



LEI Nº 2.987, DE 29 DE JUNHO DE 2009.

Dispõe sobre o enquadramento e delimitação das áreas destinadas à implementação do Programa Minha Casa Minha Vida como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e define os parâmetros urbanísticos para o Programa para renda de 0 a 3 salários mínimos.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais.

Faço saber que a Câmara Municipal, através do Projeto de Lei nº 137/2009, deste Poder Executivo, decreta e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - Ficam enquadradas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos do artigo 4º, inciso III, alínea f, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), as áreas representadas pelas glebas dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pelo Governo Federal, através da medida Provisória Nº 459, de 25 de março de 2009, destinados às famílias com renda de 0 a 3 salário mínimos.

Art. 2º - O enquadramento das áreas previstas no artigo 1º como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, para a população de baixa renda, tem os seguintes objetivos:

- I - garantir o direito de moradia;
- II - promover a urbanização e regularização fundiária;
- III - possibilitar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - propiciar a recuperação ambiental das áreas degradadas;
- V - preservar o meio ambiente natural e construído;
- VI - incentivar a participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária;
- VII - respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções de urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único - Os objetivos definidos neste artigo devem orientar qualquer intervenção nas referidas áreas, bem como o licenciamento de projetos.

Art. 3º - Nas áreas de ZEIS fica o Poder Executivo autorizado a doar o domínio de áreas de terras urbanas para empreendimentos vinculados ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR ou Programas Habitacionais de Interesse Social, instituídos pelo Município, em conformidade com o art. 17, inciso I, alínea f, da Lei Federal nº. 8.666/93.

Parágrafo único – Os empreendimentos constantes dos Programas Habitacionais de Interesse Social, referidos nesta Lei, poderão ser implantados nas



áreas contíguas ao limite do Perímetro Urbano, definido pela Lei Municipal Complementar Nº 018, de 08 de julho de 2004.

Art. 4º - A desoneração de tributos incidentes sobre os imóveis e as respectivas operações de aquisição e alienação, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, se dará de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 5º - As isenções de que trata esta Lei beneficiam apenas os imóveis destinados às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

Art. 6º - Ficam isentas do pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis "*inter vivos*" (ITIV) as alienações de imóveis residenciais integrantes de empreendimentos aprovados e contratados pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

Parágrafo único - A isenção de que trata este artigo é concedida provisoriamente e incide sobre:

- I – a aquisição dos imóveis pela Caixa Econômica Federal junto à construtora responsável pelo empreendimento;
- II – a alienação dos imóveis pela Caixa Econômica Federal ao beneficiário do Programa.

Art. 7º - Perderá o benefício de que trata o artigo anterior o beneficiário do Programa que, antes de completar 5 (cinco) anos de aquisição de imóvel,

- I – transferir a sua posse ou propriedade, a qualquer título;
- II - alugar ou ceder gratuitamente o seu uso.

Parágrafo único - O beneficiário do Programa de que trata este artigo, observado o disposto no artigo 12, ficará obrigado a recolher ao Tesouro Municipal o imposto incidente sobre as operações de que trata o artigo 6º, atualizado monetariamente, na forma da lei, sem prejuízo do recolhimento do imposto relativo à nova transferência.

Art. 8º - Ficam isentos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) os serviços classificados no subitem "7.02" da Lista de Serviços a que se refere o art.112, da Lei Complementar Municipal nº 003/2000, prestados às construtoras responsáveis pelos empreendimentos aprovados e contratados pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

§ 1º - A isenção de que trata este artigo é concedida apenas aos serviços diretamente relacionados aos empreendimentos aprovados e contratados pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, e dependerá de prévio reconhecimento da Secretaria Municipal da Fazenda.



§ 2º - O empreendedor que, por qualquer motivo, abandone o Programa Minha Casa, Minha Vida, ou tenha o respectivo empreendimento desvinculado do Programa, ficará obrigado a recolher ao Tesouro Municipal o imposto incidente sobre as operações de que trata o caput deste artigo, atualizado monetariamente, na forma da Lei.

§ 3º - Ato do Poder Executivo regulamentará os critérios de avaliação e fiscalização do benefício de que trata este artigo.

Art. 9º - Ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), pelo prazo de 05 (cinco) anos, os imóveis construídos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

Parágrafo único - A isenção de que trata este artigo é provisória, e será concedida a partir do exercício seguinte ao da entrega do imóvel.

Art. 10 - Perderá o benefício de que trata o artigo anterior o beneficiário do Programa que, antes de completar 5 (cinco) anos de aquisição do imóvel,

- I – transferir a sua posse ou propriedade, a qualquer título;
- II - alugar ou ceder gratuitamente o seu uso.

§ 1º - O beneficiário do Programa de que trata este artigo, observado o dispositivo no artigo 12, ficará obrigado a recolher ao Tesouro Municipal o imposto devido sobre todos os exercícios beneficiados, atualizado monetariamente, na forma da Lei.

§ 2º - A responsabilidade pelo pagamento do imposto de que trata o parágrafo anterior se transmite ao adquirente do imóvel ou dos direitos reais a ele relativos, bem como ao seu possuidor a qualquer título, sem prejuízo da responsabilidade solidária do beneficiário do Programa.

Art. 11 - Fica autorizado o Poder Executivo Municipal, após o prazo de cinco anos, a prorrogar o benefício de que trata este artigo, se assim entender, por mais cinco anos, completando o prazo de vigência dos contratos de alienação do imóvel, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

§ 1º - A prorrogação de que trata o parágrafo anterior dependerá de avaliação das Secretarias Municipais da Fazenda e de Habitação e Regularização Fundiária.

§ 2º - O direito à prorrogação da isenção do IPTU será concedido individualmente, mediante solicitação do beneficiário, e formalizado por ato do Secretário Municipal da Fazenda, após pronunciamento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, sobre a conformidade da utilização do imóvel aos objetivos do Programa.



Art. 12 – Os benefícios, obrigações e penalidades previstas nesta Lei, em caso de óbito do beneficiário, transferem-se aos seus herdeiros.

Art. 13 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, 29 de junho de 2009.

TARCÍZIO SUZART PIMENTA JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

MILTON PEREIRA DE BRITTO
CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO

CARLOS ANTONIO DE MORAES LUCENA
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

CARLOS ALBERTO OLIVEIRA BRITO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

WAGNER WALTER GONÇALVES DOS SANTOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

JOSÉ FERREIRA PINHEIRO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ANTONIO CARLOS BORGES DOS SANTOS JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



LEI Nº 2.987, DE 29 DE JUNHO DE 2009.

Dispõe sobre o enquadramento e delimitação das áreas destinadas à implementação do Programa Minha Casa Minha Vida como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e define os parâmetros urbanísticos para o Programa para renda de 0 a 3 salários mínimos.

ANEXO ÚNICO

INSTRUÇÕES PARA A ELABORAÇÃO DO PROJETO DE LEI PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

1. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O Programa Minha Casa Minha Vida em Feira de Santana será implantado no município através da assinatura do Termo de Adesão com a CEF – Caixa Econômica Federal, no qual, considerando a finalidade do Programa, poderá o MUNICÍPIO promover medidas complementares no sentido de:

- I. fornecer, às pessoas jurídicas que atuam no ramo da construção / incorporação imobiliária, relação de terrenos que sejam compatíveis e adequados à construção das unidades habitacionais, sejam elas em forma de casas e/ou edifícios, observando a legislação relativa à política urbana de acordo com Plano Diretor Municipal e situação de regularidade dominial dos terrenos a serem ofertados;
- II. providenciar as autorizações, alvarás, licenças e outras medidas necessárias complementares à aprovação e viabilização dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, e complementares das unidades habitacionais de modo célere;
- III. adotar medidas em seu âmbito que contribuam para a celeridade do licenciamento ambiental junto aos seus órgãos competentes, bem como nas situações envolvendo concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água, e saneamento;
- IV. apresentar propostas legislativas à Câmara Municipal que disponham sobre a desoneração fiscal relativa à incidência dos seguintes tributos:
 - a) Impostos sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “*Inter Vivos*”, especificamente e exclusivamente, sobre as transmissões de propriedade imobiliária que vierem a integrar o Programa;
 - b) Impostos sobre Propriedade Territorial Urbana- IPTU durante a fase de construção;
 - c) Imposto sobre a Prestação de Serviços de Qualidade Natureza (ISSQN) incidente sobre a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa;

- V. apresentar proposta legislativa à Câmara Municipal que disponha sobre os critérios e a forma de conhecimento do empreendimento habitacional a ser construído no âmbito do Programa, como de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- VI. manter cadastro atualizado do público alvo do Programa;
- VII. a seu critério, estender sua participação no Programa, sob a forma de aportes financeiros e de fornecimento de bens, serviços, ou obras, a serem previamente estabelecidos com a UNIÃO;
- VIII. fazer veicular nos meios de comunicação do MUNICÍPIO a divulgação do empreendimentos habitacionais em parceria com as CONSTRUTORAS/INCORPORADAS e/ou suas entidades representantes;
- IX. praticar outras atribuições afins e compatíveis, bem como as que forem exigidas pela legislação aplicável de forma célere, visando à agilização da tramitação do processo de aprovação do projeto.

1.2. PÚBLICO ALVO DO PROGRAMA

As famílias inseridas na Política Municipal de Habitação de Interesse Social com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos são o público-alvo do Programa Minha Casa Minha Vida.

2. ENQUADRAMENTO DAS ÁREAS

Serão enquadrados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS os empreendimentos aprovados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL destinados à faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme Medida Provisória nº. 459, de 25 de março de 2009.

Nas referidas áreas poderão ser implantados empreendimentos de casas térreas com 35 m² de área construída em lotes com área não superior a 250 m² ou prédios de uso residencial com área de 42 m²; conforme especificações técnicas contidas nos normativos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Os empreendimentos devem ter no máximo 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades.

Para os empreendimentos destinados às famílias na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, não será(serão) aprovado(s):

- I – Condomínio fechado;
- II – Empreendimentos em áreas:
 - a) Proteção Ambiental (mananciais hídricos, aterro sanitário);
 - b) Faixa de domínio de rodovias, linha de energia de alta tensão, indústrias e aeroporto.

3. SITUAÇÃO DOMINIAL DOS TERRENOS – deve estar plenamente regularizada patrimonialmente.

4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ATENDER AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA FAMÍLIAS NA FAIXA DE RENDA DE 0 A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS.

4.1. Recuo:

- a) Para empreendimentos de casas térreas e do tipo vilage o recuo frontal mínimo será de 2 m,;
- b) Para empreendimentos de prédios de apartamentos o recuo mínimo será de 3 m.

4.2. Gabarito de altura: para prédios que não estejam previstas instalações de elevadores a altura máxima da edificação deverá ser de 12 m, contados a partir do piso do pavimento térreo até o piso do último pavimento.

Parágrafo único: Será admitida a construção do 5º pavimento desde que não ultrapasse os valores constando no itens 4.2.

4.3. Pé direito:

- a) Para casas térreas e vilage a altura mínima é de 2,20 m na cozinha e banheiro e 2,40 no restante da unidade;
- b) Para apartamentos a altura mínima é de 2,20 m na cozinha e banheiro e 2,40 no restante da unidade;

4.4. Dimensão das quadras:

A dimensão das quadras onde serão implantadas as edificações poderá ter largura mínima de 30,00m (trinta metros) por 400,00m (quatrocentos metros) de comprimento máximo.

5. Dos compartimentos:

A edificação / unidade terá no mínimo os seguintes compartimentos:

- a) 1 sala com área mínima de 8,00 m², e dimensão mínima de 2,40 m;
- b) 1 quarto com dimensão mínima de 7,50 m² e dimensão mínima de 2,40 m;
- c) 1 banheiro com área mínima de 1,80 m² e dimensão mínima de 0,90 m;
- d) 1 cozinha com área mínima de 3,00 m² e dimensão mínima de 1,50 m;

6. Paredes hidráulicas: na cozinha, sanitário e lavanderia deverá ser revestida com material lavável e impermeável até a altura de 1,5 m contados a partir do piso;

7. Tanques: Todas as edificações deverão possuir um tanque de lavar que será instalado, quando nas residências térreas e villages, do lado externo e quando se tratar de apartamentos poderá estar na área junto à cozinha;

8. Acessibilidade: todos os empreendimentos deverão ser dotados de rampas, instaladas nos passeios públicos, para permitir o acesso de pessoas com necessidades especiais às suas unidades habitacionais.



9. Equipamentos Públicos: Para os empreendimentos com no mínimo 250 unidades deverá ser negociada com o Município a construção de equipamentos públicos (unidade de saúde, escola / creche, centro comunitário, praça, entre outros) pelo empreendedor/incorporador, da seguinte forma:

- a) Para cada 250 UH – 1 praça com espaço para Quiosk Comunitário e Quadra Esportiva;
- b) Para cada 1000 UH – 1 Unidade de Saúde com capacidade para 1 equipe; Planta arquitetônica fornecida pela Prefeitura Municipal.
- c) Para cada 3000 UH – 1 Escola Pública Municipal, projeto arquitetônica fornecida pela Prefeitura Municipal.