



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

LEI MUNICIPAL 3.090, DE 26 DE DEZEMBRO 2023

DISPÕE SOBRE O PROGRAMA MUNICIPAL DE PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL, INSTITUI ISENÇÃO DE TRIBUTOS PARA OPERAÇÕES VINCULADAS AO PROGRAMA MUNICIPAL DE PRODUÇÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O POVO DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA, ESTADO DE MINAS GERAIS, por seus representantes legais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social no âmbito do Município de Nova Lima, que será coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação, com base nas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do município e da Política Municipal de Habitação aprovada no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

Art. 2º As ações do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social serão destinadas a famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme definição do Plano Diretor vigente, priorizando famílias com até 3 (três) salários mínimos de renda familiar.

Art. 3º Esta Lei estabelece diretrizes e parâmetros urbanísticos especiais e institui benefícios fiscais, exclusivamente, para empreendimentos habitacionais do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, no âmbito do Município de Nova Lima, promovidos pelo Poder Público Municipal ou empreendimentos promovidos em parceria entre entes privados e o Poder Público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo Único. No caso de empreendimentos realizados entre poder público, entes privados, entidades ligadas aos movimentos de luta pela moradia, a indicação das famílias será feita pelo Poder Público municipal, salvo as propostas elaboradas pela modalidade do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida Entidades, que tem regramento em consonância com o art. 79 do plano diretor vigente do Município de Nova Lima.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 4º O Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social tem por finalidade, criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais para famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social.

Art. 5º O Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social tem por objetivos:

- I - Contribuir para redução de déficit habitacional do município;
- II - Fomentar o desenvolvimento econômico e social do Município mediante:
 - a. Estimulo à construção civil e ao comércio local;
 - b. Aumento da oferta de emprego;
 - c. Ampliação das oportunidades de inclusão social com distribuição de renda;
 - d. Fortalecimento das famílias, garantindo o acesso destas à moradia digna;
- III - propiciar a melhoria das condições de habitabilidade;
- IV - dar segurança à família, mediante a garantia da regularização da nova moradia com registro em cartório, e
- V - combater a ocupação espontânea de áreas impróprias para moradia;
- VI - Promover a participação dos beneficiários no processo de produção habitacional;
- VII - Incentivar programas de moradia social feitos em regime de autogestão e co-gestão, com movimentos sociais organizados;
- VIII - Reforçar o papel dos Conselho de Habitação na condução da Política.

Parágrafo Único: O município promoverá a habilitação das entidades sem fins lucrativos que desejem executar programas habitacionais no município para fins de destinação de contrapartidas e terras públicas a serem disponibilizadas para o fim de atendimento ao art. 79 do Plano Diretor Municipal de Nova Lima.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

CAPITULO I DOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA

Art. 6º Poderão se beneficiar do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social famílias ou pessoas interessadas na aquisição de um único imóvel novo e por uma única vez, enquadradas como de interesse social, pelo Plano Diretor vigente ou Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. 7º O Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, destina-se a famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social e domiciliadas no Município de Nova Lima há, no mínimo, 5 (cinco) anos e inscritas no Cad Único - Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal, que não sejam proprietárias de imóveis, sendo cada circunstância analisada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação.

§1º O programa dará prioridade a

I - beneficiários do Bolsa Moradia, desde que não possuam outro imóvel, ou que seu imóvel seja considerado tecnicamente inviável para moradia.

II - moradores em áreas insalubres, de risco geológico ou de inundação;

III - famílias que possuam em sua composição algum membro portador de necessidades especiais, ou idoso;

IV - mulheres chefes de família;

V- famílias com crianças em idade escolar;

VI - Famílias oriundas de ocupação;

VII - Famílias abrigadas em aluguel social;

VIII - Mulheres em situação de violência doméstica, em estrita conformidade com as disposições da Lei Municipal 2.780/2020.

§2º As famílias que foram desabrigadas em virtude de enchentes e inundações, ou foram removidas de suas casas por problemas decorrentes



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

de risco geológico, farão jus aos benefícios tendo tempo de moradia no município de no mínimo 2 (dois) anos.

§3º Os beneficiários do Bolsa Moradia, de que trata o inciso V deste artigo, que forem beneficiados no Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, deverão repassar ao Município seu imóvel de origem, com custas relativas ao procedimento de transferência de responsabilidade do Município.

§4º Fica isenta de seleção e priorização da seleção de mutuários no atendimento das unidades habitacionais a serem produzidas no Loteamento Canto do Rio, os ocupantes do Canto do Rio, listados no TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) firmado pelo município de Nova Lima e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

DA GESTÃO DO PROGRAMA

Art. 8º Pessoas físicas com renda familiar comprovada de até 6 (seis) salários mínimos que pretendam construir unidade habitacional própria podem usufruir dos dispositivos desta Lei desde que:

I - possuam o registro do lote no cartório de registro de imóveis ou;

II - o imóvel esteja situado em área objeto de regularização fundiária realizada pelo município e, com parecer favorável para a regularização do mesmo.

Art. 8º-A O acompanhamento das famílias beneficiárias de programas habitacionais deverá ser feita durante o prazo de pré obra, na escolha dos beneficiários e durante o prazo do financiamento, oferecendo oportunidades de geração de emprego, renda e acompanhamento psicossocial e assistência técnica, de forma a garantir que a redução de conflitos, evitar a especulação imobiliária e o retorno do beneficiário a condição anterior em que se encontrava.

Parágrafo Único. O Poder Executivo priorizará no orçamento, a destinação para a política de habitação de interesse social assegurando a assistência técnica, jurídica e psicossocial para os mutuários.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Art. 9º Fica isento do IPTU, durante a vigência do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro, o imóvel adquirido através do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, por mutuário com renda de até 3 (três) salários mínimos.

Parágrafo único. A aplicação da isenção prevista neste artigo, sem prejuízo de outras exigências a serem estabelecidas em regulamento específico, fica condicionada a:

I - apresentação de comprovante pela Secretaria Municipal de Habitação de que o imóvel integra o referido Programa e destina-se a família com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;

II - apresentação de cópia autenticada do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro;

III- não ser o mutuário, seu cônjuge ou companheiro, proprietários ou promitente comprador de outro imóvel;

IV - comprovação da utilização/ocupação exclusivamente residencial do imóvel objeto do financiamento.

Art. 10. Fica isento do ITBI a transmissão de imóveis para obras e a transmissão para beneficiários além de, isenção do IPTU durante a obra e durante o financiamento para o mutuário final, vinculado ao Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social.Z

Parágrafo único. A aplicação da isenção prevista neste artigo, sem prejuízo de outras exigências a serem estabelecidas em regulamento específico, fica condicionada a:

I - apresentação de comprovante pela Secretaria Municipal de Habitação de que o imóvel integra o referido Programa e a família enquadra-se dentro da faixa de renda estabelecida nessa lei;

II - apresentação de cópia autenticada do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III - não ser o beneficiário, seu cônjuge ou companheiro, proprietários ou promitentes compradores de outro imóvel.

Art. 11. Fica o Executivo autorizado a receber, conforme dispuser o regulamento desta Lei, imóvel a ser vinculado ao Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, através de dação em pagamento para quitar débitos tributários originários do IPTU e do ITBI incidentes sobre o imóvel objeto da dação.

§1º Os imóveis objetos de dação devem estar situados dentro do perímetro urbano ou em zonas de expansão urbana definidas pelo Plano Diretor vigente e possuir parecer favorável da Secretaria Municipal de Habitação a fim de avaliar as condições topográficas, geotécnicas, ambientais e urbanas considerando a viabilidade de implantação de novos empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e equipamentos pertinentes ao tema.

§2º Os imóveis deverão possuir parecer favorável da Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Governo e Secretaria Municipal de Projetos Estratégicos a fim de comprovar a relevância de implantação de empreendimento habitacional de interesse social e equipamentos pertinentes ao tema na localidade.

§3º O proprietário do imóvel, objeto da dação em pagamento, não receberá qualquer outro tipo de ressarcimento que não seja a quitação do débito tributário.

§4º O trâmite para o fim a qual se refere o caput deste artigo será regulamentado por decreto.

Art. 12. Fica o Executivo autorizado a receber, conforme dispuser o regulamento desta Lei, imóvel a ser vinculado ao Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, através de Consórcio Imobiliário, conforme Plano Diretor vigente, ou lei específica.

§1º O proprietário do imóvel, objeto do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas pelo Poder Público.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor de mercado do imóvel comprovado em laudo avaliativo de acordo com a NBR 14653 antes da execução das obras e validado pela Comissão de Avaliação de Imóveis.

Art. 13. Ficam isentas das taxas de análise e aprovação de projeto, bem como alvará de construção as pessoas físicas de que trata o "Art. 8º" e os empreendimentos do Programa, advindos de recursos parcialmente ou integralmente públicos".

Art. 14. Para fins de aplicação das isenções previstas nesta Lei, entende-se por edificação cada uma das unidades destinadas individualmente às famílias ou indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social definidas nos referidos artigos.

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECIAIS

Art. 15. As diretrizes e os parâmetros urbanísticos especiais definidos nesta Lei serão adotados exclusivamente para empreendimentos habitacionais integrantes no Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social. As demais disposições não previstas nesta lei atenderão ao Plano Diretor Municipal vigente e ao código de obras Municipal vigentes.

SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 16. O Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social poderá ser desenvolvido em zoneamentos do Município em que haja correspondência entre o uso pretendido e o uso permitido no zoneamento, conforme Plano Diretor vigente nos seguintes locais:

I - Áreas de Zoneamento ZEIS, ZERU, ZOR1A, ZOR1B, ZOR2A e ZOR2B; ZOCS1, ZOCS2, ZOCS3, ZEEU;

II – áreas definidas nas poligonais apresentadas no Anexo III;

III – áreas onde seja definida ADE específica para interesse social, que deve ser regulamentada por instrumento posterior.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 17. No âmbito do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social poderão ser adotadas várias soluções e tipologias de empreendimentos habitacionais, tais como loteamentos, desmembramentos, desdobros, condomínios verticais, condomínios horizontais, dentre outras soluções. Os modelos de uso poderão ser residenciais unifamiliares ou multifamiliares, conforme a tabela do Anexo II, desta Lei.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação fará estudo de viabilidade e definirá, em parecer técnico justificado, qual a tipologia e o modelo de uso a ser aplicado para os terrenos destinados ao Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social. O estudo deve levar em conta a vizinhança, a paisagem e a infraestrutura.

Art. 18. Antes da elaboração do projeto arquitetônico ou urbanístico do empreendimento habitacional deverá ser avaliada a viabilidade das concessionárias de energia elétrica, de fornecimento e abastecimento de água, de coleta e lançamento de esgoto, com relação a capacidade de atendimento ao empreendimento.

Art. 19. Nos empreendimentos habitacionais do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social será admitido o uso residencial associado ao uso não residencial, uso misto, na mesma edificação ou lote, sendo que os parâmetros para o uso não residencial serão os do Plano Diretor vigente e Código de Obras vigente.

§1º Nos empreendimentos de uso misto unifamiliar, o uso não residencial será limitado a 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento utilizado no imóvel.

§2º Nos empreendimentos de uso misto, multifamiliares, o uso não residencial será limitado a 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, sendo este não computado como área construída para fins do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento desde que a fachada que comportar este uso possua acesso direto para logradouro público respeitando o afastamento frontal e caracterizando-a como fachada ativa.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I - A fachada ativa é aquela situada no nível térreo, correspondente à unidade de uso não residencial ao longo da qual esteja garantida a permeabilidade visual mínima de 50% em sua extensão no nível do pedestre, bem como o acesso direto de pedestres à atividade econômica a partir do logradouro público.

II - Não serão permitidos garagem de veículos em frente à fachada ativa impedindo ou interferindo a visibilidade e acesso aos comércios e serviços no nível do térreo.

III - Quando o terreno possuir desnível e testada voltada para mais de um logradouro público e a solução projetual possuir mais de um pavimento com acesso para os logradouros, o pavimento térreo deverá ser indicado para que este tenha considerada a área não computável no coeficiente de aproveitamento.

Art. 20. Todos os empreendimentos condominiais acima de 100 (cem) unidades habitacionais, quando não dispuserem das áreas mencionadas no "Art. 19", deverão prever espaço para futura implantação de comércio ou serviço, obrigatoriamente de propriedade do condomínio, com no máximo 1 (um) pavimento.

§1º A localização dessa área deverá estar voltada para via de circulação oficial, não podendo ocupar a faixa do afastamento frontal, respeitando o afastamento entre edificações.

§2º O cálculo da área destinada para esta finalidade corresponde a 3% (três por cento) das unidades habitacionais vezes 10m² (dez metros quadrados).

Art. 21. Fica o Poder Público autorizado a firmar convênios, termos de parcerias e outros instrumentos destinados a fomentar a produção habitacional por meio do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social, com órgãos e entidades públicas ou privadas.

§1º - Fica a administração pública autorizada a realizar chamamento nos moldes da Lei Federal 11.888/2008 de Assistência Técnica, e da Lei Municipal lei 2.469/2014, de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social para atendimento da política habitacional de interesse



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

social como contrapartida municipal aos programas estaduais e federais de habitação.

§2º - Fica a administração pública autorizada a doar terrenos para as entidades sem fins lucrativos, de forma direta para atendimento da política de habitação municipal ou indiretamente ao FDS – Fundo Municipal de Habitação mediante habilitação por chamamento público.

§3º - Recursos de multas, outorgas onerosas, regularização fundiária de interesse específico, compensações ambientais ligadas a remoções, reassentamento e contrapartida por grandes empreendimentos serão destinados à política municipal de habitação e comporão receita da política municipal de habitação.

Art. 22. No âmbito do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social serão permitidos empreendimentos habitacionais de condomínios verticais com até 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos nessa lei.

Parágrafo único. Em casos especiais, a critério do Conselho Municipal de Habitação, conforme estudo técnico da Secretaria Municipal de Habitação em relação a viabilidade de suporte de infraestrutura, poderão ser autorizados empreendimentos com número total de unidades habitacionais superior ao previsto neste artigo, não podendo, entretanto, ultrapassar 200 (duzentas) unidades habitacionais.

Art. 23. No caso de empreendimentos habitacionais não condominiais, como loteamentos, desmembramentos e desdobros, no âmbito do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social serão permitidas até 250 (duzentas e cinquenta) unidades habitacionais, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos nessa lei.

Parágrafo único. Em casos especiais, a critério do Conselho Municipal de Habitação, conforme estudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação em relação a viabilidade de suporte de infraestrutura e elaboração de estudo de impacto de vizinhança, poderão ser autorizados empreendimentos com número total de unidades habitacionais superior ao previsto neste artigo, desde que o total não ultrapasse 500 (quinhentas) unidades.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 24. O condomínio horizontal será limitado a 20 (vinte) unidades habitacionais devendo a testada do lote estar voltada para logradouro público possuindo a dimensão mínima de 10 (dez) metros e máxima de 15 (quinze) metros, não sendo permitido a implantação de condomínios contíguos.

Parágrafo Único. Em casos especiais, a critério do Conselho Municipal de Habitação, conforme estudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação, onde a produção habitacional se der para reassentamento de famílias e não for possível realizar o parcelamento do solo, desmembramento ou desdobro da área de destino das famílias, o número de unidades habitacionais por condomínio poderá ser superior ao previsto neste artigo.

Art. 25. O acesso veicular ao empreendimento, por via oficial de circulação, deverá possuir largura mínima de:

I - 9,00 m (nove metros), quando o acesso atender a mais de 50 (cinquenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de: 6 m (seis metros) de leito carroçável, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado para circulação de pedestres conforme a NBR 9050 e suas regulamentações.

II - 8,00 m (oito metros), quando o acesso atender a mais de 20 (vinte) e menos de 50 (cinquenta) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de: 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) de leito carroçável, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de passeio de cada lado para circulação de pedestres conforme a NBR 9050 e suas regulamentações.

III - 6,00 m (seis metros), quando o acesso atender a até 20 (vinte) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de: 3,60m (três metros e sessenta centímetros) de leito carroçável, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de passeio de cada lado para circulação de pedestres conforme a NBR 9050 e suas regulamentações.

Parágrafo Único. A fim de atender às exigências do artigo, poderão ser executadas obras de alargamento da via oficial conforme a análise da Secretaria Municipal de Política Urbana.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 26. Todos os empreendimentos habitacionais multifamiliares devem prever acessos para pedestres, além do acesso veicular devendo ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme NBR 9050 e suas regulamentações.

Art. 27. Os alinhamentos dos empreendimentos deverão dispor de permeabilidade visual mínima de 50% através de elementos vazados e/ou transparentes que permitam a interação visual entre o logradouro público e o interior do terreno, quando implantado fechamento frontal.

SEÇÃO I
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 28. O parcelamento do solo, desmembramento, desdobro ou condomínio horizontal que resultará, para os efeitos do disposto nesta Lei, em lotes urbanizados, dotados de infraestrutura básica e destinados à Habitação de interesse social em até 6 (seis) salários mínimos, permitindo até 10% (dez por cento) dos lotes serem de uso exclusivamente não residencial. Tal designação deverá ser definida no processo de aprovação do referido loteamento, e averbada nas respectivas matrículas.

I- A infraestrutura básica necessária é composta por:

- a. Rede de energia elétrica, iluminação pública instalada e rede de comunicação;
- b. Rede de abastecimento de água potável instalada;
- c. Soluções locais adequadas de esgotamento sanitário e coleta de lixo instalados;
- d. escoamento das águas pluviais com itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas;
- e. Vias de acesso e circulação pavimentadas;

II- Sendo necessário, o atendimento de pelo menos 3 itens das alíneas a seguir:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- a. Acesso a no mínimo um equipamento de comércio e serviços cotidianos como mercearias, padarias e farmácias a um raio máximo de 1km (um quilômetro) contados a partir do centro da poligonal do empreendimento;
- b. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação Infantil (de 0 a 6 anos) a um raio máximo de 1km (um quilômetro) contados a partir do centro da poligonal do empreendimento;
- c. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação Fundamental Ciclo I (de 6 a 10 anos) a um raio máximo de 1,5 km (um quilômetro e quinhentos metros) contados a partir do centro da poligonal do empreendimento;
- d. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação Fundamental Ciclo II (de 11 a 15 anos), Saúde e Assistência Social a um raio máximo de 1,5 km (um quilômetro e quinhentos metros) contados a partir do centro da poligonal do empreendimento ou acessível por transporte público com tempo igual ou inferior a 20 (vinte) minutos considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque;
- e. Mínimo de um itinerário de transporte público ao local do empreendimento com ponto de embarque e desembarque a uma distância máxima caminhável de, no máximo 1 km (um quilômetro) contados a partir da poligonal do empreendimento;

§ 1º Quando não houver os elementos citados nas alíneas do inciso I e II deste artigo, estes deverão ser implantados.

§2º Os lotes resultantes de parcelamento destinados à habitação de interesse social não poderão ser lembrados ou unificados, exceto em empreendimentos do poder público.

Art. 29. A oferta de lotes urbanizados produzidos para fins habitacionais unifamiliares, a dimensão mínima permitida é de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e máxima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 30. No parcelamento do solo a área máxima da quadra é de 12.500m² (doze mil e quinhentos metros quadrados).



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 31. Os lotes decorrentes do parcelamento do solo para empreendimentos de habitação de interesse social de uso residencial multifamiliar ou misto, terão a dimensão mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e máxima de 4320 m² (quatro mil, trezentos e vinte metros quadrados).

Art. 32. Os empreendimentos habitacionais como loteamentos, desmembramentos, desdobros ou condomínios horizontais deverão prever espaços de uso comum descobertos destinados ao lazer, com área equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) do total do lote ou gleba. Parágrafo único. Fica dispensada da obrigatoriedade descrita no caput os condomínios:

I - em lotes de até 1.500m² (hum mil e quinhentos metros quadrados);

II - em lotes já parcelados de até 4.000m² (quatro mil metros quadrados) quando, em que um raio de 300 (trezentos) metros, existir equipamento público de lazer.

Art. 33. A apresentação do projeto de movimentação de terra e de redimensionamento do sistema de declive do terreno será obrigatória para os casos de loteamentos destinados à habitação de interesse social.

§1º A adequação do terreno deverá permitir a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) entre a edificação e as cristas ou pés de taludes com até 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de altura e distância mínima de 3,0 m (três metros), ou aquela definida em laudo técnico realizado por profissional habilitado, para as demais situações, sendo, 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros) a altura máxima de talude permitida.

§2º A terraplenagem deverá minimizar cortes e aterros, priorizando a estocagem e reutilização, o máximo possível, dos materiais com potencial de uso como recurso.

§3º Quando necessário, serão obrigatórias a realização de obras de elementos de contenção assegurando a estabilidade do solo.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 34. Os lotes destinados a edificações unifamiliares devem possuir pelo menos 30% (trinta por cento) de sua área com declividade inferior a 16,7° (dezesesseis vírgulas sete graus).

Art. 35. Os lotes destinados a edificações multifamiliares devem possuir pelo menos 20% (trinta por cento) de sua área com declividade inferior a 16,7° (dezesesseis vírgulas sete graus).

Art. 36. Os percentuais de doação de áreas públicas previstas no Plano Diretor vigente deverão ser mantidos, sendo que os 5% (cinco por cento) destinados à habitação de interesse social poderão ser dispensados nos seguintes casos:

I - o empreendimento seja promovido exclusivamente pelo poder público, nas condições estabelecidas pelo Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social;

II - o empreendimento destine pelo menos 5% (cinco por cento) dos lotes para a faixa prioritária de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos, sendo a tipologia adotada nesta porção definida pelo município;

III - nos empreendimentos em que haja participação financeira do município ou de algum órgão público, o percentual destinado a faixa prioritária, de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos, será proporcional ao valor do investimento do município;

Art. 37. As áreas verdes observarão os seguintes requisitos técnicos, para além, dos definidos pelo Plano Diretor vigente:

I - não estar localizadas em zonas de servidão de ferrovias, rodovias, linhas de alta tensão, gasodutos, oleodutos e equipamentos similares;

II - priorizar a conservação da vegetação nativa existente na gleba e a conectividade com fragmentos no entorno;

III - testada mínima de 7 m (sete metros) e fácil acessibilidade a todos os moradores; e



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV - estar disposta de forma não fragmentada, permitindo a recomposição vegetal com espécies arbóreas, nos casos em que a gleba, objeto do parcelamento, estiver desprovida de vegetação.

Art. 38. As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não poderão ser computadas para atender o mínimo de áreas públicas estabelecido no Plano Diretor vigente.

Art. 39. As áreas institucionais exigidas devem possuir testada mínima de 12 m (doze metros), declividade de até 16.7º, e acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento.

Art. 40. As áreas destinadas a Habitação de Interesse Social exigidas devem possuir testada mínima de 7 m (sete metros), declividade de até 16.7º, e acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento.

Art. 41. Não serão permitidos lotes unifamiliares com fundo para as faixas sanitárias, fundos de vale e cursos d'água.

Art. 42. Nenhum curso d'água ou fundo de vale poderá sofrer intervenções técnicas que alterem as condições e as características naturais, principalmente, morfometrias e hidrodinâmicas, sem prévia autorização do Município e dos órgãos estaduais e federais competentes.

SEÇÃO II

DAS NORMAS E CONDIÇÕES PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 43. Para os empreendimentos habitacionais condominiais, deverão ser previstos no projeto arquitetônico/urbanístico:

I - uma vaga para veículo de passeio para cada 3 (três) unidades habitacionais;

II - depósito de material de conservação e limpeza, sendo um para cada edifício;

III- dispositivo adequado para depósito temporário de resíduos sólidos domiciliares;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV - Uma vaga para embarque e desembarque de deficiente físico na entrada do edifício;

V - Espaços de uso comum descoberto do condomínio destinados ao lazer, com área equivalente a no mínimo 5% (cinco por cento) do total do lote ou gleba com área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados);

VI - Espaços de uso comum coberto destinado a uso múltiplo, com sanitários masculino e feminino, copa/cozinha e depósito anexos ao salão com área equivalente a no mínimo 1 % do total do lote ou gleba (área mínima 30 m²), conforme NBR 9050 e suas regulamentações;

VII - Portaria.

§1º Fica dispensada da obrigatoriedade descritas nos incisos V, VI e VII os condomínios verticais em lotes de até 240 m² e em lotes de até 480 m² quando, em um raio de 300 (trezentos) metros, existir equipamento público de lazer.

§2º A área de uso comum descoberta, quando não houver a possibilidade de dispensa, pode constituir a área permeável exigida desde que mantida a permeabilidade exigida conforme disposto no anexo I.

§3º As dimensões que não estiverem definidas nesta lei deverão seguir o Código de Obras e o Plano Diretor vigentes.

Art. 44. Os parâmetros técnicos relativos a compartimentos de unidades residenciais para projeto de edificações a serem construídos no âmbito do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social atenderão ao seguinte programa mínimo:

I - Área útil mínima da Unidade Habitacional (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:

a. Casas: 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados), se a área de serviço for externa, ou 38,00 m² (trinta e oito metros quadrados), se a área de serviços for interna;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- b. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 39,00 m² (trinta e nove metros quadrados);
- c. Pé-direito para todas as tipologias residenciais, mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), admitindo-se 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) no banheiro;
- d. Programa mínimo: Sala + 1 (um) dormitório de casal + 1 (um) dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro.

§1º Não será estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

I - Dormitório de casal: Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis = 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m;

II - Dormitório para duas camas: Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis = 2 camas (90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m;

III - Cozinha - Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete;

IV - Sala de estar/refeições: Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos (a largura do assento é de, no mínimo, 50cm e profundidade do sofá incluindo o encosto é de no mínimo 80 cm), mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV;

V - Banheiro acessível - Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VI - Banheiro - Largura mínima: 1,20 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m);

VII - Área de Serviço - Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar;

VIII - Em Todos os Cômodos: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever um módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D= 1,50 m). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela ABNT NBR 9050.

a. Para casas térreas, deverá ser prevista ao menos uma opção de ampliação da unidade habitacional sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos pré-existentis;

b. Vagas de estacionamento: 80% das vagas com dimensão mínima de 2,3x4,5m e 20% das vagas com dimensão 2,4x5,00 m.

§2º Os programas habitacionais executados no município com recursos federais ou estaduais, deverão atender as normas e os parâmetros específicos do respectivo programa, prevalecendo os parâmetros mais restritivos, seja do programa Federal, Estadual ou Municipal descritos nessa Lei.

§3º As dimensões que não estiverem definidas nesta lei deverão seguir o Código de Obras e o Plano Diretor vigentes.

Art. 45. Os parâmetros para altura das edificações a serem construídas no âmbito do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social será de no máximo 5 pavimentos, não sendo obrigatório o uso de pilotis e nem o uso de elevador.

§1º - A altura máxima permitida é de 18 (dezoito) metros, medidos do piso da primeira laje até a cobertura do último pavimento útil não sendo computadas as alturas de caixa d'água e área técnica, quando houver.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 2º Será permitida o aumento da altura máxima para até 10 pavimentos, sendo obrigatório o uso de elevadores para empreendimentos que ultrapassem o número de andares previsto no Caput deste artigo, sendo a altura máxima permitida fixada em 30 metros nestes casos, não computadas as caixas d'água e áreas técnicas quando houver.

Art. 46. A faixa para a circulação interna dos veículos deverá ser de no mínimo 3,6m (três metros e sessenta centímetros) de leito carroçável e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre para circulação de pedestres.

Parágrafo único. Para os acessos exclusivos de veículos, fica dispensada a reserva de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura para circulação de pedestres.

Art. 47. O empreendimento deverá atender plenamente os princípios de acessibilidade, em acordo com a Lei Federal nº 13.146 de 6 de julho de 2015, e suas regulamentações, a NBR 9050 e suas complementações, bem como legislações complementares atendendo os percentuais e parâmetros mínimos garantindo às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida a acessibilidade a todas as áreas de uso comum do empreendimento.

Parágrafo único. Para empreendimentos de habitação de interesse social, cuja demanda seja superior ao quanto estabelecido na Lei Federal nº 13.146, de 2015, a mesma deverá ser atendida em sua integralidade.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 48. Os projetos do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social terão tramitação prioritária nos órgãos Municipais pertinentes seguindo o fluxo de aprovação e licenciamento ambiental.

Art. 49. As fontes de recursos para viabilização do Programa Municipal de Produção Habitacional de Interesse Social serão provenientes do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 50. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Lima, 26 de dezembro de 2023

JOÃO MARCELO DIEGUEZ PEREIRA
PREFEITO MUNICIPAL



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

ANEXO I

PMNL - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO						
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ÁREAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)						
	CARACTERÍSTICAS	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ATÉ 2 PAVIMENTOS	USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 3 A 5 PAVIMENTOS		
LOTE MÍNIMO	LOTES DECLIVIDADE < OU = 16,7°	125 m ²	240 m ²	480 m ²		
	LOTES DECLIVIDADE > 16,7° e < 25°	250 m ²	360 m ²	720 m ²		
	LOTES DECLIVIDADE > 25°	PROIBIDO	1.080 m ²	1.440 m ²		
LOTE MÁXIMO		360 m ²	4.320 m ²	4.320 m ²		
TESTADA MÍNIMA		7 m	10m	12m		
RECUOS MÍNIMOS	FRENTE	0 até 1,5 m	1,5 m	3m		
	FUNDOS	0 até 1,5 m	0 até 1,5 m	altura ≥ 7m ou ≤ 9,50m	2,00 m	
				altura > 9,5m ou ≤ 12 m	2,50 m	
				altura > 12 m ou ≤ 15 m	3,00 m	
	LATERAL	0 até 1,5 m	0 até 1,5 m	altura ≥ 7m ou ≤ 9,50m	2,00 m	
				altura > 9,5m ou ≤ 12 m	2,50 m	
				altura > 12 m ou ≤ 15 m	3,00 m	
	TAXA DE OCUPAÇÃO		0,6	0,6	0,6	



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		1,2	1,2	1,8
TAXA DE PERMEABILIDADE	LOTES DECLIVIDADE < OU = 16,7°	0,2	0,2	0,2
	LOTES DECLIVIDADE > 16,7° e < 25°	0,3	0,3	0,3
	LOTES DECLIVIDADE > 25°	PROIBIDO	0,4	0,4
CONDOMÍNIO HORIZONTAL		PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO
H MÁXIMA NA DIVISA		7 m	7 m	7 m
OBSERVAÇÕES:	<ol style="list-style-type: none">1- O afastamento entre blocos em empreendimentos condominiais será igual à soma dos recuos laterais de cada um dos edifícios.2- Quando o afastamento lateral e ou de fundos for menor que 1,5 metros não serão admitidas aberturas que sua visão incida sobre a linha divisória do terreno.3- Proibido remembramento e unificação de lote, exceto em empreendimentos do poder público municipal.4- Em lotes com declividade igual ou superior a 16,7º deverão ser atendidas as exigências específicas das legislações municipais vigentes.			



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

ANEXO II

PMNL - SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO			
PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL			
VIAS	DIMENSÃO MÍNIMA PASSEIO (FAIXA LIVRE CIRCULAÇÃO)	DIMENSÃO MÍNIMA FAIXA DE SERVIÇO	DIMENSÃO TOTAL CAIXA DA VIA
VIA COLETORA 2 PISTAS	2,0 m	0,60m	13,5 m
VIA LOCAL PRINCIPAL 2 PISTAS	1,5 m	0,60m	11,0 m
VIA LOCAL SECUNDÁRIA 1 PISTA	1,2 m	0,30m	8,10 m
VIA DE ACESSO RESTRITO 1 PISTA	1,2 m	0,30m	7,5 m
VIA DE PEDESTRE	4,0 m		
COMPRIMENTO MÁXIMO DA QUADRA	200 metros		