



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DA PRATA
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO AO OFÍCIO nº 110/2026/GAB
RAZÕES DE VETO

Proposição de Lei Complementar nº. 010/2026

Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Trata-se de Proposição de Lei que ***“Altera a “Lei Complementar nº 261, de 27 de março de 2023”, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Lagoa da Prata, para incluir disposições sobre moradias de caráter social, conforme diretrizes da Ata nº 72 do Conselho da Cidade.”***

Os dispositivos em análise impõe a obrigatoriedade de uma metragem mínima de 50 m² para unidades habitacionais de interesse social, bem como a instalação de elevadores ou equipamentos de acessibilidade em edificações de interesse social (ZEIS-1) a partir de edificações com andar térreo mais 1 (um) pavimento.

Embora o Município de Lagoa da Prata observe estritamente os princípios da Administração Pública previstos no Art. 48 da Lei Orgânica — notadamente a eficiência e a moralidade —, as imposições técnicas contidas nos arts. 50-C e 50-D revelam-se contrárias ao interesse público pelos motivos a seguir expostos:

I – DAS RAZÕES DO VETO AO ART. 50-C

O Art. 50-C estabelece uma metragem mínima de 50 m² para unidades habitacionais de interesse social. Embora louvável a intenção de ampliar o espaço das moradias, a imposição desse piso métrico, na prática, inviabiliza a política habitacional municipal.

O Município de Lagoa da Prata, por meio do programa "Habita Lagoa 2", atua de forma direta na redução do custo de aquisição da casa própria, notadamente pela doação de terrenos, visando eliminar ou reduzir a necessidade de entrada financeira, que constitui o maior entrave de acesso aos programas federais, como o



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DA PRATA ESTADO DE MINAS GERAIS

"Minha Casa Minha Vida". A exigência de 50 m² de construção mínima anula, em grande medida, o esforço de subsídio municipal.

Com base na tabela do CUB (Custo Unitário Básico) do Sinduscon-MG de abril de 2026, o custo do metro quadrado construído varia entre R\$ 2.530,62 e R\$ 3.057,11. Em um cálculo conservador, tomando a média desses valores, a construção de uma unidade de 44 m² custaria aproximadamente R\$ 122.930,06. Ao elevar a exigência para 50 m², o custo da obra salta para cerca de R\$ 139.603,00.

Estamos falando de uma diferença de custo direto de R\$ 16.672,94. Em se tratando de famílias de baixa renda, que dependem estritamente do enquadramento em faixas de financiamento social, esse acréscimo de custo final inviabiliza a aprovação do crédito bancário ou impõe um valor de parcela mensal incompatível com a realidade financeira do beneficiário. Portanto, fixar uma metragem mínima rígida é criar uma barreira de acesso à moradia, contrariando o objetivo precípuo do programa habitacional municipal.

II – DAS RAZÕES DO VETO AO ART. 50-D

2.1) Inviabilidade Econômica e Desvio de Finalidade:

O objetivo das ZEIS-1 é fomentar a habitação de interesse social. A obrigatoriedade de elevadores em edificações de pequeno porte (térreo + 1) eleva o custo de construção de forma desproporcional, encarecendo o valor final do imóvel e, conseqüentemente, reduzindo a capacidade de aquisição das famílias beneficiárias, o que desnatura a própria finalidade social do programa habitacional.

2.2) Ônus Excessivo ao Consumidor Final:

A manutenção de elevadores (energia elétrica, conservação e vistorias) impõe um custo condominial permanente e elevado. Em se tratando de famílias de baixa renda, tal encargo pode comprometer o orçamento doméstico, gerando risco de inadimplência e dificultando a manutenção da moradia, o que contraria o dever do Município de promover o bem-estar dos munícipes (Art. 38 da Lei Orgânica).



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DA PRATA
ESTADO DE MINAS GERAIS

2.3) Eficiência Técnica e Acessibilidade:

O Município reafirma seu compromisso com a acessibilidade. Contudo, a solução técnica mais eficiente e menos onerosa, em consonância com as diretrizes de habitação social, consiste na destinação prioritária das unidades situadas no andar térreo aos beneficiários portadores de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida. Esta medida atende ao preceito constitucional de acessibilidade sem onerar o custo de construção e a manutenção futura dos demais beneficiários.

III – DA CONCLUSÃO

Portanto, o veto parcial aos arts. 50-C e 50-D é medida necessária para assegurar a sustentabilidade financeira dos projetos habitacionais e garantir que o benefício social chegue, de fato, àqueles que mais necessitam, sem criar barreiras financeiras insuperáveis.

Diante do exposto, submeto o presente veto à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, em conformidade com o rito estabelecido no Art. 33 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

DI GIANNE DE OLIVEIRA NUNES
Prefeito Municipal