LEI N.º 4.373, DE 24 DE ABRIL DE 2026.

Dispõe sobre a concessão de Benefícios Mitigadores Temporários às famílias e comerciantes impactados pelas obras de contenção de encostas e eliminação de riscos geotécnicos na região compreendida entre a Rua Feliciano Mendes e a Rua Major Sabino e adjacências, no bairro Basílica e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Congonhas, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito, promulgo e sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei autoriza o Poder Executivo a conceder Benefícios Mitigadores Temporários, que se destinam ao acolhimento das pessoas atingidas pelas obras de contenção de encostas e eliminação de riscos geotécnicos, na região compreendida entre a Rua Feliciano Mendes e a Rua Major Sabino e adjacências, no setor urbano do bairro Basílica, Município de Congonhas.

§ 1º Para os fins desta Lei, consideram-se pessoas atingidas:

I - os proprietários de imóveis;

II - os locatários de imóveis residenciais;

III - os comerciantes, pessoa física ou jurídica; e

IV - os demais ocupantes de imóveis, assim considerados aqueles que, embora não se enquadrem nas hipóteses dos incisos anteriores, tenham sua condição, de ocupação ou exploração, devidamente comprovada por meio de estudo socioeconômico realizado pela Secretaria Municipal de Habitação.

§ 2º A remoção das pessoas atingidas decorrerá exclusivamente da existência de risco geotécnico ou da necessidade de realização de obras públicas de contenção e estabilização do terreno e será classificada como:

I - remoção definitiva, quando as pessoas removidas não retornarão aos imóveis anteriormente ocupados; e

II - remoção temporária, quando as pessoas removidas poderão retornar aos imóveis anteriormente ocupados após a conclusão das obras.

Art. 2º A exata identificação da área abrangida por esta Lei e das edificações alcançadas pelos benefícios dar-se-á em conformidade com os pareceres técnicos e diagnóstico socioterritorial emitidos pelos órgãos competentes, que delimitarão a poligonal de intervenção direta e indireta das obras.

CAPÍTULO II

DOS BENEFÍCIOS MITIGADORES TEMPORÁRIOS

Art. 3º Para os fins desta Lei, consideram-se Benefícios Mitigadores Temporários o conjunto de medidas com prazo determinado, de caráter socioeconômico, destinadas a minimizar os impactos decorrentes das remoções disciplinadas nesta Lei, garantindo a dignidade e a moradia das pessoas atingidas.

§ 1º São modalidades de Benefícios Mitigadores Temporários:

I - Auxílio à Realocação Temporária;

II - Auxílio-Mudança;

III - Complemento de Aluguel Temporário;

IV - Ressarcimento de Perda de Renda; e

V - Auxílio para Reinstalação de Comércio.

§ 2º Os Benefícios Mitigadores Temporários serão detalhados em regulamento próprio e respeitará os parâmetros e os limites estabelecidos nesta Lei e em estudo socioeconômico relativo a cada pessoa atingida e elegível para as modalidades previstas no § 1º deste artigo.

Seção I

Do Auxílio à Realocação Temporária

Art. 4º O Auxílio à Realocação Temporária será concedido aos proprietários de imóveis residenciais afetados pelas obras que impliquem em remoção temporária ou definitiva.

§ 1º O prazo de concessão do benefício de que trata o "*caput*" será:

I - para as remoções temporárias, até a conclusão das obras; e

II - para as remoções definitivas:

a) até 60 (sessenta) dias, contados do pagamento da indenização, na hipótese de desapropriação amigável; e

b) até 60 (sessenta) dias, contados da imissão provisória na posse, na ação de desapropriação pelo Município.

§ 2º Os prazos previstos no § 1º poderão ser prorrogados mediante necessidade excepcional devidamente justificada pela Secretaria de Habitação, desde que atualizados os estudos socioeconômicos e observada a disponibilidade orçamentária e financeira, em conformidade com a Lei nº 4.320/1964 e a Lei Complementar nº 101/2000.

Art. 5º O Auxílio à Realocação Temporária será operacionalizado por meio de:

I - repasse de recursos financeiros destinados ao custeio total ou parcial da locação de imóvel residencial, observado o limite estabelecido nesta Lei; e

II - reassentamento temporário, mediante a utilização de unidades habitacionais populares ou de outros imóveis residenciais disponibilizados pelo Município.

Parágrafo único. O valor do Auxílio à Realocação Temporária fica limitado a R$ 3.000,00 (três mil reais) mensais e será definido com base em estudo técnico e estudo socioeconômico elaborados pela Secretaria de Habitação, relativos à unidade familiar elegível, considerando, entre outros aspectos:

I - a composição familiar;

II - as condições de vulnerabilidade, especialmente de idosos, pessoas com deficiência e crianças; e

III - a realidade do mercado local.

Seção II

Do Auxílio-Mudança

Art. 6º O Auxílio-Mudança destina-se ao custeio das despesas com frete e transporte de móveis e pertences.

§ 1º O benefício será pago em pecúnia, em parcela única, por imóvel desocupado.

§ 2º O valor do Auxílio-Mudança será de:

I - R$ 1.000,00 (mil reais), para imóveis residenciais; e

II - R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), para imóveis empresariais.

§ 3º Na hipótese de remoção temporária, o Auxílio-Mudança será pago em dobro, sendo uma parcela por ocasião da saída do imóvel e outra por ocasião do retorno.

Seção III

Do Complemento de Aluguel Temporário

Art. 7º O Complemento de Aluguel Temporário destina-se aos locatários de imóveis residenciais ou comerciais situados na região afetada e previamente identificados, com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento para acesso a nova locação em condições adequadas de dignidade.

§ 1º O valor do benefício será calculado com base na diferença entre o valor do aluguel anteriormente pago e o valor da nova locação.

§ 2º O Complemento de Aluguel Temporário fica limitado a:

I - R$ 1.000,00 (mil reais) mensais, para locações residenciais; e

II - R$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, para locações comerciais.

§ 3º O benefício será concedido pelo prazo de até 12 (doze) meses, admitida prorrogação por igual período, mediante comprovada necessidade, com base em estudo socioeconômico elaborado pela Secretaria de Habitação.

§ 4º Excepcionalmente, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e comprovada pela Secretaria de Habitação, o valor do benefício para locação residencial poderá ser majorado até o dobro, quando a pessoa ou a família removida estiver em situação de maior vulnerabilidade social ou sujeita a custos adicionais decorrentes da remoção.

§ 5º Na hipótese de remoção temporária, o benefício será concedido até a conclusão das obras.

§ 6º O Complemento de Aluguel Temporário poderá ser cumulado com o Auxílio-Mudança de que trata o art. 6º.

Seção IV

Do Ressarcimento de Perda de Renda

Art. 8º O Ressarcimento de Perda de Renda será devido:

I - aos proprietários de imóveis locados a terceiros, independentemente da modalidade de locação; e

II - aos comerciantes, pessoas físicas ou jurídicas, que explorem atividade econômica, formal ou informal, nos imóveis desocupados.

§ 1º O Ressarcimento de Perda de Renda de que trata o inciso I do *caput* observará as seguintes condições:

I - o valor mensal corresponderá ao montante do aluguel vigente à época da remoção, devidamente comprovado; e

II - o benefício será pago mensalmente pelo Município até:

a) a data do pagamento da indenização desapropriatória, nos casos de remoção definitiva; ou

b) a conclusão das obras, nos casos de remoção temporária.

§ 2º O Ressarcimento de Perda de Renda de que trata o inciso II do "*caput*" deste artigo observará as seguintes condições:

I - o valor será definido com base na média da renda comprovada nos 3 (três) meses anteriores à interrupção das atividades;

II - na hipótese de impossibilidade de comprovação documental suficiente, o valor poderá ser definido com base em critérios estabelecidos em regulamento, considerados o estudo técnico e o estudo socioeconômico do negócio afetado; e

III - o benefício será pago pelo período de até 6 (seis) meses.

§ 3º O benefício de que trata este artigo somente será devido quando comprovada a exploração econômica do imóvel, ainda que potencial, não se aplicando a imóveis vagos ou inutilizados na data de publicação desta Lei, dependendo, em todo caso, de estudo socioeconômico elaborado pela Secretaria de Habitação, nos termos do § 4º deste artigo.

§ 4º Os critérios para concessão do Ressarcimento de Perda de Renda serão definidos em regulamento, com base em estudos socioeconômicos elaborados pela Secretaria de Habitação.

Seção V

Do Auxílio para Reinstalação de Comércio

Art. 9º O Auxílio para Reinstalação de Comércio destina-se aos comerciantes locais, pessoas físicas ou jurídicas, proprietários ou inquilinos de imóveis comerciais desocupados.

§ 1º O Auxílio para Reinstalação de Comércio tem por finalidade custear as despesas iniciais de transferência e adaptação ao novo espaço comercial.

§ 2º O benefício será pago em parcela única e terá seu valor definido com base em critérios estabelecidos em regulamento e em estudos socioeconômicos elaborados pela Secretaria de Habitação, observado o limite máximo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

§ 3º O Auxílio para Reinstalação de Comércio poderá ser cumulado com o Auxílio-Mudança de que trata o art. 6º.

CAPÍTULO III

DO PAGAMENTO DOS BENEFÍCIOS

Art. 10. O pagamento dos benefícios instituídos por esta Lei será efetuado, preferencialmente, em pecúnia, mediante depósito em conta corrente de titularidade do beneficiário final.

§ 1º Considera-se beneficiário final, para os fins desta Lei:

I - a pessoa física responsável pela unidade familiar;

II - a pessoa física que explore direta e pessoalmente atividade econômica em imóvel localizado na área afetada; e

III - a pessoa jurídica que explore atividade econômica em imóvel localizado na área afetada.

§ 2º Excepcionalmente, nos casos de Auxílio à Realocação Temporária e de Complemento de Aluguel Temporário, o pagamento poderá ser realizado diretamente:

I - ao locador do imóvel; ou

II - à imobiliária administradora do contrato de locação.

§ 3º O pagamento direto de que trata o § 2º dependerá de:

I - solicitação formal do beneficiário; ou

II - decisão da Administração Pública, quando necessária para assegurar a efetividade do programa e a continuidade da locação.

§ 4º A opção pelo pagamento direto ao locador ou à imobiliária será formalizada por meio de termo de compromisso ou contrato específico.

§ 5º No instrumento de que trata o § 4º, o locador obrigar-se-á a manter o contrato de locação vigente pelo período correspondente ao benefício.

§ 6º A formalização do pagamento direto não transfere ao Município a responsabilidade pela relação locatícia, nem o qualifica como garantidor do adimplemento contratual.

Art. 11. Fica autorizado o pagamento retroativo dos benefícios previstos nesta Lei a partir de março de 2026, em razão da situação de risco que motivou a intervenção pública na área.

Parágrafo único. Para fazer jus ao pagamento retroativo, o beneficiário deverá demonstrar o atendimento aos requisitos estabelecidos nesta Lei e comprovar, de forma documental, as despesas realizadas no período, observados os limites temporais e de valor nela previstos.

CAPÍTULO IV

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 12. Compete ao titular do benefício:

I - localizar o imóvel a ser locado;

II - negociar o valor do aluguel;

III - celebrar o contrato de locação; e

IV - gerir o contrato de locação.

§ 1º O Município não responderá por inadimplemento ou descumprimento de cláusulas contratuais pelo beneficiário.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se inclusive na hipótese de pagamento direto prevista no art. 10, § 2º.

§ 3º Na hipótese de o beneficiário não dispor de condições pessoais, sociais ou documentais para celebrar diretamente o contrato de locação, o Município poderá atuar como intermediador junto ao locador, mediante anuência das partes, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação, em articulação com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social.

§ 4º A atuação prevista no § 3º compreenderá:

I - a busca de imóveis; e

II - o apoio à formalização contratual.

Art. 13. A concessão dos benefícios fica condicionada à assinatura de Termo de Compromisso e Responsabilidade, pelo qual o beneficiário se obriga a:

I - manter atualizados os seus dados cadastrais e de contato junto à Secretaria Municipal de Habitação;

II - comunicar imediatamente qualquer alteração na composição familiar ou na situação de moradia que possa impactar a continuidade do benefício;

III - desocupar voluntariamente o imóvel de origem nos prazos estipulados pela Administração Municipal;

IV - colaborar com o cronograma das obras; e

V - utilizar os recursos recebidos exclusivamente para as finalidades previstas nesta Lei.

Art. 14. O beneficiário prestará contas da aplicação dos recursos recebidos, de forma documental e conforme disposto em regulamento, devendo demonstrar sua utilização nas finalidades previstas nesta Lei para cada benefício.

Parágrafo único. A ausência de prestação de contas ou sua reprovação implicará a obrigação de ressarcimento ao erário.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINANCEIRAS E ORÇAMENTÁRIAS

Art. 15. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias.

§ 1º Fica o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais, se necessário, observado o disposto nos arts. 12 e 40 da Lei n.º 4.320/1964 e no art. 16 da Lei Complementar n.º 101/2000.

§ 2º Os créditos de que trata este artigo utilizarão como fonte de recursos as dotações indicadas no estudo de estimativa de custos que acompanha esta Lei.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. O Programa e os benefícios de que trata esta Lei serão regulamentados por decreto e implantados pela Secretaria Municipal de Habitação, que poderá contar com a colaboração de outros órgãos e entidades da Administração Pública municipal.

Art. 17. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social prestará apoio técnico e operacional à Secretaria Municipal de Habitação para:

I - o cadastramento das pessoas atingidas;

II - a reavaliação periódica dos benefícios;

III - a gestão dos benefícios; e

IV - a fiscalização do cumprimento das condições estabelecidas nesta Lei.

Art. 18. Os beneficiários que prestarem informações falsas ou utilizarem os recursos em desacordo com o disposto nesta Lei estarão sujeitos às seguintes sanções:

I - suspensão imediata do benefício;

II - devolução dos valores recebidos, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora; e

III - aplicação das sanções penais, civis e administrativas cabíveis.

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo poderão ser aplicadas sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Congonhas, 24 de abril 2026.

ANDERSON COSTA CABIDO:81361742615
Assinado de forma digital por ANDERSON COSTA CABIDO:81361742615
Dados: 2026.04.24 13:30:07 -03'00'

ANDERSON COSTA CABIDO
Prefeito de Congonhas