**Proposta de Diligência as Emendas do Projeto de Lei nº 404/2025**
**(2º TURNO)**

**Comissão de Direitos Humanos, Habitação, Igualdade Racial e Defesa do Consumidor**

Proponho que as **Emendas apresentadas para apreciação em segundo turno do Projeto de Lei nº 404/2025**, sejam baixadas em diligência, nos termos do art. 86, II, do Regimento Interno, para o Ministério Público de Minas Gerais (MPMG) promotoria de habitação/urbanismo; a Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - Especializada em Direitos Humanos, Coletivos e Socioambientais (DPDH), Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU), Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (Urbel), Superintendência de Desenvolvimento da Capital (Sudecap), impacto sobre patrimônio histórico e exigência de condicionantes, CAU-MG (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de MG) e IAB-MG (Instituto de Arquitetos do Brasil MG) parecer técnico-urbanístico sobre viabilidade ,impactos urbanos e alternativas, Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), Conselho Municipal de Habitação (CMH), se manifestem acerca das alterações propostas no projeto de lei, nos seguintes aspectos:

Inicialmente, cumpre-nos informar que o Projeto de Lei nº 404/2025 pretende ampliar a aplicação do benefício previsto no inciso I do § 2º do art. 13 da Lei nº 11.216, de 4 de fevereiro de 2020, aos empreendimentos classificados como Habitação de Interesse Social 2 – HIS-2.

Na análise da matéria, foram suscitadas preocupações relacionadas à necessidade de assegurar que a concessão de benefícios urbanísticos aos empreendimentos HIS-2 esteja acompanhada de mecanismos efetivos de controle, fiscalização e garantia da destinação social das unidades produzidas, de modo a preservar a finalidade da política habitacional e a prioridade das famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica.

PROTOCOLIZADO CONFORME PORTARIA Nº 21.902 / 2024
Data: 24/08/26
Hora: 14:55

Posteriormente, foram apresentadas emendas, todas de autoria da Vereadora Luiza Dulci com o objetivo de estabelecerem condições adicionais para a concessão e manutenção dos benefícios previstos na proposição, incluindo, entre outras medidas:

- a exigência de que os empreendimentos HIS-2 sejam inseridos como Empreendimentos de Interesse Social, nos termos do Plano Diretor e de regulamentação específica;
- a vinculação de parte das unidades não residenciais do empreendimento ao custeio condominial destinado às famílias com alto grau de vulnerabilidade;
- a garantia de percentual mínimo de unidades habitacionais com área útil mínima determinada;
- a criação de mecanismos de identificação e publicização das unidades de Habitação de Interesse Social por meio de Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS;
- a celebração de Termo de Conduta Urbanístico – TCU com o Poder Executivo;
- a previsão de identificação, nos empreendimentos, da destinação das unidades à Habitação de Interesse Social e das condições aplicáveis à sua venda e locação;
- a exigência de cadastramento e avaliação prévia dos compradores ou locatários quanto ao atendimento dos critérios aplicáveis à aquisição ou locação de unidades HIS;
- a previsão de mecanismos destinados a assegurar a vinculação da destinação dos imóveis à Habitação de Interesse Social, inclusive mediante registro e publicização das condições aplicáveis à comercialização e à locação.

Diante dessas alterações, mostra-se necessário verificar se as salvaguardas propostas são eficazes e suficientes para enfrentar as preocupações relativas à efetiva destinação das unidades ao público da política habitacional, à fiscalização da

utilização dos benefícios urbanísticos e à preservação da prioridade das famílias de menor renda.

**Assim, solicita-se manifestação específica sobre as seguintes questões:**

**1.** As condições previstas nas emendas apresentadas são juridicamente adequadas e suficientes para assegurar que os benefícios urbanísticos concedidos aos empreendimentos classificados como HIS-2 sejam efetivamente revertidos em favor da política municipal de Habitação de Interesse Social?

**2.** A exigência de inclusão das unidades e dos respectivos compradores ou locatários em Cadastro Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS constitui mecanismo adequado para o controle e a fiscalização da destinação das unidades? Em caso afirmativo, quais critérios, procedimentos e informações deverão ser estabelecidos para garantir sua efetividade?

**3.** A avaliação prévia do atendimento aos critérios para aquisição ou locação das unidades, associada à exigência de cadastramento dos beneficiários, é suficiente para evitar que imóveis beneficiados por incentivos urbanísticos sejam destinados a pessoas que não integrem o público-alvo da política de Habitação de Interesse Social?

**4.** A previsão de publicização das unidades HIS, de suas condições de comercialização e locação e de sua destinação específica constitui instrumento adequado de transparência e controle social? Quais informações deverão obrigatoriamente ser disponibilizadas para permitir a fiscalização pela sociedade e pelos órgãos públicos competentes?

**5.** A celebração de Termo de Conduta Urbanístico – TCU, como condição para a emissão da certidão de baixa de construção, representa mecanismo juridicamente adequado e administrativamente eficaz para assegurar o cumprimento das obrigações relacionadas à destinação social dos empreendimentos?

**6.** A exigência de vinculação da destinação do imóvel à Habitação de Interesse Social na matrícula imobiliária apresenta viabilidade jurídica e registral? Quais instrumentos ou providências adicionais seriam necessários para garantir que essa destinação seja preservada nas futuras alienações e locações das unidades?

**7.** As medidas propostas nas emendas são suficientes para prevenir a utilização de benefícios urbanísticos por empreendimentos cujas unidades venham a ser comercializadas ou locadas em condições incompatíveis com as faixas de renda e os objetivos da política municipal de Habitação de Interesse Social?

**8.** Quais mecanismos de fiscalização e sanção poderão ser aplicados pelo Poder Público no caso de descumprimento das condições de destinação, venda ou locação das unidades que tenham se beneficiado da suspensão ou redução da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir?

**9.** A exigência de que os empreendimentos HIS-2 sejam inseridos como Empreendimentos de Interesse Social, bem como as demais condições previstas nas emendas, contribui para garantir a integração desses empreendimentos à política habitacional municipal e para evitar a utilização meramente imobiliária ou especulativa dos incentivos urbanísticos?

**10.** A vinculação de parte das unidades não residenciais ao custeio condominial das famílias com alto grau de vulnerabilidade apresenta viabilidade jurídica, econômica e operacional? Quais critérios deverão ser definidos para assegurar que esse mecanismo produza efetiva redução dos custos condominiais suportados pelas famílias beneficiárias?

**11.** A garantia de percentual mínimo de unidades com área útil mínima de 44,5 m² contribui para assegurar padrões adequados de habitabilidade e para evitar a produção de unidades incompatíveis com as necessidades das famílias destinatárias da política habitacional?

**12.** Considerando o conjunto das alterações propostas pelas emendas, permanecem riscos de que a ampliação dos benefícios aos empreendimentos HIS-2 produza

efeitos negativos sobre a produção, o financiamento ou a destinação de unidades voltadas às famílias de menor renda, especialmente aquelas enquadradas nas modalidades de maior vulnerabilidade socioeconômica? Em caso afirmativo, quais salvaguardas adicionais seriam recomendáveis?

**13.** As emendas apresentadas estabelecem instrumentos suficientes para garantir o acompanhamento permanente, a transparência e o controle social sobre os empreendimentos e unidades que usufruírem dos benefícios previstos no Projeto de Lei nº 404/2025? Caso contrário, quais aperfeiçoamentos legislativos ou regulamentares são necessários?

**14.** Na avaliação dos órgãos e entidades consultados, o conjunto das medidas previstas nas emendas é capaz de reduzir ou mitigar os riscos relacionados à ausência de controle sobre a destinação das unidades, à comercialização ou locação em desacordo com a finalidade da Habitação de Interesse Social e ao eventual afastamento da política habitacional de seu público prioritário?

Diante da relevância da matéria, é necessário obter manifestação técnica dos órgãos e entidades competentes acerca da capacidade das alterações propostas de assegurar a adequada destinação dos benefícios urbanísticos, a transparência, a fiscalização e o cumprimento da função social da política de Habitação de Interesse Social, especialmente quanto à proteção e à prioridade das famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica.

Belo Horizonte, 24 de novembro de 2025.

Pedro Patrus

Assinado de forma digital por PEDRO LUIZ NEVES VICTER ANANIAS:03950063684
Dados: 2026.08.24 14:54:26 -03'00'

Vereador Pedro Patrus

Partido dos Trabalhadores