



## LEI COMPLEMENTAR Nº 62, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020

*"Dispõe sobre o Empreendimento Habitacional de Interesse Social."*

**BENJAMIM BILL VIEIRA DE SOUZA**, Prefeito do Município de Nova Odessa, Estado de São Paulo, no uso de atribuições conferidas pela Lei Orgânica, através do art. 72, Inciso II, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** O Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) será desenvolvido e implementado nos termos desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O Empreendimento Habitacional de Interesse Social poderá ter a participação de empreendedores privados, cooperativas e associações em regime de parceria com o Município através de formas associativas, societárias ou contratuais.

**Art. 2º.** São objetivos desta Lei Complementar, em consonância com a Política de Habitação do Município de Nova Odessa:

I - Estabelecer mecanismo legal para que o Município, enquanto órgão responsável pelas ações que têm por finalidade a redução do déficit habitacional registrado na faixa de população denominada de interesse social, possa atuar diretamente ou sob regime de parcerias na produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;

II - Estimular a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, atraindo maiores investimentos para o setor, aumentando a oferta de imóveis de interesse social, especialmente nas áreas de vazio urbano, de modo a reduzir o déficit habitacional existente no município de Nova Odessa;



III - Simplificar e agilizar os procedimentos de aprovação de empreendimentos de interesse social projetados para atender à demanda habitacional no Município de Nova Odessa.

**Art. 3º.** O Empreendimento Habitacional de Interesse Social divide-se em tipos, conforme definido no Anexo I desta Lei Complementar, que poderão ser implantados em um único empreendimento e/ou loteamento, devidamente relacionados em memorial descritivo, respeitando-se os demais parâmetros estabelecidos na legislação edilícia vigente.

**Parágrafo único.** Os tipos descritos no Anexo I poderão ser alterados por ato do Poder Público Municipal para adequar-se a critérios e parâmetros definidos em programas habitacionais da União, do Estado, bem como do Município, para fins de inscrição no Cadastro Municipal de Habitação.

**Art. 4º.** O Empreendimento Habitacional de Interesse Social será considerado de manifesto interesse público e terá tramitação prioritária e preferencial perante os órgãos municipais licenciadores, que serão analisados e aprovados em até noventa dias, prorrogáveis por mais noventa dias.

## TÍTULO II

### DA VIABILIDADE TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO E AÇÕES MITIGATÓRIAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 5º.** Os empreendimentos enquadrados como EHIS deverão ser submetidos à viabilidade técnica e socioeconômica mediante a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que serão analisados pelas secretarias municipais competentes.

**§ 1º.** O EIV/RIV deverá ser elaborado por profissional técnico devidamente habilitado, contratada às expensas e sob responsabilidade do interessado.



§ 2º. Os estudos apresentados deverão conter linguagem adequada e acessível à compreensão de todos os segmentos sociais.

§ 3º. O EIV/RIV deverá contemplar a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento na qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança imediata.

§ 4º. Considera-se vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros ao empreendimento, e, vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do empreendimento e que pode por ele ser atingida, cujo raio é variável, nunca inferior a 1 km, e deverá ser justificado.

§ 5º. Concluída a análise do EIV/RIV, a Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano expedirá Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica com validade improrrogável de quatro anos contendo informações necessárias para prosseguimento do processo.

**Art. 6º.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem por objetivos:

I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III - democratizar o processo de aprovação de empreendimento de impacto;

IV - orientar a realização de adaptações ao projeto de aprovação dos empreendimentos de impacto de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

---

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomada de decisão relativos à aprovação de empreendimentos de impacto;

VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano;

IX - subsidiar o processo de gestão do sistema municipal de planejamento.

**Art. 7º.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, dos seguintes itens:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos públicos urbanos, incluindo-se: abastecimento de água, coleta e afastamento de esgoto, estações de tratamento de esgotos, fornecimento de energia elétrica, geração e coleta de resíduos, capacidade das redes de escoamento de águas pluviais;

III - equipamentos públicos comunitários;

IV - uso e ocupação do solo;

V - efeitos da valorização ou desvalorização imobiliária do entorno;



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

VI - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação viária não motorizada e motorizada e sistemas de mobilidade urbana;

VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural da vizinhança;

VIII - geração de renda e emprego;

IX - geração de poluição ambiental, sonora, vibração e outros;

X - geração de resíduos sólidos;

XI - efeitos nas águas superficiais e subterrâneas;

XII - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostos quanto pelos já existentes.

**Parágrafo único.** O EIV/RIV deverá indicar as eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias para os impactos da implantação do EHS e os procedimentos e medidas necessárias a compatibilização dos interesses do ambiente de sua localização, entorno e vizinhança mediata/imediata.

**Art. 8º.** O Poder Executivo Municipal poderá solicitar alterações e complementações no EIV/RIV como condição para aprovação do projeto, visando mitigar e compensar os impactos negativos do empreendimento.

**Art. 9º.** As obras e serviços necessários para mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento apontados no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica deverão ser objeto de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre a Prefeitura e parceiros.



**Art. 10.** A emissão do Alvará de Execução do empreendimento ficará condicionada à apresentação de Termo de Acordo e Compromisso - TAC, sendo que o Certificado de Conclusão da Obra - CCO, somente será expedido após o cumprimento integral de suas disposições.

**Art. 11.** O EHIS de baixo impacto ficará dispensado da elaboração de EIV/RIV.

**§ 1º.** Para os fins desta Lei, consideram-se de baixo impacto os empreendimentos com até cem unidades habitacionais servidos por infraestrutura básica, comprovada através de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano.

**§ 2º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a exigir EIV-RIV caso seja apresentado novo projeto de EHIS de baixo impacto na vizinhança imediata de projeto da mesma natureza já aprovado e/ou implantado no município.

**Art. 12.** O desembolso para a mitigação apontada no Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica deverá obedecer aos critérios estabelecidos no Anexo II, Quadro I, parte integrante desta Lei, não podendo exceder 5% (cinco por cento) do custo global da obra.

**§ 1º.** Para efeito de cálculo do custo da obra, será utilizado o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção, padrão normal, categoria R8N), com desoneração do mês corrente, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon, aplicado sobre a área total a construir.

**§ 2º.** Os empreendimentos EHIS serão autorizados mediante pagamento de contrapartida pelo empreendedor em unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados conforme estabelecido no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar, a ser transferida ao Município de Nova Odessa.



§ 3º. As unidades habitacionais acabadas e/ou lotes urbanizados provenientes da contrapartida física serão destinadas prioritariamente aos inscritos no Cadastro Municipal de Habitação enquadrados na categoria EHIS tipo 1.

**TÍTULO III**  
**DAS ESPECIFICIDADES PARA PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO ADMITIDOS**  
**PARA OS EHIS**

**Art. 13.** O EHIS, em todas as formas previstas no artigo 3º desta Lei Complementar, poderá ser aprovado no município, conforme Plano Diretor vigente, após a emissão de Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica pela Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano.

**Parágrafo único.** Não será permitida a implantação de EHIS em zoneamento industrial.

**Capítulo I**  
**DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PARA OS EHIS IMPLANTADOS NA FORMA DE**  
**LOTEAMENTO OU CONJUNTO HABITACIONAL**

**Art. 14.** Para aprovação de parcelamento do solo, o empreendedor deverá executar as seguintes obras e serviços:

I - abertura de vias de circulação, incluindo pavimentação de leito carroçável e passeio público, respeitando-se a norma brasileira de acessibilidade;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - sistema de escoamento de águas pluviais;



---

IV - rede de energia elétrica;

V - rede de distribuição de água potável;

VI - rede de esgoto;

VII - sistema local de efluentes domésticos, quando for o caso;

VIII - sinalização viária vertical e horizontal;

IX - arborização das vias de pedestres;

X - recuperação/plantio ambiental das áreas verdes.

**Parágrafo único.** A infraestrutura prevista no caput deste artigo deverá ser executada no prazo máximo de quatro anos, indicado no cronograma de execução, que deverá ser apresentado no processo de análise do parcelamento do solo.

**Art. 15.** Para os fins desta Lei Complementar considera-se conjunto habitacional o empreendimento que resultar em unidades habitacionais com características comuns, analisadas e aprovadas concomitantemente ao processo de parcelamento do solo, sendo seu produto final identificado como lote urbanizado individualizado e respectiva unidade residencial edificada.

**Art. 16.** No EHIS implantado na forma de loteamento ou conjunto habitacional deverão ser respeitados os seguintes parâmetros:

I - poderão ser reservados até 15% (quinze por cento) dos lotes com destinação exclusiva a usos comerciais, de serviços e institucionais estabelecidos em certidão de uso emitida pela Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano;



II - as unidades habitacionais acabadas, aprovadas concomitantemente aos respectivos loteamentos, não poderão ultrapassar a área construída de 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

III - as unidades habitacionais acabadas descritas no inciso II deste artigo poderão ser ampliadas por seus adquirentes observando-se os limites estabelecidos no art. 20 desta Lei Complementar.

**Art. 17.** Os lotes urbanizados terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros), exceto para os lotes de esquina e aqueles localizados nas divisas, que poderão ter até 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) com testada mínima de 9,00m (nove metros).

**Parágrafo único.** No caso de incidência de viela sanitária, o lote mínimo deverá ser acrescido da área correspondente à área da viela sanitária, observada a área máxima do lote estabelecida no caput deste artigo.

**Art. 18.** As quadras terão extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e profundidade mínima de 36,00m (trinta e seis metros).

**Art. 19.** O projeto de parcelamento do solo deverá prever a hierarquização das vias públicas e a continuidade da malha viária existente, respeitando a largura das vias dos loteamentos lindeiros já aprovados.

## Capítulo II

### DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PARA OS EHS IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES ACABADAS UNIFAMILIARES

**Art. 20.** O EHS na forma de unidade habitacional acabada unifamiliar deverá atender aos seguintes parâmetros de ocupação:



I - Taxa máxima de ocupação de 80% (oitenta por cento);

II - Área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno;

III - Dispensado o afastamento lateral e de fundos desde que não existam aberturas a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do terreno;

IV - Recuo frontal de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e recuo lateral de 2,00m (dois metros);

a) poderá ter vaga coberta sobre o recuo frontal;

b) a cobertura exclusiva para vaga que trata o inciso IV do caput deste artigo não será computada no cálculo de taxa máxima de ocupação.

V - Altura do pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

### Capítulo III

#### DAS ESPECIFICIDADES PARA OS EHIS IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES HABITACIONAIS ACABADAS MULTIFAMILIARES AGRUPADAS VERTICAL OU HORIZONTALMENTE

**Art. 21.** O EHIS, na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas vertical ou horizontalmente, poderá ser implantado em lotes ou glebas, obedecendo ao tamanho máximo de quadra estabelecido em legislação vigente.



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

**Art. 22.** A edificação sobre gleba condiciona-se à comprovação da existência de obras de infraestrutura que viabilizem a implantação do empreendimento urbano, dentre elas:

I - tamanho máximo de gleba não excedente à área de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);

II - vias de circulação e acessos dotados de guias, sarjetas e pavimentação;

III - sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;

IV - rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - rede de abastecimento de água potável, sistema de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto.

§ 1º. Além das melhorias indicadas no caput deste artigo, outras poderão ser exigidas segundo as peculiaridades de cada empreendimento.

§ 2º. A verificação da infraestrutura existente será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento Urbano.

§ 3º. Caso a gleba não possua a infraestrutura ou exista a necessidade de sua complementação, o empreendedor deverá providenciar a aprovação da edificação pelos órgãos competentes mediante a obtenção das licenças e executar as obras às suas expensas.

**Art. 23.** As diretrizes viárias de alargamento incidentes sobre a gleba deverão ser doadas à Municipalidade através de instrumento próprio, com abertura das matrículas correspondentes às áreas públicas e à gleba resultante.



---

**SEÇÃO I****DOS PARÂMETROS PARA OS EHIS IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES HABITACIONAIS ACABADAS MULTIFAMILIARES AGRUPADAS HORIZONTALMENTE**

**Art. 24.** Para o EHIS na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente, ficam admitidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:

I - Taxa de ocupação (to) de todo o conjunto menor ou igual a 0,8 (oito décimos);

II - A área construída máxima da unidade habitacional será de até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), que poderá ser ampliada por seu adquirente observando-se os limites contidos na aprovação do empreendimento;

III - Número máximo de unidades habitacionais igual ao resultado da divisão da área do terreno por 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), que será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior a 0,5 (cinco décimos);

IV - Fração ideal por unidade habitacional mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a fração ideal calculada pela divisão entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem implantadas;

V - Altura do pé-direito no mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI - Recuos em relação a todos os alinhamentos maiores ou iguais a 4,00m (quatro metros);

VII - Afastamentos maiores ou iguais a:



a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação a todas as divisas do terreno;

b) 4,00m (quatro metros) em relação às vias particulares frontais e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para vias particulares laterais;

c) 3,00m (três metros) entre agrupamentos de unidades habitacionais ou entre unidades isoladas;

VIII - Extensão de fachada:

a) fachada do agrupamento de unidades habitacionais menor ou igual a 70,00m (setenta metros);

b) fachada das unidades habitacionais isoladas ou agrupadas com extensão maior ou igual a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

IX - Local destinado à guarda de veículos na proporção mínima de 1(uma) vaga para cada unidade de habitação, permitida nos recuos e afastamentos quando descoberta;

X - As vias particulares de circulação terão as seguintes características:

a) vias de circulação de veículos com largura mínima do leito carroçável igual a 5,00m (cinco metros) com raio de concordância mínima de 6,00m (seis metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento);

b) vias de circulação de pedestres e de acesso às unidades habitacionais com largura mínima livre igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c) deverá ser garantido o acesso de veículos para atendimentos e emergências com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros) em trechos retos e



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

de 5,00m (cinco metros) nas seções em curva, sendo nestas o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), devendo atender a todas as edificações do condomínio, permitida a inclusão neste acesso da via de circulação de pedestres.

XI - Áreas destinadas a lazer e a atividades sociais com área maior ou igual a:

a) 3,50m<sup>2</sup> (três metros e cinquenta centímetros quadrados) de área descoberta por unidade habitacional;

b) 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados) de área coberta por unidade habitacional, respeitando-se o mínimo de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

XII - quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária e poderá estar junto ao alinhamento, respeitando o limite de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

XIII - Em unidades sobrepostas, a escadaria de acesso poderá atender a mais de uma unidade desde que obedecidas as dimensões mínimas e máximas previstas no Código de Obras do Município;

XIV - abrigo protegido para guarda de lixo no alinhamento com a via pública;

XV - Área permeável mínima 10% (dez por cento) da área do terreno;

**Art. 25.** Poderão ser reservadas até 15% (quinze por cento) das áreas destinadas à habitação para usos comerciais, de serviços e institucionais de baixo impacto conforme permissões do zoneamento vigente, observando-se que:



I - deverão ser garantidos acessos de pedestres e veículos independentes das áreas habitacionais;

II - a área de vagas destinadas aos usos comerciais, de serviços e institucionais, quando cobertas, não serão computadas na reserva de até 15% (quinze por cento) prevista neste artigo;

III - 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área de construção destinada aos usos comerciais, de serviços e institucionais, permitida nos recuos e afastamentos quando descoberta, respeitando-se o mínimo de duas vagas;

IV - quando o estacionamento referente aos usos comerciais, de serviços e institucionais for coberto, a área correspondente poderá ser deduzida da área de construção destinada aos usos mencionados para o cálculo do número de vagas;

**Parágrafo único.** Para o cálculo do número de vagas, o resultado será aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).

## SEÇÃO II

### DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PARA OS EHS IMPLANTADOS NA FORMA DE UNIDADES HABITACIONAIS ACABADAS MULTIFAMILIARES AGRUPADAS VERTICALMENTE

**Art. 26.** Para o EHS na forma de unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas verticalmente ficam admitidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:

a) Taxa de ocupação do térreo (te), menor ou igual a 0,75 (setenta e cinco centésimos); e da torre (to), menor ou igual a 0,5 (cinco décimos);



b) Coeficiente de aproveitamento igual ao permitido no zoneamento vigente, considerando-se que as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas aos estacionamentos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

c) Afastamentos maiores ou iguais a:

1. Afastamentos de fundos maior ou igual a 6m (seis metros) para edificações com altura maior que 9m (nove metros) e menor ou igual a 58 m (cinquenta e oito metros). Quando a edificação tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$AF \geq 6 + [(h-58)/2,60] \times 0,35$$

2. Afastamentos laterais maior ou igual a 3m (três metros) para edificações com altura maior que 9m (nove metros) e menor ou igual a 37m (trinta e sete metros). Afastamentos laterais maior ou igual a 6m (seis metros) para edificações com altura maior que 37m (trinta e sete metros) e menor ou igual a 58m (cinquenta e oito metros). Quando a edificação tiver altura maior que 58m (cinquenta e oito metros), aplicar a fórmula:

$$AL \geq 6 + [(h-58)/2,60] \times 0,35$$

3. Afastamentos maiores ou iguais a 6m (seis metros) entre edificações agrupadas ou isoladas, com exceção dos subsolos.

d) Recuos maiores ou iguais a:

1. Recuos Frontal e de Fundos maior ou igual a 5m (cinco metros) para edificações com altura menor ou igual a 100m (cem metros). Quando a edificação tiver altura maior que 100m (cem metros), aplicar a fórmula:

$$RF \geq 5 + [(h-100)/2,60] \times 0,35$$



2. Recuo Lateral maior ou igual a 2m (dois metros) para edificações com altura menor ou igual a 80m (oitenta metros). Quando a edificação tiver altura maior que 80m (oitenta metros), aplicar a fórmula:

$$RL \geq 2 + [(h-80)/2,60] \times 0,35$$

e) Dispensado o uso de elevador quando o desnível entre o pavimento mais baixo e o piso do pavimento mais elevado for de até 12,00m (doze metros);

f) Área máxima da unidade habitacional não poderá exceder a 70.00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

g) O subsolo poderá ocupar a totalidade da área do terreno nas faixas correspondentes aos recuos e afastamentos mínimos desde que:

1. A área do terreno seja menor ou igual a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

2. Os níveis superiores da laje de cobertura do subsolo não se situem acima de 0,50m (cinquenta centímetros) dos níveis correspondentes do passeio público junto aos respectivos alinhamentos e divisas do terreno;

3. Não existam aberturas para insolação e ventilação nas faces voltadas para as vias públicas;

4. As vias públicas para as quais os terrenos estiverem voltados não sejam objeto de legislação que impeça a ocupação do solo ao longo dos alinhamentos e até profundidades determinadas;

5. Não atinjam o lençol freático, conforme constatado em laudo de sondagem específico;



h) Local destinado a guarda de veículos será permitido nos recuos e afastamentos, quando descoberto, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada unidade de habitação;

i) As vias particulares de circulação terão as seguintes características:

1. Vias de circulação de veículos com largura mínima do leito carroçável igual a 5,00m (cinco metros) com raio de concordância mínima de 6,00m (seis metros) e declividade de 12% (doze por cento);

2. Vias de circulação de pedestres e de acesso às unidades habitacionais com largura mínima livre igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

3. É dispensada a via de circulação de pedestres que coincidir com a divisa do terreno e não servir de acesso à habitação;

4. Deverá ser garantido o acesso de veículos para atendimentos emergenciais com largura mínima igual a 4,00m (quatro metros) entre os trechos retos e de 5,00m (cinco metros) nas seções em curva, sendo nestas o raio interno mínimo de 6,00m (seis metros), devendo atender a todas as edificações do condomínio, podendo estar incluída neste acesso a via de circulação de pedestres;

j) Altura do pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

k) Áreas destinadas a lazer e a atividades sociais com área maior ou igual a:

1. 10% (dez por cento) da área do terreno de área descoberta.



---

2. 2% (dois por cento) da área do terreno de área coberta, respeitando-se o mínimo de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

l) Quando houver edificação destinada à portaria do conjunto, esta deverá ser dotada de instalação sanitária e poderá estar junto ao alinhamento, respeitando o limite de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

m) Abrigo protegido para guarda de lixo no alinhamento com a via pública;

n) Área permeável mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno.

#### **TÍTULO IV DO PROCESSO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS EHIS**

**Art. 27.** Os empreendimentos habitacionais de interesse social EHIS serão aprovados em nome do Município, quando em regime de parceria previsto no parágrafo único do art. 1º desta Lei Complementar.

**Art. 28.** Nos casos de regime de parceria entre empreendedores privados e o Município, este poderá desenvolver e disponibilizar os projetos das unidades habitacionais.

**Art. 29.** Aplica-se ao empreendimento EHIS a Lei nº 2.696 de 02 de maio de 2013 - Plano de Incentivos a Projetos Habitacionais e a Lei nº 3.105 de 21 de junho de 2017 – Dispõe sobre a implantação de Núcleos Habitacionais e Lotes Urbanizados no Município.

**Art. 30.** Para análise e emissão das licenças municipais, deverá ser apresentado, além do Parecer de Viabilidade Técnica e Socioeconômica emitido pela Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano, a documentação obrigatória conforme previsto no Plano Diretor Municipal vigente.



---

**TÍTULO V**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 31.** O EHIS poderá ser aprovado no território urbano do município desde que respeite a legislação edilícia vigente, bem como demais legislações municipais, estaduais e federais vigentes no que esta Lei Complementar for omissa.

**Art. 32.** As divergências existentes entre o Cadastro da Prefeitura Municipal, as Certidões de Matrículas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, os projetos topográficos de imóveis e os projetos de anexações, subdivisões e modificações de lotes ou glebas serão consideradas como erro evidente a exigir retificação de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis quando forem superiores a 2% (dois por cento) em medidas lineares ou a 4% (quatro por cento) em área.

**Art. 33.** Deverão ser atendidas as legislações municipais, estaduais e federais vigentes no que couber.

**Art. 34.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 35.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA**  
**EM 18 DE NOVEMBRO DE 2020.**

**BENJAMIM BILL VIEIRA DE SOUZA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

## ANEXOS AO AUTÓGRAFO N. 51/2020

### ANEXO I

I – EHIS Tipo 1: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal de até três salários mínimos;

II - EHIS Tipo 2: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a três e inferior a seis salários mínimos;

III – EHIS Tipo 3: assim considerado o empreendimento habitacional destinado às famílias com renda bruta mensal superior a seis e inferior a dez salários mínimos.

### ANEXO II QUADRO I

EHIS	Empreendimentos com até 100 U. H.	Empreendimentos acima de 100 U. H.
Tipo 1	Dispensado EIV/ RIV	Obrigatório EIV/ RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/ RIV com limite de 5% do custo global da obra.
Tipo 2	Dispensado EIV/ RIV	Obrigatório EIV/ RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/ RIV com mínimo de 2% e máximo de 5% do custo global da obra.
Tipo 3	Dispensado EIV/ RIV	Obrigatório EIV/ RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/ RIV com mínimo de 3% e máximo de 5% do custo global da obra.

### QUADRO II

EHIS	Contrapartida Física	Contrapartida Física com Acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento (+1)
Tipo 1	Dispensado	Dispensado
Tipo 2/ Tipo 3	2% do total de unidades habitacionais acabadas ou lotes urbanizados previstos no projeto* a serem transferidos para a Prefeitura de Nova Odessa.	3% do total de unidades habitacionais acabadas ou lotes urbanizados previstos no projeto* a serem transferidos para a Prefeitura de Nova Odessa.

\* resultado aproximado para mais quando a fração for igual ou maior que 0,5 (cinco décimos).