

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N° 71/2025

Institui a Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEHIS no Município de Ibirité, estabelece normas para a construção de unidades habitacionais destinadas à população em situação de vulnerabilidade social e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ibirité aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Da Instituição da Zona Especial de Habitação de Interesse Social (ZEHIS)

Fica instituída, no Município de Ibirité, a Zona Especial de Habitação de Interesse Social – ZEHIS, destinada à implantação de empreendimentos habitacionais voltados à população em situação de vulnerabilidade social.

Art. 2º - Dos Objetivos da ZEHIS

A ZEHIS tem por finalidade:

- I - promover o acesso à moradia adequada;
- II - ordenar o uso e a ocupação do solo urbano;
- III - reduzir o déficit habitacional;
- IV - ampliar o acesso a serviços e equipamentos públicos;
- V - assegurar padrões mínimos de infraestrutura urbana.

Art. 3º - Da Delimitação das Áreas da ZEHIS

A delimitação das áreas integrantes da ZEHIS observará:

- I - o Plano Diretor Municipal;
- II - a existência ou possibilidade de implantação de infraestrutura básica;
- III - a não incidência sobre áreas de preservação permanente;
- IV - a viabilidade urbanística;
- V - a integração às redes de mobilidade e serviços essenciais.

Parágrafo único: A definição das áreas será formalizada por decreto do Poder Executivo.

Art. 4º - Da Infraestrutura Mínima dos Empreendimentos

Os empreendimentos localizados na ZEHIS deverão dispor de infraestrutura mínima, composta por:

- I - abastecimento de água potável;
- II - coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- III - rede de drenagem pluvial;
- IV - iluminação pública;
- V - pavimentação e vias de acesso.

Art. 5º - Dos Beneficiários das Unidades Habitacionais

Poderão ser beneficiárias das unidades habitacionais previstas nesta Lei as famílias que atendam aos seguintes requisitos:

- I - renda familiar de até três salários mínimos;
- II - residência comprovada no Município por, no mínimo, dois anos;
- III - inexistência de propriedade ou posse de imóvel urbano ou rural;
- IV - inscrição em cadastro municipal de demanda habitacional;
- V - enquadramento em critérios de vulnerabilidade estabelecidos pela política municipal de assistência social.

§1º Os critérios de vulnerabilidade serão detalhados em regulamento.

§2º O cadastro municipal poderá priorizar famílias monoparentais, idosos e pessoas com deficiência.

Art. 6º - Parcerias e incentivos

Fica o município autorizado a estabelecer parcerias e adotar incentivos para promover a construção de unidades habitacionais previstas nesta Lei.

§1º Poderão ser celebrados convênios, termos de cooperação ou parcerias público-privadas com entidades públicas, privadas e organizações sociais.

§2º O Município poderá conceder incentivos urbanísticos, tais como redução de taxas municipais e flexibilização de parâmetros construtivos, desde que mantida a devida segurança estrutural e ambiental.

§3º Os incentivos previstos neste artigo serão regulamentados por decreto.

Art. 7º - Diretrizes de uso e ocupação do solo dentro das ZEHIS

As obras destinadas à habitação de interesse social nas ZEHIS deverão observar diretrizes específicas de uso e ocupação do solo:

- I - priorizar a implementação em áreas próximas a equipamentos públicos essenciais, como escolas, unidades de saúde e de acesso ao transporte coletivo;
- II - assegurar padrões mínimos de ventilação, acessibilidade e áreas de convivência;
- III - garantir percentual mínimo de áreas verdes e espaços públicos dentro dos projetos habitacionais;
- IV - observar densidade compatível com infraestrutura existente;
- V - assegurar distância mínima entre unidades;

Art. 8º - Fiscalização e penalidades

Compete aos órgãos municipais responsáveis pelo urbanismo, obras e habitação a fiscalização do cumprimento desta Lei.

§1º O descumprimento das normas previstas acarretará penalidades proporcionais à gravidade da infração, incluindo:

- I - advertência formal;
- II - multa administrativa;
- III - suspensão da obra;
- IV - cassação da autorização para construir, nos casos de reincidência.

§2º As penalidades não afasta eventual responsabilização civil ou criminal quando aplicável.

§3º O Executivo regulamentará critérios de fiscalização, prazos e valores das multas.

Art. 9º - Prevenção de desvio de finalidade

Os empreendimentos construídos sob o regime desta Lei deverão manter sua destinação exclusiva à habitação de interesse social.

§1º É vedada a comercialização, locação irregular ou qualquer uso que descaracterize a finalidade social das unidades.

§2º O Município poderá estabelecer contratos, termos de compromisso ou instrumentos de controle para assegurar a manutenção da finalidade habitacional.

§3º Constatado o desvio de finalidade, será determinado o retorno imediato da unidade habitacional à sua destinação original, sem prejuízo das penalidades previstas no Art. 8º.

Art. 10º - Participação da comunidade

A implementação prevista nesta Lei deverá assegurar mecanismos de participação da comunidade local:

- I - realização de audiências públicas prévias ao início dos empreendimentos;
- II - possibilidade de envio de sugestões e reclamações por meio digital;
- III - transparência ativa sobre fases da obra, custos, responsáveis técnicos e cronograma;
- IV - acompanhamento comunitário da execução por meio de comitês consultivos formados por representantes de moradores, entidades civis e órgãos públicos.

Parágrafo único. A participação prevista neste artigo não terá caráter deliberativo, porém deverá ser considerada nas decisões administrativas, garantindo efetiva consulta pública.

Art. 11º - Disposições transitórias

O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 dias.

Art. 12º - Da Vigência

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13º - Da Revogação

Revogam-se as disposições em contrário.