



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

LEI N.º 4.238, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2023.

Altera Lei n.º 2.564, de 12 de dezembro de 2005 e demais alterações, que “Autoriza o Poder Executivo a instituir o “Programa Municipal de Retirada de Família em Áreas de Risco de Desabamento - PROFAR”, na forma que especifica e dá outras providências” e adota continuidade de programa para resolver a habitação definitiva para as pessoas de baixa renda ou em risco.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito, promulgo e sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei n.º 2.564, de 12 de dezembro de 2005 e demais alterações passar a vigor com a seguinte redação:

Capítulo I

Programa de Habitação Temporária

Art. 1º.....

.....

Art. 5º Revogado.

Art. 6º Revogado.

Art. 7º Revogado.

Capítulo II

Disposições Gerais

Art. 8º Em continuidade ao atendimento à população de baixa renda, nas mais diferenciadas situações, e que perdeu sua moradia, estando, inclusive, no programa instituído por esta Lei, e que necessitam ter suas condições de moradia resolvidas de modo definitivo, com segurança e condições dignas de vida, com relevante interesse social, deve este instrumento ter aplicação imediata para atenuar o sofrimento dessas pessoas.

Cláudio Antônio de Souza



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

Art. 9º Trata-se da continuidade de um programa e que se identifica como um conjunto de ações administrativas e jurídicas destinado a atender à população de menor renda, que promove e viabiliza o acesso à moradia digna; pode ser desenvolvido com recursos próprios, estaduais, federais, bem como com a participação financeira do beneficiado.

Parágrafo único. É um programa executado pelo Município e que pode, mediante celebração de Parcerias, ter participação efetiva da iniciativa privada.

Art. 10. A operacionalização financeira do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, no que couber, será gerida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social.

Capítulo III

Da Habitação de Interesse Social

Art. 11. O programa tem como objetivos principais dar continuidade ao atendimento às necessidades de habitação da população de menor renda e em condições de vulnerabilidade social, por meio de investimentos e subsídios visando garantir acesso à moradia digna, com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade, e atender ao déficit habitacional quantitativo ou qualitativo do Município.

Parágrafo Único. Considera-se população de baixa renda aquelas que se enquadrem nas seguintes faixas de renda:

I - faixa de renda bruta de até R\$1.310,00;

II - faixa de renda bruta de R\$1.310,01 até R\$2.000,00;

III - faixa de renda bruta de R\$2.000,01 até R\$3.500,00.

Art.12. O programa deverá contemplar construção de unidades habitacionais no Município de Congonhas.

Parágrafo Único. Incluem nas ações do programa a assistência e viabilização de acesso aos planos de financiamento habitacional, de maneira a propiciar meios de participação financeira do interessado.

Seção I

Da Construção de Unidades Habitacionais

Art. 13. As ações voltadas à construção de unidades habitacionais têm por objetivo atender às famílias de menor renda com a implantação de projetos de moradia, a produção e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

aquisição de unidades residenciais de baixo custo, bem como a concessão de títulos de concessão de direito real de uso, valendo de técnicas construtivas adequadas a esse propósito.

Art. 14. *Objetivando a construção de unidades habitacionais e o consequente atendimento ao déficit quantitativo, poderá o Município utilizar-se de lotes urbanizados, áreas próprias para urbanização originariamente pertencentes ao Município ou adquiridas de terceiros pelo Município, assim como fomentar empreendimentos privados que atendam ao público alvo do programa.*

Art. 15. *As unidades habitacionais de interesse social deverão ser construídas por coordenação do Município ou por iniciativa de empreendedores privados, prioritariamente com a participação financeira do beneficiário.*

Art. 16. *O Poder Público Municipal, avaliado o perfil socioeconômico do interessado, deverá estipular a participação financeira dos beneficiários, em conformidade com os limites legais estabelecidos e de acordo com a renda familiar do favorecido, valendo-se dos instrumentos oficiais de financiamento habitacional.*

Parágrafo Único. *O Município, por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, poderá oferecer subsídio às famílias de menor renda, com objetivo de diminuir o valor da contraprestação requerida do beneficiário.*

Art. 17. *Na definição dos projetos construtivos de habitação de interesse social, caberá ao Poder Público adequar as unidades ofertadas às exigências dos programas de financiamento habitacional mantidos pelo governo federal e/ou estadual, de maneira a propiciar acesso dos interessados aos benefícios ou incentivo oferecidos por tais programas.*

Art. 18. *As edificações deverão seguir aos padrões exigidos para financiamento habitacional pela rede bancária autorizada, em conformidade com os planos nacionais de financiamento habitacional, cabendo ao Município, ou ao empreendedor privado, indicar a documentação necessária ao comprador interessado em obter o crédito pelos programas oficiais, sendo vedado ao Município criar ou manter carteira própria de financiamento.*

Capítulo IV

Da Operacionalização

Seção I

Das Condições Especiais

Art. 19. *Para realização dos objetivos desta Lei, o Município poderá:*

Cláudio Antônio de Souza
Poder Executivo Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

I – criar projetos de expansão urbana e construção de moradias com critérios de seleção a priorizar o atendimento ao público de menor renda;

II – dispor de terrenos públicos desafetados para edificação de moradias ou construção de conjuntos habitacionais de interesse social;

III – receber em doação áreas particulares para fins de urbanização e implantação de moradias populares;

IV – oferecer a terceiros terrenos urbanizados para fins de construção de moradias populares, desde que o custo do terreno se reverta em incentivo ou subsídio ao morador ou ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

V – receber em doação terrenos privados urbanizados, para fins de construção de empreendimentos habitacionais;

VI – executar obras de infraestrutura necessárias à implantação dos núcleos habitacionais em terrenos de sua propriedade, havidos por doação ou em aglomerados urbanos em fase de regularização;

VII – criar e implementar regime de tramitação prioritária e simplificada dos projetos de urbanização ou de moradias enquadrados no presente Programa;

VIII – realizar o cadastramento e a seleção da demanda de interessados, obedecendo aos critérios e requisitos legais;

IX – realizar estudo de viabilidade para implementação do empreendimento com as soluções e execução de equipamentos públicos, conforme demanda das Secretarias Municipais;

X – definir técnicas construtivas adequadas à geomorfologia dos terrenos ofertados, sua topografia e características de ocupação;

XI – promover obras de requalificação urbana em aglomerados de maneira a propiciar a salubridade da ocupação humana, com instalação de praças, áreas de lazer, melhoria de sistema viário ou instalações de equipamentos públicos;

XII – oferecer assistência técnica às famílias de menor renda para procurarem, por si só, meios de financiamento para melhoria das suas moradias.

Seção II

Da Não Incidência e Isenções Tributária

Claudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

Art. 20. Os empreendimentos abrigados neste programa, estão alcançados pela inexigibilidade tributária relativa a:

I – Imposto sobre Transmissão de Bens de Imóveis por ato oneroso inter vivos, incidente sobre a primeira transmissão dos imóveis residenciais construídos através deste programa aos adquirentes beneficiários;

II – pagamento de Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, durante a fase de construção e até a entrega das unidades habitacionais aos beneficiários cadastrados e selecionados pelo programa, obedecido o cronograma de implantação aprovado pelo Município;

III – Pagamento das taxas, protocolos e emolumentos relativas à:

- a) Aprovação do projeto do loteamento de interesse social;*
- b) Expedição do alvará do loteamento de interesse social;*
- c) Aprovação do projeto de construção das unidades habitacionais de interesse social;*
- d) Expedição do alvará de construção de moradias de interesse social;*
- e) Licenciamento ambiental.*

f) Expedição do “habite-se” e da certidão de construção das unidades habitacionais de interesse social.

Art. 21. Fica a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura obrigada a acompanhar a execução do cronograma e imediatamente comunicar a Secretaria Municipal de Fazenda sobre o seu descumprimento para fins da correspondente exigência tributária.

Art.22. Aplicam-se a presente seção, no que couber, as disposições da Lei Municipal n.º 3926, de 8 de julho de 2020.

Capítulo V

Da Definição do PÚBLICO ALVO

Art.23. As unidades habitacionais produzidas por projetos enquadrados no presente programa serão, exclusivamente, destinadas à demanda constante do cadastro habitacional municipal, bem como os critérios de seleção constantes desta lei.

Parágrafo único. Vencida a demanda registrada nos cadastros municipais, os imóveis remanescentes poderão ser ofertados livremente ao mercado.

Cláudio Antônio de Souza



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

Art. 24. O cadastramento e a seleção dos interessados em adquirir unidades habitacionais oriundas do presente programa, ficarão sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social.

Art. 25. As informações contidas no cadastro de beneficiários serão aferidas por equipe multidisciplinar designada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, caso seja constatado que qualquer integrante de um determinado núcleo omitiu informações ou as prestou de maneira inverídica, será excluído do processo de seleção para o empreendimento em curso.

Parágrafo único. As despesas referentes ao cadastramento e seleção da demanda, deverão ser custeadas pelo Município, que expedirá as normas complementares às exigências desta lei.

Art. 26. O núcleo familiar interessado em inscrever-se no Cadastro Habitacional Municipal deverá obedecer aos seguintes requisitos de participação:

I – não ser proprietário ou posseiro de imóvel residencial situado no Município, ou terreno edificável situado em área urbana, salvo se morador de área de risco;

II – não ter sido beneficiário de outros programas habitacionais em âmbito municipal, estadual ou federal;

III – não possuir imóvel ou financiamento habitacional em âmbito municipal, estadual ou federal;

IV – residir no município de Congonhas há, no mínimo, 05 (cinco) anos, devendo comprovar tal situação por meio de certidão de matrículas de filhos em escolas locais, inscrição em programas assistenciais ou de saúde operacionalizados pelo Município, ou outras modalidades dispostas em Regulamento.

V – possuir renda compatível com o perfil do programa, conforme disposições desta Lei, regulamento ou do edital específico do empreendimento.

Parágrafo único. A inscrição e cadastro do beneficiário nas ações do programa não assegura atendimento imediato, podendo o Município, instituir escalonamento de execução de projetos e priorizar atendimento a demandas específicas.

Art. 27. Na definição da demanda dos beneficiários nas ações de construção de novas moradias, além de outros critérios dispostos em regulamento, terão preferência no atendimento:

I - moradores em área de risco, assim compreendidos aqueles que habitem algum tipo de moradia ou abrigo ou que foram retirados de suas residências em virtude de risco iminente, estejam sujeitos a acidentes provenientes da instabilidade dos solos, de descalçamento de taludes, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

infiltração de águas pluviais, de enchentes e imundações ou quaisquer outros agentes semelhantes, conforme laudo assinado pelo serviço de engenharia do Município e expedido pela Defesa Civil;

II – idosos, assim entendidos os requerentes cadastrados pelo Município e que possuam, à época do requerimento, sessenta anos completos;

III – pessoas deficientes ou que possuam em sua composição familiar algum deficiente, assim entendidos os requerentes de benefícios oferecidos pelo Município que possuam, à época do requerimento, laudo médico que comprove essa condição e que obedeçam aos critérios elencados nas respectivas leis de regência de cada benefício ou empreendimento;

IV – Servidores Públicos Municipais e Agentes de Segurança Pública.

Capítulo VI

Sorteio Público

Art. 28. Quando a demanda por aquisições de unidades habitacionais for superior a oferta, o Município realizará um sorteio público para a contemplação dos beneficiários, obedecendo-se a lista de prioridades estabelecida em lei.

Parágrafo único. Poderão participar do sorteio, os interessados previamente cadastrados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social.

Art. 29. Quando o empreendimento, em fase de construção, atingir 50% (cinquenta por cento) das obras, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social fará a publicação de edital contendo as informações necessárias para a habilitação dos interessados em participar do sorteio. Essa inscrição será realizada de forma via sítio eletrônico, com o preenchimento de requerimento, cuja divulgação deverá ser ampla.

§1º Somente será possível a habilitação no processo seletivo daqueles inscritos que estiverem com seus cadastros devidamente atualizados, e com as informações requeridas preenchidas em sua totalidade.

§2º Após o encerramento da fase de habilitação, o edital contendo os nomes de todos os cadastrados será disponibilizado em todos os canais de comunicação da Prefeitura de Congonhas.

§3º Poderá, nos mesmos moldes dos artigos anteriores deste capítulo, ser realizado um novo sorteio, quando por qualquer motivo houver a exclusão de sorteados e, por esse motivo, for encerrada a lista de suplentes para a aquisição de unidade habitacional.

Capítulo VII

Das Disposições Finais

Cláudio Antônio de Souza
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

Art.30. Aplicam-se os requisitos, critérios e benefícios previstos nesta Lei aos Programas Habitacionais do Governo Federal e Estadual, quando o convênio firmado com o Município assim o exigir.

Art.31. A contraprestação financeira devida pelos beneficiários será regida pelas normas próprias de financiamento habitacional adotada pelo Governo Federal e exigências da instituição bancária.

Art.32. As despesas originárias da aplicação desta Lei serão suportadas pela dotação orçamentaria do Município de Congonhas.

Art.33. Esta Lei será regulamentada em até 90 (noventa) dias.

Art.34. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.35. Revogam-se as disposições contrárias." (NR)

Congonhas, 22 de dezembro de 2023.

CLAUDIO ANTÔNIO DE SOUZA
Prefeito de Congonhas