Minuta do Projeto de Lei Final -
SEDE/GAB

Belo Horizonte, 26 de novembro de 2025.

LEI N° XXXXXX de XX de XXXXX de 202X.

Dispõe sobre as regras especiais aplicáveis às Obras de Habitação de Interesse Social.

A CÂMARA MUNICIPAL DE XXXXX, ESTADO DE MINAS GERAIS, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º – Esta lei estabelece as disposições gerais que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e a execução, manutenção e conservação de Obras de Habitação de Interesse Social.

§ 1º – Esta lei tem caráter especial e não revoga as normas gerais de edificações vigentes, aplicáveis aos empreendimentos não classificados como habitacionais de interesse social.

§ 2º – Nos casos de Habitação de Interesse Social, as normas gerais não serão aplicadas, seja por analogia ou outros mecanismos de integração interpretativa, mesmo nos casos de omissão.

§ 3º – Nos casos em que esta lei não disponha sobre parâmetros construtivos específicos, poderão ser utilizados, de forma supletiva, os critérios técnicos previstos nas normas brasileiras aplicáveis (NBR), desde que observadas as exigências gerais de segurança, salubridade, acessibilidade e estabilidade das edificações previstas na legislação federal, estadual e municipal.

Art. 2º – A aplicação da presente lei deve ser pautada, conforme sua finalidade social, pelos seguintes princípios:

I – presunção de boa-fé do empreendedor;

II – interpretação da norma que implique a simplificação dos processos e o aumento de eficiência da Prefeitura;

III – valorização da economia de tempo e de custos;

IV – simplificação da documentação exigida e da emissão de registros e alvarás por parte da Prefeitura;

V – estímulo à otimização do setor habitacional e à inovação tecnológica com vistas a garantir acessibilidade, sustentabilidade ambiental, climática e energética, além da melhoria da qualidade da produção habitacional;

VI – responsabilização dos envolvidos que causarem dano irreparável a terceiros e ao interesse público.

Art. 3º – Para os fins desta Lei, considera-se Projeto de Habitação de Interesse Social aquele destinado à implantação de empreendimento habitacional voltado à promoção do direito à moradia digna, nos termos da legislação federal aplicável, em especial a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e demais normas correlatas:

I – famílias residentes em áreas urbanas enquadradas nos critérios de renda estabelecidos pela legislação federal aplicável aos programas habitacionais de interesse social;

II – famílias residentes em áreas rurais enquadradas nos critérios de renda definidos pela legislação federal vigente para os programas habitacionais de interesse social.

§ 1º – Para fins de registro do empreendimento, a Prefeitura adotará processo padronizado – os projetos de que trata o caput deste artigo deverão estar associados ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural.

§ 2º – Para fins de registro do empreendimento, a Prefeitura adotará procedimento padronizado e simplificado, destinado a assegurar a identificação do(s) profissional(is) legalmente habilitado(s) que atuarão como Responsáveis Técnicos pela obra, exigindo-se a apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme a respectiva atribuição profissional, e constarão, ainda, as informações essenciais relativas à especificação técnica, à localização e às demais características do empreendimento.

§ 3º – O Município manterá cadastro administrativo dos profissionais e empresas atuantes na elaboração e execução de projetos e obras de Habitação de Interesse Social, com base nas informações constantes das respectivas ARTs ou RRTs apresentadas, vedada a exigência de prévio credenciamento ou qualquer requisito adicional ao exercício profissional, e a renovação do protocolo de registro será requerida apenas quando houver alteração de dados que deva ser comunicada à Prefeitura.

§ 4º – A responsabilidade pela elaboração dos projetos, pelas instalações e pela execução das obras é exclusiva do empreendedor, por intermédio de seus Responsáveis Técnicos legalmente habilitados, devendo ser apresentada a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, junto ao CREA, ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, junto ao CAU, conforme a atribuição profissional pertinente.

§ 5º – Nos termos do § 4º deste artigo, o Município não assumirá qualquer responsabilidade técnica sobre o empreendimento, limitando-se a fiscalizar a conformidade entre a documentação apresentada e a execução da obra.

§ 6º – A baixa da responsabilidade técnica deverá ser comunicada ao Município com a indicação de substituto, caso o empreendimento ainda esteja em andamento.

Art. 4º – Os empreendimentos enquadrados, nos termos desta lei, como Obras de Habitação de Interesse Social ficam isentos do pagamento de impostos, taxas e contribuições de melhoria de competência municipal incidentes sobre o registro e a aprovação do projeto junto ao Município, desde que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

I – estejam localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou integrem programas habitacionais subsidiados com recursos da União, do Estado ou do Município;

II – não ultrapassem o limite de 70m² (setenta metros quadrados) por unidade habitacional.

§ 1º – A isenção prevista no *caput* aplica-se desde o protocolo do processo na Prefeitura até a expedição do "habite-se", não abrangendo intervenções posteriores de manutenção, conservação, reparo ou reforma.

§ 2º – Os empreendimentos beneficiados deverão destinar, no mínimo, 20% (vinte por cento) das unidades habitacionais a famílias com renda mensal de até 2 (dois) salários mínimos vigentes à época da seleção a título de contrapartida social.

§ 3º – Caso, no prazo de até 1 (um) ano contado da data da liberação do alvará, não haja demanda suficiente para preenchimento do percentual mínimo previsto no § 2º, a entidade responsável pelo empreendimento poderá destinar as unidades remanescentes a outras famílias enquadradas nos critérios de renda estabelecidos na legislação federal aplicável aos programas habitacionais de interesse social.

Art. 5º – O pedido de licenciamento de obras de Habitação de Interesse Social terá prioridade na tramitação perante a Prefeitura, devendo ser identificado por meio de marca ou carimbo de prioridade.

CAPÍTULO II

Alvará de Licença para Construção

Art. 6º – É obrigatória a expedição de Alvará de Licença pela Prefeitura para a execução de obras de Habitação de Interesse Social, de forma a assegurar a transparência e a segurança jurídica do processo.

§ 1º – A aprovação do projeto e, por consequência, a expedição do Alvará de Licença deverá abranger, em documento único, todas as atividades do ciclo de vida do empreendimento, incluindo as ações de engenharia necessárias, desde o preparo do terreno até a conclusão da obra, com aptidão de entrega ao beneficiário final.

§ 2º – O Alvará de Licença terá validade de 4 (quatro) anos, podendo ser renovado, por igual período, mediante solicitação do interessado, desde que não haja alteração no projeto aprovado, objeto do primeiro Alvará.

§ 3º – Nos empreendimentos executados com subsídio da União, do Estado ou do Município, caso a obra não seja iniciada no prazo de até 10 (dez) meses após a expedição do Alvará de Licença, ou, se já iniciada, venha a ser interrompida após a conclusão das fundações por prazo superior a 12 (doze) meses, a Prefeitura notificará o responsável para que informe os motivos da paralisação.

§ 4º – Considerado justificado o motivo, caberá ao responsável indicar o prazo de retomada do empreendimento, hipótese em que o Alvará de Licença permanecerá em vigor, observado o

prazo máximo de 4 (quatro) anos para a retomada das obras, findo o qual o projeto deverá submeter-se a nova aprovação da Prefeitura.

§ 5º – Caso a interrupção seja considerada injustificada, a Prefeitura deverá cancelar o Alvará de Licença e notificar o fato aos demais envolvidos no projeto, bem como, se necessário, solicitar a intervenção de outros órgãos do Poder Executivo Estadual ou Federal para a adoção das providências cabíveis.

§ 6º – Cancelado o Alvará, nos termos do § 5º, será obrigatória a demolição integral das edificações iniciadas, às expensas do responsável pelo empreendimento, com a recomposição das condições originais do terreno, mediante processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

Art. 7º – O pedido de Alvará de Licença deverá ser apresentado por meio de formulário padronizado e simplificado, fornecido pela Prefeitura, devendo conter:

I – a localização da obra, indicando as coordenadas geográficas do terreno;

II – o projeto arquitetônico e urbanístico objeto do Alvará, acompanhado das respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso;

III – a documentação e a especificação técnica em que foi baseado o projeto, de modo a identificar todas as etapas da obra até a sua conclusão;

IV – o endereço para correspondência;

V – endereço eletrônico (e-mail) do responsável técnico e do proprietário, destinado ao recebimento de comunicações e notificações administrativas;

VI – outros meios de contato do responsável, se necessário, com a finalidade de facilitar a comunicação entre Prefeitura e empreendedor.

§ 1º – No ato do protocolo, a Prefeitura indicará o prazo de resposta do pedido, não superior a 60 (sessenta) dias, destacando-se que o decurso desse prazo sem manifestação valerá como aprovação e emissão tácita do Alvará.

§ 2º – O envio de correspondência eletrônica será considerado meio válido de comunicação, desde que haja confirmação de entrega no servidor do destinatário, sem prejuízo da utilização de outros meios oficiais de notificação, quando necessário para assegurar a ciência inequívoca do interessado ou em caso de falha no envio eletrônico.

Art. 8º– Em casos excepcionais, quando não dispuser de elementos suficientes para aferir a regularidade do projeto ou identificar eventual incongruência ou erro material, a Prefeitura poderá solicitar ao empreendedor os esclarecimentos técnicos necessários à continuidade da análise.

Parágrafo único – Nas hipóteses previstas no caput, o órgão municipal competente deverá assegurar a adequada instrução processual, promovendo diálogo técnico com o empreendedor para viabilizar a complementação das informações e o saneamento das pendências identificadas, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva do interessado pela elaboração e correção do projeto.

Art. 9º – O projeto apresentado deverá obedecer às normas regulamentares vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – sendo obrigatória a indicação de todas as atividades necessárias para a sua execução, desde o preparo do terreno até a entrega do empreendimento, bem como da respectiva NBR ou norma equivalente utilizada como base do projeto.

§ 1º – Compete exclusivamente ao Município verificar a conformidade do projeto com as normas técnicas vigentes à época de sua apresentação, sendo vedado ao agente público exigir requisitos, restrições ou condicionantes não previstos nas normas técnicas aplicáveis ou nesta Lei, sob pena de caracterização de excesso de poder ou embaraço indevido à aprovação do empreendimento.

§ 2º – O órgão municipal competente poderá regulamentar apenas a forma de apresentação dos projetos, com vistas à padronização documental, racionalização de procedimentos e celeridade da análise administrativa, vedada qualquer inovação de mérito técnico que implique criação de obrigação não prevista em norma técnica ou legal aplicável.

§ 3º – Na análise da documentação que acompanha o projeto, o órgão municipal competente deverá assegurar a adequada instrução processual e possibilitar ao empreendedor a apresentação de esclarecimentos, complementações ou ajustes necessários, mediante comunicação formal e diálogo técnico, antes da emissão de decisão que possa resultar no indeferimento da licença, observadas as responsabilidades exclusivas do interessado pela elaboração e correção do projeto.

§ 4º – Nos projetos de Habitação de Interesse Social apresentados na forma desta Lei, quando o empreendimento for implantado em área doada ou cedida por ente da administração pública, o Município poderá prestar orientação técnica procedimental aos empreendedores, limitada à instrução administrativa do processo, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva dos profissionais habilitados pela concepção, definição e adequação técnica do projeto.

Art. 10 – A aprovação definitiva do parcelamento ou da regularização fundiária constituirá condição suficiente para a instrução do processo de licenciamento das obras vinculadas ao empreendimento, permitindo a tramitação integrada das etapas, sem prejuízo da emissão do Alvará de Licença específico para a execução das edificações.

Parágrafo único – Nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social implantados em terreno doado ou, por qualquer meio, disponibilizado pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, caberá à Prefeitura adotar as providências administrativas necessárias à regularização dominial e à adequada instrução do processo de licenciamento, limitando-se à verificação da situação jurídica do imóvel, sem prejuízo das responsabilidades técnicas e legais atribuídas ao empreendedor e aos profissionais habilitados.

Art. 11 – Quando o empreendimento estiver sujeito a licenciamento ambiental, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal aplicável, o projeto deverá ser instruído com os estudos ambientais exigidos para a respectiva modalidade de licença, a serem elaborados pelo próprio proponente e analisados pelo órgão ambiental competente.

§ 1º – A atuação do órgão ambiental competente limitar-se-á à análise técnica dos estudos apresentados e à condução regular do processo de licenciamento, assegurando-se ao

empreendedor a possibilidade de apresentar complementações, esclarecimentos e adequações necessárias, nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 2º – O proponente poderá apresentar medidas de compensação ambiental, quando cabíveis, nos termos do art. 36 da Lei Federal nº 9.985/2000 e dos arts. 31 a 34 do Decreto Federal nº 4.340/2002, sem prejuízo da aplicação das demais condicionantes legais e regulamentares.

Art. 12 – Uma vez aprovado o projeto, o órgão de fiscalização municipal somente poderá apresentar novas exigências ao empreendedor se demonstrar, de modo fundamentado, a superveniência de fato novo que impacte a análise de aprovação previamente realizada.

Parágrafo único – O Município poderá embargar a obra licenciada quando o fato novo identificado apresentar risco iminente à segurança do empreendimento ou vizinhança ou quando não forem atendidas as exigências para ajuste dos eventos identificados como relevantes à segurança do projeto.

Art. 13 – Todos os documentos deverão ser apresentados e armazenados, preferencialmente, em formato eletrônico, assinados por meio de certificação digital com validação de chaves públicas da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou pelo sistema gov.br, a fim de garantir a autenticidade e a inalterabilidade dos documentos, juntamente com o Alvará de Licença.

§ 1º – A determinação para envio de documentação em formato físico deverá ser devidamente justificada, com a identificação do período de permanência da circunstância excepcional que fundamenta a sua utilização.

§ 2º – Caberá à Prefeitura alimentar banco de dados público, de forma a permitir que qualquer cidadão ou empreendedor compreenda o histórico de decisões administrativas.

Art. 14 – No Alvará de Licença constarão, no mínimo:

I – o nome do proprietário, do autor do projeto e do construtor;

II – a localização da obra, com indicação das coordenadas geográficas do terreno;

III – a finalidade habitacional de interesse social da obra;

IV – o nome do responsável técnico, com o número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme o caso, bem como as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) vinculadas ao projeto e às demais etapas da obra;

V – a indicação, se for o caso, de que se trata de obra realizada em imóvel fornecido pelo Poder Público Municipal, Estadual ou Federal;

VI – a área bruta aprovada, o número de unidades habitacionais e o número de vagas de estacionamento, quando houver; e

VII – outros elementos que se tornarem necessários à fiscalização.

Art. 15 – Os projetos submetidos à Prefeitura, após aprovados, não poderão ser alterados, salvo quando se tratar de mero erro material sem impacto na execução da obra. Nos demais casos, o projeto deverá retornar à Prefeitura para aprovação da alteração.

CAPÍTULO III

Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra – CVCO (Habite-se)

Art. 16. O direito de uso não conforme, previsto no Plano Diretor Municipal, poderá ser reconhecido em projetos de empreendimentos habitacionais, desde que devidamente analisado e autorizado mediante lei municipal específica, garantida a observância ao ordenamento territorial e a inexistência de prejuízo ao interesse público ou a terceiros.

§ 1º. Caso o uso não conforme venha a se tornar inviável em razão de ato superveniente do Poder Público, poderá ser reconhecido ao empreendedor o direito à indenização pelos prejuízos comprovadamente sofridos, desde que demonstrada a boa-fé, o licenciamento regular, a inexistência de risco e o nexo causal entre o ato superveniente e a inviabilidade do uso, admitida a transição temporal e a adoção de medidas de adaptação.

§ 2º. A autorização para o uso não conforme deverá ser precedida de estudo técnico de impacto urbanístico e de consulta pública, observada a compatibilidade com o Plano Diretor e com a legislação urbanística vigente.

Art. 17 – A Prefeitura, com base na presunção de boa-fé do empreendedor e do responsável técnico, poderá realizar a aprovação do projeto por meio de análise declaratória, inclusive para fins de expedição do “habite-se” ou documento equivalente.

Parágrafo único – A aprovação declaratória não dispensa a posterior fiscalização do Poder Público, que poderá, a qualquer momento e por amostragem, realizar vistorias para verificar a conformidade da obra com o projeto aprovado e com a legislação vigente, podendo responsabilizar o empreendedor e o responsável técnico por qualquer vício, irregularidade ou não conformidade, bem como adotar as medidas administrativas cabíveis, inclusive a revisão ou anulação do “habite-se”.

Art. 18 – Após a conclusão da obra, o responsável pelo projeto deverá requerer, no mesmo processo de concessão do Alvará de Licença, a realização de vistoria municipal para a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO).

§ 1º – O CVCO tem por finalidade atestar que a obra concluída foi executada em conformidade com o projeto aprovado.

§ 2º – O requerimento de vistoria para concessão do CVCO deverá conter documentação em formato autodeclaratório, apta a demonstrar que a execução da obra ocorreu em conformidade com o projeto aprovado e com as normas da ABNT vigentes e indicadas no projeto, inclusive quanto às regras de segurança.

§ 3º – O requerimento deverá ser instruído com Declaração Técnica de Segurança e Conformidade e com Relatório Técnico de Conclusão de Obra, ambos firmados pelo responsável técnico pela execução, acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§ 4º – A Prefeitura terá o prazo de 30 (trinta) dias para expedir o CVCO. Caso não o faça nesse prazo, o protocolo do pedido valerá como CVCO provisório, desde que apresentada a documentação técnica referida no § 3º, sendo suficiente para autorizar o uso pleno da edificação até a emissão definitiva.

§ 5º – Verificada alguma irregularidade no requerimento ou no projeto, a Prefeitura notificará o responsável para o devido alinhamento e correção, priorizando medidas simplificadas e eficazes de regularização.

§ 6º – Na hipótese de irregularidade grave que comprometa a segurança das pessoas, o Município negará a expedição do CVCO e poderá determinar, pelos meios legais cabíveis, a desocupação, interdição, embargo ou demolição da edificação.

Art. 19 – Poderá ser concedido o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) Parcial nos seguintes casos:

I – quando se tratar de edifício de apartamentos e for possível a concessão parcial para cada pavimento completamente concluído, desde que o acesso não sofra interferência posterior até a conclusão total da obra; e

II – quando se tratar de duas ou mais edificações construídas no mesmo terreno e uma não sofrer interferência da outra até a conclusão total da obra.

CAPÍTULO IV

Segurança dos Empreendimentos

Art. 20 – Qualquer cidadão poderá comunicar ao Município a existência de obra executada ou em execução que possa representar risco às pessoas, à segurança, à saúde, ao meio ambiente ou à estrutura urbana, com a finalidade de provocar a atuação da fiscalização municipal, que adotará as providências cabíveis para verificar a situação e, se necessário, determinar ao responsável as medidas de correção e adequação do empreendimento, nos termos da legislação aplicável.

Art. 21 – A Prefeitura deverá realizar vistoria na presença do responsável, que será notificado previamente do dia e hora marcados, salvo nos casos de iminente risco à segurança pública, à saúde ou ao meio ambiente.

§ 1º – A notificação do responsável poderá ser realizada por meio do endereço eletrônico previamente informado ao Município, considerando-se válida quando houver confirmação de entrega no servidor do destinatário.

§ 2º – Caso a comunicação eletrônica não seja possível ou apresente indícios de falha, o Município poderá utilizar outros meios oficiais de notificação, de forma a assegurar a ciência do interessado e a regularidade do procedimento.

§ 3º – A ausência de comparecimento do responsável ao local da vistoria, quando regularmente notificado, não impedirá sua realização nem invalidará seus resultados.

Art. 22 Realizada a vistoria, o agente fiscal lavrará o respectivo Auto de Fiscalização, consignando as constatações técnicas e as medidas eventualmente necessárias à correção de irregularidades, entregando cópia ao responsável presente no local.

§ 1º – Na ausência do responsável, os autos decorrentes da vistoria serão encaminhados por meio eletrônico e por outro meio oficial de notificação admitido pela legislação municipal, fixando-se prazo razoável para manifestação ou adoção das providências determinadas, conforme a gravidade do caso.

§ 2º – Se, na data da vistoria, o imóvel estiver fechado, o fato será registrado em relatório próprio, com remarcação da fiscalização. Somente em situações de risco iminente à segurança, à saúde ou à integridade estrutural de terceiros, o fiscal poderá acionar a Defesa Civil ou solicitar apoio das autoridades competentes, vedada qualquer forma de ingresso forçado no imóvel sem autorização judicial.

§ 3º – Nos casos em que o imóvel permaneça fechado na data remarcada para a vistoria, o fato será registrado em relatório próprio e o responsável será novamente notificado para garantir o acesso da fiscalização e, persistindo o impedimento, o Município adotará as medidas administrativas e judiciais cabíveis para assegurar a realização da vistoria, podendo, quando necessário, solicitar o apoio da Defesa Civil ou das autoridades competentes.

§ 4º – Nos empreendimentos executados com subsídio da União, do Estado ou do Município, caso o responsável não promova as modificações necessárias às suas expensas e no prazo acordado com a Prefeitura, a atividade poderá ser encampada pelo Município, com a devida apuração dos danos em processo administrativo, nos termos do art. 24, §§ 5º e 6º.

Art. 23 – Dentro do prazo estabelecido na notificação decorrente da vistoria ou do auto de fiscalização, o responsável poderá solicitar, mediante requerimento fundamentado, a dilação do prazo concedido para cumprimento das medidas determinadas.

§ 1º – Caso o pedido seja aceito, será fixado novo prazo para cumprimento da medida, sem possibilidade de nova dilação com o mesmo fundamento.

§ 2º – Caso o pedido seja aceito, será fixado novo prazo para cumprimento da medida, vedada nova dilação com o mesmo fundamento.

§ 3º – As medidas administrativas decorrentes do § 2º poderão incluir a comunicação aos órgãos municipais, estaduais ou federais que possuam competência relacionada ao empreendimento, exclusivamente para fins de ciência e adoção das providências que lhes caibam, observadas as responsabilidades próprias de cada ente e vedada qualquer transferência automática de custos ao Poder Público.

§ 4º – Na inexistência de outro ente público diretamente envolvido no empreendimento, a Prefeitura poderá comunicar órgãos ou entidades com competência administrativa relacionada à matéria, exclusivamente para fins de coordenação institucional e encaminhamento das providências que lhes sejam legalmente atribuídas, vedada a assunção, pelo Município, de obrigações técnicas ou financeiras vinculadas à continuidade do projeto.

§ 5º – Caso a Prefeitura verifique, por decisão fundamentada, a existência de desídia ou má-fé do responsável que resulte em retardamento da conclusão da obra, prejuízos à Prefeitura ou risco às pessoas, à segurança, à saúde, ao meio ambiente ou à infraestrutura urbana, poderá determinar a abertura de processo administrativo disciplinar, com vistas à apuração dos danos causados.

§ 6º – O processo administrativo a que se refere o § 5º (parágrafo quinto) observará as regras do processo administrativo sancionador previstas na legislação de licitações e contratos e, apurada a infração, o responsável será punido e condenado a ressarcir a Prefeitura pelos danos causados, incluindo, pelo menos:

I – o custo administrativo disponibilizado para auxílio na execução do projeto;

II – o custo da mão de obra disponibilizada para colaboração com o responsável na viabilização do empreendimento;

III – o custo de demolição ou de qualquer intervenção realizada pelo Município em razão da inércia do responsável;

IV – multa compensatória equivalente ao custo de fiscalização do imóvel inacabado até sua efetiva conclusão e disponibilização aos usuários finais, ainda que executada por terceiros; e

V – proibição de execução de projetos habitacionais de interesse social no Município por até 3 (três) anos.

§ 7º – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a estabelecer, por decreto, desde que fundamentado em parâmetros objetivos, os valores dos custos dispostos no § 6º (parágrafo sexto).

Art. 24 – A Prefeitura, com base na presunção de boa-fé do empreendedor e do responsável técnico, poderá realizar a aprovação do projeto por meio de análise declaratória.

Parágrafo único – A aprovação declaratória não dispensa a posterior fiscalização do Poder Público, que poderá, a qualquer momento e por amostragem, realizar vistorias para verificar a conformidade da obra com o projeto aprovado e com a legislação vigente, responsabilizando o empreendedor por qualquer vício ou não conformidade.

CAPÍTULO V

Disposições Gerais Relativas às Obras

Art. 25 – As regras gerais estabelecidas neste Capítulo deverão constar do projeto a ser submetido à Prefeitura, nos termos do art. 7º.

Art. 26 – Para fins de fiscalização municipal, o Alvará de Licença, os projetos aprovados e as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), conforme o caso, deverão permanecer no local da obra, mantidos em perfeito estado de conservação.

Seção I

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 27 – A criação, modificação ou extinção de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) será promovida mediante lei municipal específica.

Parágrafo único – A identificação de áreas passíveis de enquadramento como ZEIS poderá ser proposta pela Prefeitura, mediante estudos técnicos e adoção das medidas legais necessárias, para posterior encaminhamento ao Poder Legislativo.

Seção II

Placa de Obra

Art. 28 – No local da obra, até sua conclusão, deverá haver, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

I – o nome do responsável pelo projeto;

II – o nome do responsável técnico, seu título profissional e o número de sua inscrição no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

III – a indicação de que se trata de obra de Habitação de Interesse Social; e

IV – o número do Alvará de Licença.

Seção III

Canteiro de Obras e Instalações Temporárias

Art. 29 – As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras somente serão permitidas após a expedição do Alvará de Licença da obra.

Parágrafo único – A estrutura do canteiro de obras obedecerá à norma emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) vigente à época da construção.

Art. 30 – As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras somente serão permitidas após a expedição do Alvará de Licença da obra.

§ 1º – Antes da expedição do Alvará de Licença, será permitida a instalação de estruturas provisórias de baixo impacto, estritamente destinadas às atividades preparatórias do empreendimento, tais como:

I – módulo de plantão de vendas ou atendimento ao público, quando necessário para a comercialização das unidades ou informações institucionais do empreendimento;
II – instalações sanitárias provisórias de apoio, destinadas exclusivamente à equipe responsável pelas atividades preliminares;
III – pequenas estruturas administrativas ou de apoio logístico, indispensáveis ao desenvolvimento de estudos, levantamentos e procedimentos iniciais autorizados pelo Município.

§ 2º – As instalações referidas no § 1º não poderão implicar início de obra, movimentação de terra, supressão vegetal, implantação de fundações ou qualquer atividade típica de execução da construção.

§ 3º – A estrutura do canteiro de obras obedecerá à norma emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) vigente à época da construção.

Art. 31 – Nenhum material de construção poderá permanecer no logradouro público, salvo pelo tempo estritamente necessário para sua descarga e remoção.

Seção IV

Calçamentos e Vias Públicas

Art. 32 – Caso a obra exija alteração de calçamento, meio-fio ou escavação de via pública, essa etapa deverá constar de forma destacada no projeto e, durante sua execução, a Prefeitura atuará em colaboração com os particulares para garantir a segurança, a sinalização e a organização do trânsito de veículos e pedestres até o encerramento da etapa.

Seção V

Numeração Predial

Art. 33 – Todas as edificações produzidas nos termos desta Lei deverão ser obrigatoriamente numeradas, de acordo com a ordem já estabelecida para o logradouro em que se localizem.

Seção VI

Passeios

Art. 34 – A construção e a reconstrução de passeios ao longo dos logradouros públicos, na extensão das testadas do terreno em que se implantar o empreendimento, deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos para o respectivo logradouro, garantindo a uniformidade das linhas da via e o atendimento integral às normas de acessibilidade previstas na legislação federal e na NBR 9050, versão vigente, ou de outra que vier a substituí-la.

Seção VII

Rebaixamento de Guias ou Meio-Fio

Art. 35 – As guias rebaixadas em ruas pavimentadas, nos empreendimentos em que haja previsão de vagas de estacionamento, deverão constar do projeto, para adequação do Município aos parâmetros da via.

Seção VIII

Elementos Técnico-Construtivos

Art. 36 – A Prefeitura poderá, em igualdade de condições, priorizar a análise de projetos apresentados nos termos desta Lei que adotem metodologias construtivas comprovadamente inovadoras, de menor impacto ambiental e alinhadas às normas de eficiência construtiva e

sustentabilidade, desde que tais características sejam demonstradas por meio de documentação técnica específica e critérios objetivos definidos em regulamento.

Art. 37 – As características técnicas dos elementos construtivos das edificações deverão ser consideradas conforme a qualidade e a quantidade dos materiais, a integração de seus componentes e as condições de utilização, tudo em conformidade com as normas técnicas oficiais vigentes, especialmente quanto a:

I – segurança ao fogo;

II – conforto térmico;

III – conforto acústico;

IV – iluminação;

V – segurança estrutural; e

VI – estanqueidade.

Parágrafo único – Deverá ser apresentada declaração de cumprimento da NBR 15.575 – Norma de Desempenho, versão vigente, ou de outra que vier a substituí-la.

Art. 38 – No que se refere ao cálculo das fundações e da estrutura, os projetos, em conformidade com as normas técnicas oficiais vigentes, deverão considerar:

I – os efeitos nas edificações vizinhas, especialmente quando houver potencial lesão a bem de valor cultural;

II – os efeitos nos logradouros públicos; e

III – os efeitos nas instalações de serviços públicos.

Art. 39 – A responsabilidade pela elaboração do Laudo Cautelar de Vizinhança caberá ao empreendedor.

Seção IX

Acessibilidade

Art. 40 – Os projetos apresentados deverão atender às normas regulamentares oficiais quanto aos componentes obrigatórios de acessibilidade das construções.

Seção X

Portarias, Guaritas e Abrigos

Art. 41 – As portarias, guaritas e abrigos que componham o projeto da obra deverão garantir sua integração ao empreendimento, sem violação do espaço público, conforme os parâmetros autorizados pelas normas regulamentares vigentes.

Seção XI

Empreendimentos de Caráter Híbrido

Art. 42 – A Prefeitura, quando lhe couber, promoverá a infraestrutura em tempo hábil para a conclusão do empreendimento, dentro do cronograma pactuado, observada a disponibilidade orçamentária e a celebração de convênios ou parcerias com órgãos estaduais e federais.

Parágrafo único – O empreendedor deverá comunicar eventuais atrasos à Prefeitura e aos demais órgãos envolvidos, para adoção de providências que garantam a continuidade da obra.

CAPÍTULO VI

Disposições Gerais

Art. 43 – As regras estabelecidas nesta Lei não revogam a legislação federal e estadual, que deverá ser observada pelos responsáveis que apresentarem projetos de Habitação de Interesse Social.

Art. 44 – Os agentes e autoridades do serviço de fiscalização municipal, no exercício de suas atribuições legais, deverão atuar com urbanidade, transparência e objetividade, observando o interesse público e os princípios da legalidade, impessoalidade e eficiência, sem prejuízo do rigor necessário ao cumprimento das normas aplicáveis aos empreendimentos previstos nesta Lei.

Parágrafo único – A atuação orientativa do fiscal, quando cabível e nos limites da legislação, não configura abdicação de sua função fiscalizatória, tampouco poderá ser interpretada como omissão caracterizadora de responsabilidade pessoal do agente por eventuais danos decorrentes de irregularidades atribuíveis ao responsável pela obra.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Art. 45 – A dispensa de destinação de áreas públicas em empreendimentos de pequeno porte, para fins de licenciamento, deverá ser prevista em lei municipal específica, com base em estudo técnico que justifique a medida, assegurada a compatibilidade com o planejamento urbano local e com a legislação federal aplicável.

§ 1º – A dispensa prevista no caput não se aplica aos casos de parcelamento do solo urbano, que permanecem integralmente sujeitos às exigências da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, especialmente quanto à obrigatoriedade de destinação de áreas públicas proporcionais ao adensamento decorrente do empreendimento.

§ 2º – Para os fins desta lei, considera-se empreendimento de pequeno porte aquele cuja área do terreno seja de até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) ou com até 250 (duzentas e cinquenta) unidades habitacionais, o que for menor.

§ 3º – Para empreendimentos com área entre 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e 10.000 m² (dez mil metros quadrados), admite-se a compensação da área pública, caso exigida por lei

específica, por meio de títulos urbanísticos, desde que devidamente auditada e com lastro verificável.

§ 4ª – A dispensa integral não é aplicável à faixa de área a que se refere o § 3º deste artigo.

Art. 46 – Os títulos urbanísticos de que trata esta Lei deverão ser lastreados em cadastro público auditável, com o objetivo de financiar a provisão de infraestrutura e de equipamentos públicos, como unidades de saúde, educação e mobilidade urbana.

§ 1º – A compensação por meio de títulos urbanísticos é vedada para o custeio de obras em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em áreas de risco, bem como para fins que resultem na redução do desempenho urbano e ambiental dos empreendimentos.

§ 2º – A indenização dependerá de demonstração de boa-fé, licenciamento regular, inexistência de risco e nexo causal entre o ato superveniente e a inviabilidade do uso, admitidas transição temporal e medidas de adaptação.

Art. 47 – O Poder Executivo regulamentará esta Lei, observados os princípios da simplificação e da padronização administrativa.

Art. 48 – Os casos omissos desta Lei serão solucionados por meio de ato acordado entre o empreendedor e a Prefeitura, sempre em respeito aos princípios da Administração Pública, especialmente os da publicidade e da transparência, com vistas a garantir a continuidade dos empreendimentos e o cumprimento das normas regulamentares vigentes.

Art. 49 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

XXXXXXXXX, XX de XXXX de 202X

XXXXXXXXXX PREFEITO MUNICIPAL