



Senhor Presidente,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo, o anexo Projeto de Lei Complementar, que institui o Programa Habitacional CAXIAS MINHA CASA III, e dá outras providências.

Atenciosamente,

ADILÓ DIDOMENICO

Prefeito Municipal

À Sua Excelência o Senhor
Vereador Velocino Uez,
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.
Nesta Cidade.



Protocolado em: PLC - 28/2021 08/07/2021 16:34	DISPONIBILIZADO EM: 08/Julho/2021	Comissões: CCJL, CDUTH 09/07/2021
---	--------------------------------------	--------------------------------------

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Submetemos à consideração dessa Egrégia Casa o presente Projeto de Lei Complementar, que visa instituir o programa Habitacional CAXIAS MINHA CASA III no Município de Caxias do Sul, e dá outras providências.

Ao ser instituído o Programa Habitacional CAXIAS MINHA CASA, por meio da Lei Complementar nº 323/2009, cujo advento surgiu na esteira da Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009, o Município de Caxias do Sul adequou-se à legislação federal, que instituiu o Programa Nacional Habitacional denominado “Minha Casa Minha Vida”, o qual demonstrou seu êxito ao contemplar, com a primeira moradia, uma grande parcela da população menos favorecida em termos econômicos no Município.

Sendo dinâmica a legislação federal, que buscou adequar-se às demandas da sociedade, muitas delas somente identificadas na implementação do Programa, o Município de Caxias do Sul também se viu na obrigação de atualizar-se, quanto às demandas e necessidades habitacionais. Nesse sentido, em novembro de 2013 aprovou a nova fase de seu Programa, que passou a denominar-se CAXIAS MINHA CASA II, o que fez por meio da Lei Complementar nº 446, de 4 de novembro de 2013, que consolidou e ampliou a participação do Município na busca de soluções do deficit de moradias.

Devido à instituição pelo Governo Federal do novo Programa Casa Verde e Amarela, Instrução Normativa nº 02 de 21 de janeiro de 2021, fica instituída a 3º fase do programa no âmbito do Município, o CAXIAS MINHA CASA III, com o objetivo de dar sequência na viabilização da construção do maior número possível de habitações populares dentro do programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal, ou outro programa Federal que o substitua.

Com a instituição do novo programa, a legislação municipal inerente à matéria deve adequar-se à legislação federal, motivo pelo qual há a necessidade premente quanto a alteração da Lei Complementar nº 466 de 04 de novembro de 2013, especialmente porque, apesar dos esforços empreendidos pelo município nos últimos exercícios, o deficit habitacional vem atingindo níveis crescentes, razão de fomentarmos e ampliarmos o Programa Municipal Habitacional.



Em vista disso, encaminhamos para deliberação, o Projeto de Lei Complementar em anexo, objetivando obter outorga legislativa, para que o Executivo possa continuar e ampliar o fomento e estímulo à produção de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda do Município, com isso, reduzindo o deficit habitacional, melhorando a qualidade de vida de parcela significativa dos munícipes, por meio da moradia digna.

O Processo Administrativo nº 2017/41851, fonte subsidiária para elaboração do Projeto de Lei Complementar, está a disposição para consulta junto a Secretaria Municipal de Habitação.

Pelo exposto, e na certeza da acolhida do presente Projeto, pelos Nobres Vereadores, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 6 de julho de 2021; 146º da Colonização e 131º da Emancipação Política.

ADILÓ DIDOMENICO

Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 28/2021

LEI COMPLEMENTAR Nº, DE, DE DE

Institui o Programa Habitacional CAXIAS MINHA CASA III, e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituído o Programa Habitacional CAXIAS MINHA CASA III com o objetivo de viabilizar a construção, no âmbito do Município de Caxias do Sul, do maior número possível de habitações populares dentro do Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal, ou outro programa federal que vier a substituí-lo.

Art. 2º Para a consecução do objetivo, o Município adotará as medidas estabelecidas nesta Lei Complementar, de forma estratificada e de acordo com a necessidade de viabilização de cada empreendimento.

§ 1º Os empreendimentos serão classificados em faixas de renda familiar, sendo os valores definidos pelo Poder Executivo Federal, conforme disposto no inciso II do art. 4º da Lei Federal nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021.

§ 2º Esta Lei Complementar se aplica apenas ao Grupo Urbano 1 (G Urb 1) e Grupo Urbano 2 (G Urb 2) conforme disposto no art. 2º do Decreto Federal nº 10.600, de 14 de janeiro de 2021.

Art. 3º A seleção dos beneficiários dos empreendimentos classificados como G Urb 1, quando o terreno for doado pelo Município, será definida exclusivamente pelo Município, a juízo da Secretaria Municipal da Habitação (SMH), dentre as famílias cadastradas no Programa, sendo os beneficiários dos grupos G Urb 2, de livre escolha do empreendedor, observados os critérios estabelecidos nos §§ 1º a 4º deste artigo.

§ 1º Os beneficiários deverão comprovar:

I - não possuir bens imóveis;

II - não ter sido atendido por alguma política habitacional através de financiamento público;



III - não perceber mensalmente, renda familiar superior ao disposto para os grupos GURB 1 e GURB 2 do Programa, respectivamente; e

IV - residir neste Município há mais de 2 (dois) anos consecutivos em período imediatamente anterior à inscrição.

§ 2º É vedado o benefício para mais de uma pessoa da mesma unidade familiar.

§ 3º A família inscrita que se afastar do Município terá sua inscrição anulada.

§ 4º Necessitando o Município incluir famílias residentes em área de risco e áreas em que a remoção seja condição necessária para a implantação de obras e/ou equipamentos públicos e, ainda, para o atendimento de acordos ou decisões judiciais, os critérios de seleção poderão ser flexibilizados.

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a doar, através de lei específica, ao Agente Financeiro, responsável pela operacionalização do Programa Casa Verde e Amarela, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), instituído pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, áreas de terra de sua propriedade para a construção de habitações para o grupo GURB 1, conforme a política habitacional do Município.

§ 1º Os terrenos doados pelo município serão destinados, prioritariamente, às famílias cadastradas no programa, através da Secretaria Municipal da Habitação (SMH).

§ 2º No termo de doação previsto neste artigo, deverá constar cláusula prevendo a reversão do imóvel ao patrimônio do Município caso a obra não seja iniciada no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da transmissão da propriedade registral, ou caso seja dado ao imóvel uso diverso do estabelecido.

Art. 5º Os empreendimentos de interesse social, enquadrados no Programa, ficam assim classificados quanto ao porte:

I - pequeno porte: até 100 (cem) unidades habitacionais;

II - médio porte: acima de 100 (cem) até 220 (duzentas e vinte) unidades habitacionais; e

III - grande porte: acima de 220 (duzentas e vinte) unidades habitacionais.

Art. 6º Será concedida isenção do imposto sobre a transmissão “inter vivos”, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI) para o adquirente de imóvel pertencente a empreendimento cadastrado neste Programa, transacionado com esta finalidade.

§ 1º A isenção de que trata o *caput* será concedida nos seguintes percentuais:

I - 100% (cem por cento), em se tratando de imóvel de empreendimento de qualquer porte, cujo adquirente se enquadre no grupo GURB 1, conforme disposto no § 1º do art. 2º;



II - 50% (cinquenta por cento), em se tratando de imóvel de empreendimento de pequeno porte, cujo adquirente se enquadre no grupo GUrb 2, conforme disposto no §1º do art. 2º;

III - 40% (quarenta por cento), em se tratando de imóvel de empreendimento de médio porte, cujo adquirente se enquadre no grupo GUrb 2, conforme disposto no §1º do art. 2º;

IV - 35% (trinta e cinco por cento), em se tratando de imóvel de empreendimento de grande porte, cujo adquirente se enquadre no grupo GUrb 2, conforme disposto no §1º do art. 2º;

§ 2º Caso o adquirente não se enquadre em nenhuma faixa prevista no § 1º, não fará jus ao benefício da isenção.

§ 3º A isenção prevista neste artigo somente se aplica à primeira transmissão de direitos sobre a unidade imobiliária que constitua fato gerador do ITBI.

§ 4º Para os empreendimentos de iniciativa do Poder Público municipal ou edificados sobre área doada pelo Município para habitação popular, independentemente do seu porte, será adotada a isenção de 100% (cem por cento) do ITBI.

Art. 7º Nos empreendimentos destinados ao grupo GUrb 2, conforme disposto no § 1º do art. 2º desta lei, classificados como de grande porte, o empreendedor ficará obrigado a pagar contribuição financeira ao Município, com a finalidade de mitigar e/ou compensar os impactos provocados pelo empreendimento, nas áreas da saúde e da educação, obedecendo ao seguinte critério:

I - imóveis de empreendimento enquadrado no grupo GUrb 2: contribuição de 0,65% sobre o valor informado pelo Agente Financeiro para o empreendimento.

§ 1º A contribuição de que trata o *caput* será feita através de depósito junto ao Fundo Municipal, criado pela Lei nº 7.074, de 17 de dezembro de 2009, e deverá se dar em momento anterior ao pedido de habite-se da construção;

§ 2º Sobre os empreendimentos de grande porte de iniciativa do Poder Público municipal, ou edificados sobre área doada pelo Município para habitação popular, não incidirá a contribuição prevista neste artigo.

Art. 8º Fica o Poder Executivo autorizado a participar, total ou parcialmente, com medidas mitigadoras de impacto que, a seu juízo, sejam indispensáveis para a viabilização dos empreendimentos.

Art. 9º Os empreendimentos de interesse ou caráter social serão analisados conforme disposto no art. 89 da lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019, e suas atualizações, atendido, no mínimo, o seguinte:



I - os conjuntos residenciais verticais, classificados como pequeno ou médio porte, que dispensem a utilização da circulação vertical através de elevadores, conforme legislação vigente, com área máxima da gleba ou lote de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), o afastamento entre blocos poderá ser igual a 2L, sendo L de acordo com art. 49 da Lei Complementar nº 636, de 22 de dezembro de 2020, e fica dispensado o APL mínimo de 6,00 m (seis metros), devendo ser atendido o ADL e o ADF conforme art. 81, incisos IV e V respectivamente, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, respeitada, também, a Lei Complementar nº 636, de 2020;

II - para fim específico no enquadramento desta Lei, os conjuntos residenciais verticais ficam dispensados de circulação vertical através de elevadores, mesmo com altura superior a 11,50 metros, desde que o pavimento de estacionamento, em subsolo, esteja abaixo do pavimento térreo, sem ligação ao mesmo e desde que a diferença de cotas entre o piso de qualquer unidade autônoma e o piso de suas respectivas vagas de estacionamento, ou da soleira do acesso principal do prédio, não seja superior à 11,50 metros e a distância horizontal das vagas à porta de entrada principal de seu respectivo bloco não ultrapasse 50,00 metros, aferida pela rota de deslocamento;

III - para atividades exclusivamente H2, será permitida a contiguidade de blocos, desde que caracterizada por paredes cegas, admitido poço de luz para banheiro, numa extensão máxima de 65,00 m (sessenta e cinco metros) do comprimento dos blocos contíguos;

IV - os conjuntos residenciais horizontais, classificados como pequeno porte, e área da gleba ou lote de no máximo 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), ficam dispensados das exigências postas no art. 89, inciso I, da Lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019, caso em que deverá ser observado o disposto no Título III, Capítulo III - dos Parâmetros de Edificação - Seção I, do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

V - a largura das vias internas, nos conjuntos residenciais, deverá ser compatível com o número de moradias atendidas, respeitando-se a largura mínima de 6 metros para vias principais de circulação;

VI - nos conjuntos residenciais, os corredores de circulação que atendam exclusivamente pentes de estacionamento de até 50 vagas e não se enquadrem no grupo de vias tratados no inciso V, deverão ter largura mínima de 5 m (cinco metros); e

Parágrafo único. Para os empreendimentos descritos no inciso I, classificados como grupo GUrb 1, será admitida área máxima da gleba ou lote de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), independentemente do porte.

Art. 10. Para o cálculo do número de vagas de estacionamento para habitação de interesse social, do tipo conjunto ou condomínio vertical, deverá haver, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades habitacionais, em empreendimentos enquadrados no grupo GUrb 1 e, para os empreendimentos enquadrados no grupo GUrb2, deverá haver, 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional.



Art. 11. Em todos os parcelamentos de interesse social deverão ser adotadas, no mínimo, as diretrizes expressas na Lei nº 6.810, de 20 de dezembro de 2007.

§ 1º Quando de iniciativa do Poder Público, os parcelamentos de interesse social poderão ser executados em qualquer zona, exceto na Zona das Águas (ZA).

§ 2º A reserva de área para uso público prevista pela Lei nº 6.810, de 20 de dezembro de 2007, em parcelamentos de interesse social, poderá ter o seu percentual reduzido ou ser até dispensada, desde que já existam equipamentos que atendam a nova demanda, conforme parecer do órgão de planejamento e gestão territorial.

§ 3º Em todos os parcelamentos de interesse social deverá ser implantada, no mínimo, a estrutura básica prevista na Lei nº 6.810, de 2007.

Art. 12. O Poder Executivo regulamentará processos simplificados de análise e aprovação de projetos de interesse social, sendo que os processos deverão ser abertos junto a Secretaria Municipal da Habitação (SMH), direcionados à Comissão Especial de Análise de Projetos Caxias Minha Casa.

Parágrafo único. Aprovado o processo pela comissão o mesmo terá prioridade junto às demais secretarias de forma a dar celeridade ao cumprimento de todas as etapas.

Art. 13. O Poder Executivo fica autorizado a celebrar convênios de cooperação com concessionárias de energia elétrica, telecomunicações, Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionatos visando ao atendimento das necessidades dos empreendimentos objeto desta Lei Complementar.

Art. 14. A fruição indevida pelo empreendedor dos benefícios de que trata esta Lei Complementar sujeitará o infrator à multa de 100% (cem por cento) sobre o tributo devido, sem prejuízo das demais sanções legalmente estabelecidas.

Art. 15. As repercussões da renúncia de receita desta Lei Complementar, integrarão as Leis de Diretrizes Orçamentárias e Leis de Orçamentárias Anuais, no que couber.

Art. 16. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão à conta do Programa de Trabalho: 1024 – Produção de Lotes e Moradias Populares, Classificação da Despesa: 4.4.90.51.00.00.00.00 – Obras e Instalações.

Art. 17. Servirá de recurso para atender as despesas da aplicação desta Lei Complementar, o superavit financeiro e valores auferidos no exercício, da fonte de recurso: 1011 - FUNCAP.

Art. 18. Os empreendimentos em andamento, já enquadrados na legislação anterior, continuarão tramitando nos termos da legislação na qual foram enquadrados, podendo seus empreendedores, no entanto, aderir aos termos da presente Lei, mediante opção formal e irretratável a ser protocolizada no prazo de até seis meses do início da sua vigência, o que será objeto de análise e parecer de enquadramento pela Comissão de Análise de Projetos Caxias Minha Casa.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Caxias do Sul

Parágrafo único. A possibilidade de adesão aos termos da atual legislação, por empreendimentos em andamento, ocorrerá somente mediante o atendimento de todos os requisitos e condições previstos na presente lei, e a implementação das consequentes adequações dos projetos anteriormente aprovados.

Art. 19. Ficam revogadas as Leis Complementares nº 446, de 4 de novembro de 2013, nº 552, de 28 de fevereiro de 2018 e nº 504, de 11 de fevereiro de 2016.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

PREFEITO MUNICIPAL