinados a comércio ou serviços, produzidos dentro da *Urbis*, poderão ser comercializados livremente para qualquer interessado, independente do enquadramento;

§ 6º Os lotes comerciais não poderão exceder a 15% da área loteável.

Seção III

Dos Legitimados para promover projetos de *Urbis*

Art. 9º Poderão apresentar e promover os projetos de *Urbis*:

I - O Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - Os seus beneficiários de forma coletiva, diretamente ou por meio de associações de moradores, fundações, organizações sociais, entidades cadastradas nos termos desta lei, organizações da sociedade civil de interesse público, ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano; e

III - Os proprietários de imóveis ou de terrenos, urbanizadoras sociais, empresas loteadoras, regularizadoras ou incorporadoras em parceria com as entidades indicadas nos itens anteriores, para atender demanda habitacional destas;

Parágrafo Único: Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à aprovação do projeto da *Urbis*.

Seção IV

Dos Institutos Jurídicos da *Urbis*

Art. 10. Poderão ser empregados, no âmbito da *Urbis*, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - A arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

II - O consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

III - O direito de preempção, nos termos do inciso II do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IV - A transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

V - A alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

VI - A doação;

VII - A compra e venda; e

VIII - A alienação fiduciária.

Art. 11. Na *Urbis*, promovida sobre bem público municipal, fica o executivo autorizado a alienar o imóvel, nos termos da alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º A aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária, a ser apurado mediante avaliação prévia do valor da gleba;

§ 2º O valor mínimo do metro quadrado da unidade imobiliária individualizada produzida pela *Urbis*, será calculado com base no valor da gleba dividido pelo total da área líquida dos lotes;

§ 3º No caso da *Urbis-S*, poderá o executivo municipal alienar o lote de forma não onerosa ou, em áreas públicas ou privadas, estabelecer um valor mais acessível para facilitar a aquisição do beneficiário, medida que terá natureza de subsídio e será considerado como contrapartida do poder público para viabilizar o acesso das famílias comprovadamente vulneráveis à lotes regulares;

§ 4º As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da *Urbis*, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 12. Na *Urbis-S* promovida sobre área pública, o registro do Projeto de Urbanização e a constituição do direito real de propriedade em nome dos beneficiários, poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.

Parágrafo único: Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real de propriedade, a listagem dos beneficiários da *Urbis* fornecida pelo Município, devidamente qualificados com a documentação comprobatória, a indicação



das unidades adquiridas e o contrato original conforme prevê o art. 221 da Lei 6.015/1973.

Seção V **Das fases da *Urbis***

Art. 13. A *Urbis* obedecerá às seguintes fases:

I - Protocolo da Proposta dos promoventes solicitando as diretrizes urbanísticas, sociais e ambientais municipais do projeto de *Urbis*;

II - Processamento administrativo da Proposta com expedição de documento contendo as diretrizes urbanísticas, sociais e ambientais do Município, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o protocolo da mesma;

III - Protocolo do Estudo de Viabilidade do Projeto da *Urbis* com base nas diretrizes fornecidas pelo Município, pelo Estado e/ou pelos demais órgãos competentes quando for o caso;

IV - Processamento administrativo do Estudo de Viabilidade com expedição de documento declarando a anuência do Município ao Estudo de Viabilidade do Projeto da *Urbis* apresentado pelo promovente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após seu protocolo;

V - Protocolo do Projeto da *Urbis* junto ao município;

VI - Saneamento do processo administrativo;

VII - Expedição do Ato de Aprovação do Projeto da *Urbis* pelo Município, que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias após do seu protocolo, ao qual dará publicidade; e

VIII - Registro do Projeto Urbanístico da *Urbis* perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Nas diretrizes sociais de que trata o inciso I deste artigo, deverá estar definida a quantidade de lotes que serão destinados à *Urbis-S*;

§ 2º O Poder Executivo regulamentará por Decreto os modelos de Proposta, de Estudo de Viabilidade e dos demais documentos necessários para o processamento.

Seção VI

Das responsabilidades das partes na *Urbis*

Art.14. Compete ao Município:

- I - Apresentar as diretrizes urbanísticas, sociais e ambientais do projeto;
- II - Dar anuência ao Estudo de Viabilidade;
- III - Classificar os lotes de acordo com as modalidades da *Urbis*;
- IV - Indicar os beneficiários da *Urbis-S* quando for o promovente;
- V - Confirmar o enquadramento dos beneficiários da *Urbis-E*;
- VI - Confirmar o enquadramento dos beneficiários de *Urbis-S*, nos projetos apresentados pelas Entidades cadastradas na forma desta lei;
- VII - Processar, analisar e aprovar o Projeto da *Urbis*; e
- VIII - Emitir o ato de aprovação da *Urbis*.

Art. 15. Na aprovação do projeto da *Urbis* deverão estar definidas as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto da *Urbis* e dos projetos complementares caberão aos promoventes;

§ 2º A implantação da infraestrutura essencial obedecerá aos seguintes critérios:

I - Na *Urbis-S* implantada sobre área pública ou particular, o Município se responsabilizará pela implantação da infraestrutura essencial, facultando-lhe cobrar ou não seus custos dos beneficiários, parcial ou integralmente;

II - Na *Urbis-E*, implantada sobre área pública ou particular, a infraestrutura será contratada e custeada integralmente por seus beneficiários ou promoventes privados;

III - Na *Urbis* implantada sobre áreas públicas o Município poderá elaborar o projeto, implantar a infraestrutura essencial, e cobrar posteriormente dos beneficiários;

IV - Nas áreas particulares o Município deverá implantar a parte da infraestrutura proporcional aos lotes enquadrados como *Urbis-S*, mediante Termo de Parceria assinado entre o ente público e o proponente privado, e de acordo com o cronograma físico-financeiro de serviços e implantação de obras de infraestrutura do projeto.

Art. 16. O Poder Executivo poderá, por decreto, criar câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos para mediar os interesses e viabilizar a implantação dos projetos da *Urbis*.

Seção VII Do Projeto de *Urbis*

Art. 17. O projeto da Urbanização de Interesse Social – *Urbis* conterà, no mínimo:

I - Matrícula atualizada da gleba ou glebas a serem parceladas;

II - Projeto urbanístico, projetos executivos e complementares elaborados de acordo com as diretrizes municipais, metropolitanas e das concessionárias de serviços públicos;

III - Memoriais descritivos;

IV - Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reordenamento de eventuais ocupantes, quando for o caso;

V - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VI - Estudo técnico ambiental de acordo com a legislação em vigor, e para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

VII - Cronograma físico-financeiro de serviços e implantação de obras de infraestrutura do projeto com prazo máximo de 04 (quatro) anos para a sua execução;

VIII - Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para o cumprimento do cronograma definido no inciso anterior;

IX - Indicação das compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de *Urbis*;

X - Planilha financeira assinada pelos promoventes, indicando preço da terra, valor da infraestrutura com respectivos orçamentos, prazo de pagamento, índice de correção das parcelas, taxa de juros e demais informações necessárias para comprovar a viabilidade econômica do projeto; e

XI - Relação dos Beneficiários de *Urbis-E* com os documentos comprobatórios para que o Município possa confirmar o seu enquadramento.

Parágrafo único: Poderá o cronograma físico-financeiro de serviços e implantação de obras de infraestrutura do projeto estar atrelado e condicionado ao fluxo da carteira de cobrança do empreendimento.

Art. 18. No ato de aprovação do projeto de *Urbis* o Município deverá confirmar a classificação de cada lote em uma das modalidades da *Urbis*, apresentar a lista dos beneficiários enquadrados na *Urbis-S*, e confirmar o enquadramento dos beneficiários em *Urbis-S* ou *E* quando não for o promovente.

§ 1º O Município poderá indeferir, fundamentadamente, o enquadramento do beneficiário da *Urbis* apresentado pelo promovente;

§ 2º Para poder enquadrar os beneficiários na *Urbis-S*, deverá o Município implantar um Cadastro de Pretendentes que contenha o perfil socioeconômico das famílias e permita atender os critérios exigidos pelo Governo Federal;

§ 3º Os critérios de seleção para enquadramento em *Urbis-S* serão definidos por decreto mediante aprovação do Conselho Municipal, inclusive o percentual de lotes de *Urbis-S* que poderão ser destinados ao atendimento da demanda da Entidade cadastrada na forma desta lei, quando esta for a proponente do projeto de *Urbis*;

§ 4º Nos projetos de *Urbis* promovidos pelo Município a faixa de renda de até 3 salários mínimos deverá compor pelo menos 70% do público beneficiário;

§ 5º Nos casos de *Urbis* promovidos em área pública, os lotes comerciais deverão ser alienados mediante concorrência pública;

§ 6º Poderá haver a substituição do beneficiário de *Urbis-S* ou *Urbis-E*, mesmo após a aprovação do projeto, nos seguintes casos:

I - Por solicitação do beneficiário;

II - Por inadimplência aos compromissos estabelecidos nos contratos individuais para aquisição do lote; e

III - No caso de morte, quando não houver herdeiros ou sucessores.

§ 7º Os promoventes só poderão assinar contrato de venda e compra definitivo com os beneficiários e começar a cobrança dos valores correspondentes à aquisição do respectivo lote, após a aprovação e registro do Projeto da *Urbis* no Cartório de Registro de Imóveis competente;

§ 8º Deverá o Município, no ato de expedição da anuência no Estudo de Viabilidade do Projeto, aprovar a minuta dos Termos de Compromissos mencionados no parágrafo anterior, que preveja a devolução integral dos valores pagos pelo beneficiário, caso o mesmo não atenda aos requisitos para o enquadramento do mesmo no projeto;

§ 9º Os beneficiários enquadrados na *Urbis-E* poderão transferir seus contratos, desde que os adquirentes atendam aos parâmetros de enquadramento definidos nesta lei, e que sejam aprovados pelo Comitê Gestor do Projeto;

§ 10º Serão considerados inválidos quaisquer transferências de contratos promovidas por beneficiários enquadrados na *Urbis-S*, sem anuência expressa do Município, perdendo os envolvidos o direito de participar do projeto, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal em decorrência do ato praticado.

Art.19. O Projeto Urbanístico deverá conter, no mínimo, a indicação:

I - Do sistema viário e das unidades imobiliárias projetadas com definição de quadras e suas subdivisões em lotes;

II - Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos;

III - Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

IV - Das medidas de mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de lotes ou edificações, quando necessárias;

V - Das obras de infraestrutura essencial;

VI - Das áreas de preservação permanente e outras áreas protegidas ou com restrição à ocupação, com indicação de destinação de modo a evitar sua ocupação irregular e viabilizar sua transferência para o Município; e

VII - De outros requisitos que sejam definidos pelo Executivo Municipal, pela autoridade metropolitana ou pelas concessionárias de serviços públicos.

§ 1º O Executivo Municipal poderá definir outros requisitos para elaboração do projeto de urbanístico;

§ 2º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 20. Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - Solução que preveja destinação ambientalmente adequada para o esgotamento sanitário;

III - Rede de energia elétrica domiciliar;

IV - Terraplenagem das ruas;

V - Soluções de drenagem; e

VI - Outros equipamentos a serem definidos pelo Executivo Municipal em função das necessidades específicas de cada projeto.

§ 1º A *Urbis* e sua infraestrutura essencial podem ser implementadas por etapas, previstas no ato de aprovação;

§ 2º Os lotes somente poderão ser ocupados e edificados após implantado o arruamento e os serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto (ou solução de esgotamento sanitário adequado) e distribuição de energia elétrica, sendo obrigatório aos beneficiários da *Urbis* realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto (quando houver)

e à rede energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço;

§ 3º Município fará vistoria técnica para constatar a implantação da infraestrutura mínima prevista no § 2º desta cláusula, para emitir o termo de verificação de obras, ainda que parcial relativo a cada fase, conforme ato de aprovação da *Urbis*, o qual será levado a registro, para fins de autorizar a edificação e ocupação e construção das moradias na área;

§ 4º O termo de verificação de obras poderá ser emitido para cada fase do projeto da *Urbis*;

§ 5º Com fundamento no que preceitua o artigo 53-A da Lei 6.766/79, não será exigido instrumento de garantia para a execução das obras que se presumirão asseguradas pelo Município;

§ 6º Caso ocorra injustificado atraso na execução do cronograma físico-financeiro de serviços e implantação de obras de infraestrutura do projeto, deverá o município solicitar do Comitê Gestor, o depósito judicial dos valores presentes e futuros destinados ao Fundo de Infraestrutura do empreendimento, até que se resolvam as pendências e que sejam superadas as controvérsias relacionadas a gestão do projeto, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal dos responsáveis pela malversação dos recursos.

Art. 21. O Município deverá definir, por ocasião da aprovação do projeto da *Urbis*, os responsáveis pela:

I - Implantação da infraestrutura e o prazo;

II - Implantação dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo deverão ser atribuídas aos promoventes ou ao Município, de acordo com as regras previstas nesta lei, que poderão estar condicionadas ao pagamento pelos beneficiários da *Urbis-E* e da *Urbis-S*, correspondente a sua respectiva cota parte;

§ 2º Os responsáveis pela implantação da infraestrutura e pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão

celebrar Termo de Compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da *Urbis*;

§3º O Município poderá responsabilizar-se pela implantação complementar da infraestrutura, como contrapartida dos beneficiários enquadrados como *Urbis-S*, para auxiliar na implementação de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e na implantação de equipamentos públicos ou comunitários.

Art. 22. O ato administrativo de aprovação da *Urbis* deverá acompanhar o Projeto Urbanístico aprovado e conter, no mínimo:

I - O nome do núcleo urbano parcelado;

II - A localização;

III - As modalidades de urbanização para cada lote;

IV - A indicação dos responsáveis pelas obras e serviços constantes do cronograma;

V - A indicação numérica de cada unidade e sua localização; e

VI - A listagem com nomes dos beneficiários que estiverem adquirindo a respectiva unidade, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Seção VIII

Do cadastramento das Entidades

Art. 23. O Município poderá habilitar, cadastrar e capacitar Entidades privadas sem fins lucrativos, para atuarem na promoção de Projetos de *Urbis* regidos por esta lei, com vistas a ampliar a participação da sociedade civil organizada na promoção do acesso à terra para a população de baixa renda.

§ 1º O Executivo Municipal definirá por decreto a documentação necessária para a comprovação da regularidade institucional e qualificação técnica das Entidades;

§ 2º As Entidades serão responsáveis pelo cadastramento, seleção, mobilização, organização e orientação das famílias beneficiárias da *Urbis-S*

e da *Urbis-E*, submetendo à aprovação do Município na forma estabelecida nesta lei;

§ 3º As Entidades cadastradas deverão identificar áreas de terra, proprietários, empreendedores e empresas que queiram estabelecer parcerias para a de implantação de Projetos de *Urbis*, e apresentar Estudos de Viabilidade para o Município;

§ 4º As Entidades poderão ser remuneradas pela prestação de serviços nos projetos, na forma estabelecida em seu estatuto social, para dar sustentabilidade a sua operação e garantir recursos para atender suas finalidades sociais.

Seção IX **Do Comitê Gestor do Projeto de *Urbis***

Art. 24. Após o protocolo do Projeto de *Urbis* deverá ser constituído um Comitê Gestor composto por representantes dos beneficiários, do Executivo Municipal, das empresas urbanizadoras e da sociedade civil organizada, para acompanhar e fiscalizar a execução do empreendimento mediante interlocução e apoio de assessoria técnica quando necessário.

§ 1º O ato de instalação e a primeira reunião do Comitê Gestor deverá ocorrer em até 30 dias após a expedição da Anuência do Município no Estudo de Viabilidade do projeto;

§ 2º As partes deverão indicar representantes para compor o Comitê Gestor dentre aqueles que tiverem melhores condições técnicas e disponibilidade de participação nas reuniões de trabalho que se seguirão;

§ 3º O COMITÊ GESTOR terá a seguinte composição:

I - Três membros do Executivo Municipal;

II - Um representante da Empresa Urbanizadora;

III - Um representante do proprietário da área, quando o imóvel for particular;

IV - Um representante dos beneficiários da *Urbis-S*;

V - Um representante dos beneficiários da *Urbis-E*;

VI - Três membros da Associação dos Beneficiários quando houver;

VII - Um representante da Entidade habilitada, quando a mesma participar do projeto;

VIII - Um representante do empreendedor que estiver responsável pela implantação das obras de infraestrutura, quando for o caso;

§ 4º O COMITÊ GESTOR terá as seguintes responsabilidades:

I - Fiscalizar os repasses dos recursos arrecadados pelo projeto, desde o seu protocolo até a sua efetiva aprovação, implantação e conclusão;

II - Fiscalizar e gerir a aplicação dos recursos financeiros arrecadados pelo projeto e depositados no FUNDO DE INFRAESTRUTURA, comunicando ao Ministério Público quaisquer irregularidades verificadas;

III - Servir como instância consultiva e deliberativa em relação a todos os assuntos que visem dirimir conflitos de interesse entre os beneficiários, parceiros públicos e privados e demais participantes do projeto;

IV - Deliberar a respeito dos pedidos de análise das situações de vulnerabilidade econômica definitivas ou temporárias dos beneficiários do projeto e realização dos encaminhamentos pertinentes (ex. dilação do prazo de pagamento, suspensão temporária dos pagamentos, concessão de uso do lote, entre outros);

V - Dirimir dúvidas e deliberar sobre situações previstas e não previstas nos acordos estabelecidos pelos parceiros do projeto;

VI - Intermediar e negociar junto a outros setores da Administração Pública a implantação de obras ou serviços de interesse do Projeto;

VII - Gerir o FUNDO DE INFRAESTRUTURA dentro das normas que serão estabelecidas em regimento próprio;

VIII - Autorizar o pagamento de despesas não previstas, necessárias para a aprovação do Projeto de *Urbis*, através dos recursos arrecadados pelo FUNDO DE INFRAESTRUTURA;

IX - Exercer outras atribuições compatíveis com a viabilização do cumprimento das obrigações previstas nos Termos de Compromissos;



X - A atuação do COMITÊ GESTOR será pautada pela legalidade e moralidade;

XI - O COMITÊ GESTOR deverá estabelecer um sucinto regimento interno, o qual deverá ser elaborado em até 30 (trinta) dias a contar da 1ª reunião do grupo;

XII - O Regimento Interno deverá ser aprovado por unanimidade por todas as partes integrantes do Comitê Gestor e deverá conter normas e procedimentos que visem prevenir atos de corrupção, de improbidade administrativa, previstos nas Leis nº 8.429/1992 e nº 12.846/2013, ou malversação dos recursos privados que integram o FUNDO DE URBANIZAÇÃO, devendo pautar suas condutas pelos preceitos éticos-profissionais legais.

§ 5º O Comitê Gestor deverá dar publicidade de seus atos mediante publicação em site próprio, sendo pública todas suas reuniões as quais serão divulgadas com 5 (cinco) dias de antecedência.

Art. 25. Os recursos públicos eventualmente destinados ao projeto de Urbis serão geridos diretamente pelo Município e não integrarão o FUNDO DE INFRAESTRUTURA.

Seção X

Da Aprovação das Construções no Projeto de Urbis e de Reurb

Art. 26. Para a aprovação rápida dos projetos das edificações que serão construídas pelos beneficiários da *Urbis* e da *Regularização Fundiária Urbana - Reurb*, fica instituído o *Termo de Aprovação Simplificada - TAS*, que visa conferir agilidade à análise dos pedidos de Alvarás de Construção;

Art. 27. O protocolo do pedido de aprovação do projeto arquitetônico das construções se dará por solicitação do beneficiário ou de seu representante legal e sua análise fundamentar-se-á nos documentos apresentados e na responsabilidade assumida pelo responsável técnico pelo projeto perante a Prefeitura, mediante a assinatura do TAS.

Art. 28. O TAS, cujo modelo o Executivo Municipal definirá mediante decreto, é o documento por meio do qual o responsável técnico declara as características básicas do projeto, e o conhecimento e pleno atendimento dos parâmetros e exigências do Código de Obras e Edificações de Nova

Lima e demais legislações urbanísticas e normas técnicas vigentes na esfera municipal, estadual e federal.

Art. 29. O TAS deverá ser apresentado no ato do protocolo do pedido, juntamente com o requerimento do respectivo Alvará de Construção.

Art. 30. O Executivo Municipal criará uma comissão mista para processar e analisar os pedidos de aprovação nesta modalidade, e expedirá documento de resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o protocolo do pedido.

Art. 31. O processo de aprovação da construção deverá ser gratuito para habitações de até 70 m² e beneficiários com renda até 05 (cinco) salários mínimos.

Art. 32. Os custos necessários para a elaboração individualizada do TAS, protocolo e acompanhamento do pedido do Alvará de Construção junto ao Município, deverão estar inclusos no Projeto da *Urbis* proposto pelos promoventes.

Art. 33. Os Projetos de *Urbis* deverão prever a disponibilização de assessoria técnica para orientar, acompanhar e monitorar as construções das moradias de todos os beneficiários.

Seção XI

Do Programa de Autoconstrução Assistida

Art. 34. Poderá o Executivo Municipal criar o Programa de Autoconstrução Assistida com recursos de Fundo de Habitação de Interesse Social, destinados às famílias beneficiárias da *Urbis* ou de *Reurb*.

Art. 35. O Programa de Autoconstrução Assistida repassará recursos financeiros diretamente aos beneficiários para a construção, reforma ou ampliação de suas moradias.

Art. 36. Os recursos financeiros repassados pelo programa se destinam à aquisição de materiais de construção e contratação de mão de obra.

Art. 37. Os recursos financeiros serão repassados mediante contrato, em parcelas de acordo com um cronograma físico-financeiro da obra, que será orientada e vistoriada pelo responsável técnico disponibilizado pelo Projeto de *Urbis*, e fiscalizada periodicamente pelo Executivo Municipal, que verificará a medição da obra realizada pelo responsável técnico, para a liberação de cada parcela.

§ 1º Poderão ser utilizadas tecnologias alternativas para construção das moradias, com cronogramas físico-financeiros e de repasse próprios, desde que previamente aprovadas pelo município.

§ 2º Em caso de ficar comprovada a não aplicação ou a aplicação irregular da parcela anteriormente recebida, as parcelas subsequentes ficarão retidas até o saneamento das irregularidades ocorridas de acordo com o contrato firmado.

Art. 38. O Município deverá fornecer "*plantas básicas de moradia popular*", que servirão como referência para a definição do valor de empréstimo/financiamento, e a assessoria técnica de que trata o artigo 31 desta lei deverá adaptá-las às necessidades específicas dos beneficiários, orientar a aquisição material, serviços e mão de obra, quanto aos procedimentos adequados a todas as etapas da construção, com vistas a evitar ou reduzir ao máximo a possibilidade de improvisação e desperdício nas construções das moradias e garantir a solidez da obra.

Art. 39. O Município deverá promover a capacitação de mão de obra na construção civil, para melhorar a qualidade das moradias e promover a geração de renda.

Art. 40. Não será exigida análise de crédito ou garantia do tomador do empréstimo dentro do Programa de Autoconstrução Assistida, além daquelas previstas nesta lei.

Art.41. O processo de seleção dos beneficiários para a concessão do crédito deverá ser aprovado pelo Conselho de Habitação do Município.

Seção XII

Das Disposições Gerais

Art. 42. Terá prioridade a tramitação da *Urbis* destinada a relocação de famílias que vivem em áreas de risco ou sujeitas a risco iminente de desocupação forçada.

Art. 43. Terá isenção de ITBI a primeira transferência de lotes oriundo de Projeto de *Urbis*.

Art. 44. Para efeito do que estabelece o inciso IX do art. 223 da Lei 2007 de 28 de Agosto de 2007, o percentual de 5% (cinco por cento) da gleba a ser destinado ao Município para a produção e edificação de Habitação de Interesse Social, poderá ser antecipado pelo loteador, para atender futuras

contrapartidas em projetos que ainda não estejam em fase de aprovação pelo Município.

Parágrafo único: O percentual de que trata o caput deste artigo, poderá ser convertido em recursos financeiros e destinados ao Fundo de Habitação do Município para a implantação da infraestrutura prevista no artigo 15, § 2º inciso I desta lei.

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



Vitor Penido de Barros
Prefeito Municipal