



MINUTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12,
DE 17 DE JULHO DE 2023

Regulamenta o art. 288 da Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022, disciplina parâmetros urbanísticos e edifícios para Habitação de Interesse Social - HIS no Município de Goiânia e dá outras providências.

O PREFEITO DE GOIÂNIA Faço saber que a Câmara Municipal de Goiânia, Estado de Goiás, aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar disciplina os parâmetros urbanísticos e edifícios para empreendimento de Habitação de Interesse Social - HIS e o incentivo urbanístico para a ampliação de sua oferta na Macrozona Construída do Município de Goiânia, com o objetivo de:

- I - ampliar a oferta de moradias caracterizadas como HIS;
- II - reduzir o **déficit** habitacional; e
- III - promover o acesso à moradia digna.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se por empreendimento de HIS a edificação ou o conjunto de edificações de promoção pública, privada ou público- privada, cuja destinação seja para habitação de interesse social seriada, coletiva ou múltipla entre si, nos termos do programa federal, estadual ou municipal a que se vincula.

§ 2º Esta Lei Complementar se aplica somente a empreendimentos de HIS vinculados a programas federais, estaduais ou municipais que tenham como finalidade a produção de habitação para a população de baixa renda.

§ 2º-A. Esta Lei Complementar aplica-se igualmente aos lotes urbanizados previstos nos termos da Lei federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que instituiu o novo Programa Minha Casa Minha Vida.

§ 3º A destinação de que trata o §1º deste artigo deverá ser devidamente comprovada à administração pública municipal, mediante declaração do agente financiador do empreendimento, o qual deverá informar o enquadramento do empreendimento aos programas citados no § 2º deste artigo.

Art. 2º Os objetivos de que tratam os incisos I a III do **caput** do art. 1º desta Lei Complementar dar-se-ão mediante regulação especial, em conformidade com os objetivos e diretrizes da política habitacional e demais disposições constantes no Plano Diretor do Município de Goiânia.

Art. 3º Para a produção de empreendimentos de HIS nos termos desta Lei Complementar, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - viabilização de diferentes soluções de HIS em conformidade com as necessidades habitacionais e potencialidades do Município;
- II - indução à produção de empreendimentos de HIS no entorno dos eixos viários, reduzindo a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;



III - indução à produção de empreendimentos de HIS em imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, caracterizados como vazios urbanos.

Art. 4º São considerados agentes promotores de HIS no Município de Goiânia:

I - entes ou órgãos da administração pública municipal;

II - entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com a municipalidade;

III - entidades ou empresas privadas; e

IV - pessoas físicas.

CAPÍTULO II DOS INCENTIVOS PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º Constituem instrumentos de estímulo e indução à ampliação da oferta de HIS no Município de Goiânia:

I - as normas urbanísticas e edilícias especiais para o uso e a ocupação do solo;

II - a priorização dos atos administrativos relativos ao licenciamento de projeto arquitetônico;

III - a emissão de informação de uso do solo, alvarás e certidões para execução de obras e edificações; e

IV - a isenção no pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

Art. 6º Para fins de concessão dos incentivos de que trata este Capítulo, a destinação do imóvel para produção de empreendimento de HIS deverá ser comprovada ao órgão municipal de planejamento urbano e habitação antes da emissão do Alvará de Construção, nos termos do § 3º do art. 1º desta Lei Complementar.

Art. 7º Os benefícios fiscais destinados aos empreendimentos de HIS estão previstos na Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021.

Art. 8º Serão aplicados aos empreendimentos de HIS os parâmetros urbanísticos e edilícios especiais disciplinados no Capítulo III desta Lei Complementar, além daqueles previstos no Código de Obras e Edificações, Código de Parcelamento do Solo e Plano Diretor. (NR)

Art. 9º A emissão de informação de uso do solo e o licenciamento de projeto arquitetônico, de consulta de possibilidade de parcelamento e aprovação do projeto de parcelamento do solo referentes a empreendimentos de HIS terão prioridade em sua análise e aprovação pelo órgão municipal de planejamento urbano e habitação. (NR)

Art. 10. Ficam isentos do pagamento de contrapartida financeira de preço público pela concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, prevista no Plano Diretor do Município de Goiânia, os beneficiários que comprovadamente demonstrarem a destinação do projeto arquitetônico a empreendimento de HIS.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDILÍCIOS

Seção I Dos Parâmetros Urbanísticos



Art. 11. Os imóveis que se destinem à produção de empreendimentos de HIS de que trata esta Lei Complementar deverão atender aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor do Município de Goiânia para a unidade territorial em que se assentam.

§ 1º Excetuar-se-á do previsto no **caput** deste artigo o:

I - controle da densidade habitacional, o qual incidirá por meio das seguintes relações:

a) uma economia por fração ideal de 30 m² (trinta metros quadrados) de unidade imobiliária, quando se tratar de empreendimentos de HIS:

1. situados em vazios urbanos, integrantes ou contíguos aos loteamentos pertencentes ao Grupo I, listados no Anexo XXIII da Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022;

2. situados em vazios urbanos, integrantes ou contíguos aos loteamentos pertencentes ao Grupo III, nos termos da Lei nº 9.123, de 28 de dezembro de 2011; ou

3. na tipologia de quitinete, situados em Área de Adensamento Básico - AAB;

b) uma economia por fração ideal de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) de unidade imobiliária quando em Área de Ocupação Sustentável - AOS e em Área de Proteção Ambiental - APA integrante da Área de Restrição Ambiental Urbana - ARAU;

c) uma economia por fração ideal de 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de unidade imobiliária para os demais imóveis que não se enquadrem nas alíneas “a” e “b” deste inciso;

d) altura de edificação, quando se tratar de AAB, para até 12 (doze) metros, medidos a partir do nível do piso do primeiro pavimento contado até o nível do piso do último pavimento de acesso; (NR)

II - índice de aproveitamento dos empreendimentos de HIS situados em AAB - Área de Adensamento básico ou em Área Especial de Interesse Social - AEIS, que será de 2 (duas) vezes a área do terreno, com exceção dos zoneamentos com restrições ambientais; (NR)

III - não se aplicará o controle de densidade habitacional ao imóvel que integre a AA ou ADD;

IV - uma economia por fração ideal de 30 m² (trinta metros quadrados) de unidade imobiliária, quando se tratar de empreendimento de HIS localizado em Área Especial de Interesse Social - AEIS, atendendo a tabela de altura prevista para Área Adensável - AA.

§ 2º O índice de aproveitamento de que trata o inciso II do caput deste artigo poderá ser acrescido, nos termos do art. 252 da Lei Complementar nº 349, de 2022, caso o empreendimento de HIS recepcione potencial construtivo oriundo de Transferência do Direito de Construir.

§ 3º Ato do Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar critérios específicos para os lotes urbanizados.

Art. 12. Para a ocupação nas APAs, até a elaboração do seu Plano de Manejo, aplicar-se-á aquela prevista no § 1º, inciso I, alínea “b” do art. 11 desta Lei Complementar, sendo considerada a APP para o cálculo, caso exista.



Seção II Dos Parâmetros Edifícios

Art. 13. As dimensões, áreas, disposições e funções dos compartimentos internos e externos, seus vãos de iluminação e ventilação e os demais requisitos relativos ao conforto das edificações que conformam os empreendimentos de HIS disciplinados por esta Lei Complementar ficarão a critério e sob responsabilidade do autor do projeto em conjunto com o interessado, inclusive quanto ao atendimento das normas técnicas pertinentes.

§ 1º Além do previsto no **caput** deste artigo, os empreendimentos de HIS disciplinados por esta Lei Complementar deverão atender aos seguintes critérios técnicos:

I - área privativa mínima por unidade habitacional que comporte compartimentos internos com disponibilidade de espaço para a colocação e utilização dos móveis e equipamentos-padrão indicados na ABNT NBR 15575-1/2021 ou sucedânea;

II - área privativa máxima por unidade habitacional de 70 m² (setenta metros quadrados);

III - 1 (uma) vaga, no mínimo, para estacionamento de veículo do tipo automóvel, a cada 3 (três) unidades habitacionais previstas no empreendimento.

§ 2º A critério do empreendedor, a reserva técnica de vagas de que trata o inciso III deste artigo poderá ser substituída por vagas para estacionamento de motocicletas, até o limite de 30% (trinta por cento) do total de vagas exigidas.

§ 3º No resultado do cálculo da reserva técnica de vagas de que trata o § 1º, inciso III, e o § 2º deste artigo, serão desconsideradas as casas decimais.

§ 4º Será optativa a reserva de estacionamento de veículos nos empreendimentos de HIS implantados em imóveis lindeiros aos Corredores Estruturadores Exclusivos integrantes da AA.

§ 5º Exclui-se da exigência de reserva técnica de vagas de estacionamento de veículos a área privativa da fachada ativa dos empreendimentos de HIS, quando houver, desde que com área ocupada de até 180 m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 14. Deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de veículos internos ao terreno.

Parágrafo único. Excetua-se da exigência de manobra interna ao terreno, os casos de vagas internas ao terreno e externas à edificação e/ou fechamento.

Art. 15. O empreendimento de HIS deverá apresentar vagas de visitantes, conforme definido no Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia e possuir bicicletário interno ao seu fechamento, quando houver.

Art. 16. As vagas para estacionamento serão dimensionadas em conformidade ao previsto no Código de Obras e Edificações de Goiânia.

Art. 17. As áreas comuns e as vias de circulação internas ao empreendimento de HIS serão consideradas como bens de uso exclusivo do empreendimento, sendo sua manutenção de responsabilidade do(s) proprietário(s).

§ 1º As vias de circulação internas ao empreendimento de HIS deverão atender às seguintes larguras mínimas:



I - 6 m (seis metros) para via de pedestre;

II- 5 m (cinco metros) para pista(s) de rolamento, com ou sem manobra para estacionamento, quando em único ou dois sentidos de tráfego de veículos;

§ 2º A largura mínima da(s) pista(s) de rolamento de que trata o inciso II do § 1º deste artigo não inclui a faixa de estacionamento de veículos, a qual deverá ter sua largura acrescida, quando houver.

§ 3º Serão admitidas vias de circulação internas ao empreendimento configuradas em “cul de sac” ou “alça”.

§ 4º As faixas de circulação de pedestres deverão:

I - possuir largura de, no mínimo, 1,2 m (um metro vírgula vinte centímetros), livre de obstáculos;

II - atender às normas de acessibilidade, no que couber.

§ 5º Excetua-se do disposto no inciso II do § 1º deste artigo os casos previstos em norma técnica do Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás, devendo, nesse caso, atender a largura mínima nela estabelecida.

§ 6º O sistema viário público somente poderá interligar-se com uma via de circulação interna quando se tratar de acesso ao empreendimento, ficando sua análise condicionada ao órgão municipal de planejamento urbano e habitação.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Com a finalidade de promover a implementação dos programas federais, estaduais e municipais de que trata esta Lei Complementar, fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a:

I - estabelecer convênios com entidades financeiras e da sociedade civil;

II - oferecer subsídios; ou

III - alienar imóveis dominicais.

Parágrafo único. Ficam desafetadas, para fins de Habitação de Interesse Social, as áreas previstas no **caput** deste artigo, objetos de chamamento público.

Art. 19. Fica autorizado o Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Goiânia - GOIANIAPREV a alienar seus imóveis para a implementação de empreendimentos de HIS vinculados aos programas de que trata esta Lei Complementar.

Art. 20. Aplicam-se aos empreendimentos de HIS as disposições da legislação municipal vigente, quando não conflitantes com esta Lei Complementar.

Art. 21. A Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 212.

.....

III - Área Especial de Interesse Social III - AEIS III, correspondente aos imóveis sujeitos à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal que viabilize o acesso à moradia à camada da população de menor poder aquisitivo, podendo ocorrer em:



a) imóveis situados nas faixas bilaterais dos Eixos de Desenvolvimento, conforme disposto no inciso I do art. 154 desta Lei Complementar, desde que ambientalmente aptas e com morfologia urbana compatível com a densificação prevista;

b) imóveis recepcionados e incluídos como AEIS III até a data de início da vigência desta Lei Complementar; ou

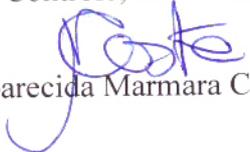
c) imóveis situados fora dos Eixos de Desenvolvimento, definidos como AEIS III após a vigência desta Lei Complementar, em observância à dinâmica do processo de crescimento da cidade e do acréscimo da demanda habitacional gerada pela população de menor poder aquisitivo.

§ 1º Decreto do Chefe do Poder Executivo poderá instituir as novas AEIS III, de que trata a alínea “c” do inciso III deste artigo, resguardado o atendimento dos requisitos técnicos voltados à mobilidade e à preservação ambiental.

§ 2º Aplicar-se-á ao empreendimento edificado de Habitação de Interesse Social - HIS em AEIS III o disposto na lei específica de HIS, de que trata o art. 288 desta Lei Complementar.” (NR)

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gerência de Processamento e Controle, aos 31 dias do mês de outubro de 2023.


Aparecida Marmara Costa