

EXMO. SR. VEREADOR THIAGO ALMEIDA
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA LIMA

O vereador que este subscreve, ancorado nos artigos 8º e 30, inciso I, da Lei Orgânica deste Município, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte:

PROJETO DE LEI Nº 2.671 /2026

Institui o Programa Municipal de Gestão Condominial Assistida, *PÓS-MORAR NOVA LIMA*, autoriza o Poder Executivo a prestar apoio técnico, administrativo e financeiro a condomínios de interesse social, criar função gratificada e Fundo Municipal de Gestão Habitacional, e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Gestão Condominial Assistida – Pós-Morar Nova Lima, destinado a apoiar, acompanhar e fortalecer a gestão de condomínios e conjuntos habitacionais de interesse social, novos ou já existentes, com o objetivo de garantir sua sustentabilidade física, administrativa, social e financeira.

Art. 2º O programa terá caráter preventivo, contínuo e permanente, não se restringindo a situações de emergência, colapso administrativo, risco social ou degradação habitacional, podendo atuar em qualquer etapa da vida condominial, desde a ocupação inicial.

Art. 3º São objetivos do Programa Pós-Morar Nova Lima:

- I – fortalecer a gestão condominial de conjuntos habitacionais de interesse social;
- II – prevenir conflitos, degradação física e abandono das áreas comuns;
- III – oferecer apoio técnico e educativo aos moradores, síndicos e conselhos;
- IV – melhorar a sustentabilidade financeira dos condomínios;
- V – promover manutenção preventiva e corretiva quando necessária;
- VI – garantir o direito à moradia digna e à qualidade de vida.

Art. 4º Fica instituído o Conselho Gestor de Mediação Comunitária (CGMC), órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa, com composição paritária entre o Poder Público e a Sociedade Civil.

Parágrafo único. Para o alcance dos objetivos previstos neste artigo, fica autorizada a criação do Conselho Gestor de Mediação Comunitária, órgão de natureza mista e paritária, incumbido de instituir câmaras de mediação e capacitar moradores em técnicas de autocomposição para a resolução pacífica de conflitos.

Art. 5º O Poder Executivo poderá, sem substituir a gestão privada dos condomínios, prestar apoio técnico, administrativo, jurídico, contábil e social, incluindo:

- I – orientações sobre gestão condominial;
- II – apoio à organização de assembleias;
- III – capacitação de síndicos e conselheiros;
- IV – apoio administrativo e contábil;
- V – elaboração de planos de manutenção;
- VI – mediação de conflitos;
- VII – acompanhamento sistemático do conjunto habitacional.

Parágrafo único. O apoio previsto neste artigo não retira a autonomia da assembleia condominial nem substitui o síndico eleito, atuando o programa de forma paralela, complementar e cooperativa.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, por decreto, a função de Gestor Público Assistente de Condomínios de Interesse Social, a ser exercida preferencialmente por servidor público designado.

§1º O Gestor Público Assistente terá como atribuições:

- I – acompanhar periodicamente os condomínios vinculados ao programa;
- II – orientar a gestão condominial;
- III – elaborar relatórios preventivos de risco social, estrutural e financeiro;
- IV – apoiar a implementação de boas práticas de administração;
- V – articular intervenções e serviços públicos quando necessário;
- VI – promover ações educativas junto à comunidade.

§2º O Gestor Público Assistente não substituirá o síndico eleito, atuando em regime de cooperação técnica, sem exercer poder deliberativo ou de representação jurídica do condomínio.

§3º Fica o Executivo autorizado a instituir Função Gratificada de até 30% (trinta por cento) da remuneração do servidor designado, para o exercício dessa responsabilidade.

Art. 7º O Poder Executivo poderá executar ações de manutenção, conservação e pequenos reparos nas áreas comuns dos condomínios atendidos pelo programa, independentemente de situação de colapso social ou administrativo, desde que:

- I – haja justificativa técnica;

- II – a intervenção seja necessária para preservar o conjunto;
- III – seja observada a disponibilidade orçamentária;
- IV – seja pactuada com a comunidade ou com o síndico.

§1º As intervenções terão natureza preventiva, visando evitar degradação, insegurança, ocupações irregulares e perda de funcionalidade.

§2º Poderão ser realizadas intervenções emergenciais quando houver risco à saúde, à segurança ou ao patrimônio.

Art. 8º Fica o Poder Executivo autorizado a criar, por decreto, o Fundo Municipal de Gestão Habitacional – FMGH, destinado a financiar ações do programa.

Art. 9º O FMGH poderá ser composto por:

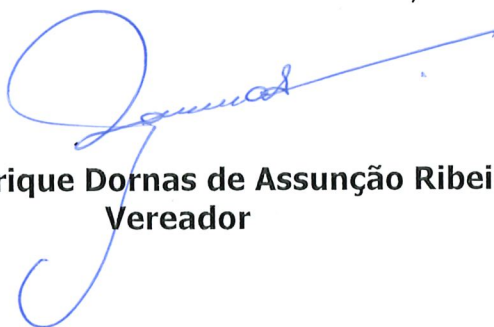
- I – dotações orçamentárias próprias consignadas na LOA;
- II – transferências voluntárias da União e do Estado;
- III – doações;
- IV – convênios com instituições públicas e privadas;
- V – multas ou taxas previstas em legislação específica;
- VI – receitas extraordinárias destinadas pelo Executivo.

Art. 10º A regulamentação desta Lei será feita por decreto do Poder Executivo.

Art. 11. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Lima, 02 de março de 2026.



Pedro Henrique Dornas de Assunção Ribeiro
Vereador

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei institui o Programa Municipal de Gestão Condominial Assistida – ***Pós-Morar Nova Lima***, uma iniciativa estratégica voltada a garantir a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais de interesse social no município.

A experiência da política habitacional, tanto em Nova Lima quanto em âmbito nacional, demonstra que a responsabilidade do Poder Público não se encerra com a entrega das chaves. A ausência de um acompanhamento técnico posterior à ocupação resulta, invariavelmente, na rápida degradação dos condomínios, inadimplência crônica, conflitos de convivência e, em última instância, na desvalorização do patrimônio público e na perda da qualidade de vida dos beneficiários. A proposição busca preencher essa lacuna através de uma atuação preventiva e contínua, e não apenas emergencial.

Além disso, a presente iniciativa guarda estrita consonância com a Lei Federal nº 11.888/2008, que assegura às famílias de baixa renda o direito público subjetivo à assistência técnica gratuita para o projeto, reforma e construção de habitação de interesse social. Ao estruturar o suporte pós-ocupação, o Município de Nova Lima efetiva a diretriz federal de garantir a segurança e a habitabilidade das moradias, estendendo o amparo técnico para as questões que ultrapassam o aspecto estrutural da habitação, alcançando a gestão e a manutenção indispensáveis à preservação do direito à moradia digna.

Trata-se, portanto, de modernizar a política habitacional de Nova Lima, protegendo o investimento público já realizado e assegurando às famílias de baixa renda o suporte necessário para gerir seus lares com dignidade e autonomia.

Diante da relevância social e administrativa da matéria, solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Nova Lima, 02 de março de 2026.

Pedro Henrique Dornas de Assunção Ribeiro
Vereador