# LEI MUNICIPAL Nº 4.909, DE 22/01/2026

Institui o Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Interesse Social “Reconstruir” no Município de Ponte Nova, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I
## DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Interesse Social “Reconstruir”, com o objetivo de promover o direito à moradia digna por meio da reconstrução, reforma, ampliação ou reparo de residências de famílias de baixa renda, cuja situação habitacional seja precária ou apresente risco à saúde ou à segurança.

§ 1º As intervenções poderão incluir:

I – reconstruções em lotes de propriedade do beneficiário cujas residências foram demolidas ou destruídas por motivo de caso fortuito e força maior;

II – reformas e reparos em telhados, paredes, pisos, esquadrias, redes elétrica, hidráulica e sanitária;

III – ampliação de cômodos ou construção de novos espaços;

IV – pinturas e acabamentos considerados úteis ou necessários;

V – outras melhorias previstas em avaliação técnica.

§ 2º A execução do Programa “Reconstruir” estará condicionada à disponibilidade financeira do Município e observará ordem de atendimento definida em cronograma de prioridades.

## CAPÍTULO II
## DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 2º Poderão ser beneficiadas pelo Programa “Reconstruir” as pessoas de baixa renda que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - sejam proprietárias, possuidoras legítimas ou titulares de domínio útil do imóvel situado no Município de Ponte Nova;

II - residam no imóvel há pelo menos 2 (dois) anos, salvo em casos de calamidade pública ou emergência, devidamente comprovados;

III - apresentem situação de vulnerabilidade habitacional, comprovada por laudo técnico da Defesa Civil ou por avaliação da equipe técnica da Prefeitura;

IV - atendam aos critérios de renda estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Consideram-se possuidoras legitimadas, para os fins desta Lei, as pessoas que exercerem a posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta e com ânimo de dono, não se aplicando às hipóteses de locação ou comodato.

§ 2º Os imóveis contemplados deverão ter até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área efetivamente ocupada pela família, ainda que a metragem total do imóvel seja superior, sendo vedado o benefício caso a ocupação ultrapasse esse limite.

§ 3º Consideram-se de baixa renda, para os fins desta Lei:

I - pessoas cadastradas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico);

II - famílias com renda familiar *per capita* de até meio salário mínimo, não cadastradas no CadÚnico, desde que constatada a condição por estudo social elaborado por assistente social;

III - famílias com renda superior a meio salário mínimo *per capita*, desde que demonstrada situação de vulnerabilidade ou risco habitacional em estudo social circunstanciado aprovado pelo Conselho Municipal de Assistência Social e pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

## CAPÍTULO III
## DOS PROCEDIMENTOS

Art. 3º A seleção dos beneficiários observará o seguinte rito:

I – publicação de edital de chamamento com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias data de início das inscrições, com informações claras acerca do programa, admitindo inscrições a qualquer tempo;

II - cadastramento dos interessados junto à Secretaria responsável pelas políticas habitacionais e/ou assistenciais do Município;

III - realização de estudo social por assistente social do Município;

IV - levantamento técnico e elaboração de projeto pela Secretaria Municipal de Obras ou Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo;

V - aprovação conjunta do projeto pelas secretarias competentes;

VI - elaboração de cronograma de atendimento com base em critérios objetivos de priorização.

§ 1º O edital de chamamento público deverá permanecer aberto durante o exercício e ser amplamente divulgado nos meios de comunicação utilizados pelo Poder Executivo, incluindo sítio eletrônico, redes sociais e emissoras de rádio e televisão com as quais o ente público mantenha contratos vigentes.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no § 1º, o Município deverá realizar ações de busca ativa, visando identificar e alcançar famílias em situação de vulnerabilidade que atendam aos critérios do Programa.

§ 3º O cronograma de prioridades observará:

I - situação de risco iminente;

II - condições de insalubridade ou habitabilidade inadequada;

III - condição socioeconômica da família;

IV - presença de pessoas com deficiência, idosos ou crianças na residência.

§ 4º Em casos excepcionais, como calamidade pública, desabamentos ou incêndios, a ordem de atendimento poderá ser alterada, mediante justificativa formal da secretaria municipal competente.

## CAPÍTULO IV
## DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 4º A execução dos serviços será realizada:

I - preferencialmente por meio de recursos federais ou estaduais, quando aplicável;

II - diretamente pela Administração Municipal, com pessoal próprio;

III – com participação do beneficiário, caso haja disponibilidade de mão-de-obra no núcleo familiar.

IV - por meio de serviço voluntário prestado pela sociedade civil, observada a legislação própria aplicável.

Parágrafo único. Caso seja identificado que o beneficiário possui condições de colaborar com a obra, este firmará compromisso de participação, com jornada compatível com o volume da intervenção.

## CAPÍTULO V
## DAS VEDAÇÕES E PENALIDADES

Art. 5º É vedada a alienação do imóvel beneficiado por esta Lei pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados do término da obra.

§ 1º O descumprimento da obrigação prevista no *caput* implicará:

I - devolução dos valores investidos, corrigidos monetariamente;

II - impedimento de receber novos benefícios habitacionais por 10 (dez) anos.

§ 2º A penalidade prevista no incido II do § 1º deste artigo se aplica ao cônjuge ou companheiro do beneficiário, ainda que ocorra divórcio ou separação.

## CAPÍTULO VI
## DA TRANSPARÊNCIA E CONTROLE SOCIAL

Art. 6º O Programa “Reconstruir” será acompanhado pelo Conselho Municipal de Assistência Social e pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, que receberão relatórios trimestrais de execução e poderão propor ajustes.

Art. 7º A Prefeitura manterá página específica em seu portal eletrônico com:

I – lista dos beneficiários, por ano e por bairro;

II – natureza da intervenção realizada;

III – valor estimado e valor efetivamente investido;

IV – etapa de execução da obra.

## CAPÍTULO VII
## DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º O Poder Executivo poderá firmar convênios, parcerias e termos de cooperação com entes públicos e privados para a execução do Programa “Reconstruir”.

Art. 9º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento municipal, podendo ser suplementadas, se necessário.

Parágrafo único. Integra a presente Lei a estimativa de impacto orçamentário, nos termos da Lei Complementar Federal nº 101, de 04.05.2000.

Art. 10. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar de sua publicação.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ponte Nova – MG, 22 de janeiro de 2026.

**Milton Teodoro Irias Júnior**
**Prefeito Municipal**

**Lazinier Serrano Gonçalves**
**Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação**

**Marcelo Henrique de Mello**
**Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo**

**Fernanda de Magalhães Ribeiro**
**Secretária Municipal de Obras Interina**

- Autor(es): Executivo / PL nº 4.145, de 17.09.2025.
- Publicada em: 13.02.2026.

**LEI MUNICIPAL Nº 4.909, DE 22/01/2026**

**ANEXO ÚNICO**

**IMPACTO ORÇAMENTÁRIO**

## Introdução

A presente estimativa é elaborada em atendimento aos arts. 15, 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF) e aos arts. 2º, 12 e 50 da Lei nº 4.320/1964, que exigem a demonstração da origem dos recursos e do impacto orçamentário-financeiro antes da criação de nova despesa pública.

O Projeto de Lei nº 4.145/2025 tem por objetivo instituir o Programa “Reconstruir”, voltado à reconstrução, reforma e ampliação de moradias de famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade habitacional, risco estrutural ou insalubridade, conforme previsão expressa nos arts. 1º e 2º do referido projeto.

## Metodologia de Cálculo e Fonte de Dados

A estimativa de custos foi baseada exclusivamente em valores referenciais do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, publicados por CAIXA Econômica Federal/IBGE, edição setembro de 2025, para o Estado de Minas Gerais.

O SINAPI é o parâmetro oficial adotado pelo Governo Federal e pelos Tribunais de Contas para a elaboração de orçamentos públicos de obras, conforme art. 109 da Portaria MTP nº 3.214/2021 e Instrução Normativa STN nº 1/1997.

## Composição dos Custos de Referência

Foram consideradas composições típicas de obras de melhoria habitacional de pequeno e médio porte, conforme a tabela SINAPI/MG (09/2025):

| Tipo de Custo (Mês de Ref.: setembro/ 2025) | Custo Total por M² (SINAPI, Desonerado) | Fonte de Cálculo |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Custo de Construção Residencial (Padrão Baixo - R1) | R$ 1.838,62 / m² | Pesquisa de Custo Unitário Básico (CUB/m²), que frequentemente é usado em conjunto com o SINAPI para estimativas. |
| Custo de Mão de Obra (Padrão Baixo - R1) | R$ 823,89 / m² | SINAPI Mão de Obra por m² (Incluso Encargos Sociais e Complementares). |
| Custo de Material (Padrão Baixo - R1) | R$ 1.014,73 / m² | SINAPI Material por m². |

Para as intervenções de Reformas e Reparos (Art. 1º, § 1º, II, IV), os custos variam por composição de serviço. Apresentamos abaixo referências unitárias (materiais + mão de obra + encargos, padrão de preço de orçamento público) para os principais itens mencionados no projeto de lei, baseados em composições SINAPI:

| **Item de Intervenção (Art. 1º, § 1º)** | **Tipo de Serviço (Composição SINAPI)** | **Unidade** | **Referência de Custo Unitário Médio (Material M.O.)** |
|---|---|---|---|
| Telhados (Reparo/Reforma) | Retelhamento com telha ondulada de fibrocimento ou metálica. (Remoção e Recolocação de Telha) | M² | R$ 16,23 a R$ 30,83 / M² |
| Paredes (Pintura/Acabamento) | Pintura em paredes externas (2 demãos, tinta acrílica sobre lixamento e selador), incluso material e mão de obra. | M² | R$ 26,73 / M² |
| Instalações (Elétrica/Hidráulica/Sanitária) | Instalação provisória de energia elétrica (baixa tensão). | UN | R$ 552,77 / UN (Apenas a instalação provisória) |
| **Item de Intervenção (Art. 1º, § 1º)** | **Tipo de Serviço (Composição SINAPI)** | **Unidade** | **Referência de Custo Unitário Médio (Material M.O.)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Esquadrias (Reparo/Troca) | Fornecimento e instalação de kit de porta de madeira (pintura, semi-oca, padrão médio, 60x210cm). | UN | R$ 786,79 / UN |
| | Fornecimento e instalação de Fechadura de embutir (para banheiro, completa). | UN | R$ 58,15 / UN |

## Estimativa do Custo Unitário e Global

Para fins de impacto orçamentário, considerou-se:

| Tipo de Intervenção | Quantitativo (Famílias) | Descrição do Escopo (Base de Cálculo) |
|---|---|---|
| Reconstrução/Ampliação | 2 | Reconstrução de moradia em 40 m² por unidade (Total: 80 m²). |
| Reformas e Reparos Maiores | 8 | Reforma geral (telhado, elétrica, hidráulica, pisos) com custo médio por unidade de R$ 15.000,00. |
| Reforma completa de um banheiro | 92 | Reforma completa (troca de louças, revestimentos e revisão hidráulica/elétrica), custo médio de R$ 3.300,00 |
| Custo Referencial (SINAPI - MG) | | R$ 1.850,00/m² (Custo Direto R1 - Baixo Padrão), estimado para setembro/2025. |

| Item de Despesa | Base de Cálculo/ Referência | Valor Unitário (R$) | Quant. | Custo Total (R$) 2025 | Custo Total (R$) 2026 (4,20%) | Custo Total (R$) 2027 (3,80%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reconstrução / Ampliação | Custo Direto/m² (R1) - SINAPI/MG Estimado | 1.850,00 | 80 m² | 148.000,00 | 154.216,00 | 160.076,21 |
| Reformas/ Reparos Maiores | Custo médio de reformas por unidade | 15.000,00 | 8 UN | 120.000,00 | 125.040,00 | 129.791,52 |
| Reforma completa banheiro | Custo Direto (Materiais + Mão de Obra) de 4m² om área de parede de aproximadamente 12,00m² | 3.300,00 | 92 | 303.600,00 | 316.351,20 | 328.372,55 |
| | | | **Subtotal Custo Direto** | **571.600,00** | **595.607,20** | **618.240,27** |

O valor de R$ 15.000,00 é uma média ponderada de composições SINAPI de alto impacto (ex: refazer telhado completo, troca de todo o circuito elétrico e toda a rede hidráulica/sanitária).

Assim, o impacto orçamentário-financeiro global inicial para o exercício de 2025 é de aproximadamente R$ 571.600,00, podendo ser ampliado conforme disponibilidade de recursos e número de famílias beneficiadas. Para a estimativa dos anos seguintes, foram aplicados os acréscimos sobre o valor unitário de 4,2% e 3,8%, baseados na projeção de inflação do Boletim Focus, divulgado em 17/11/2025.

Fontes de Recursos e Compatibilidade com o Planejamento

- A execução da despesa está prevista em dotações próprias do orçamento municipal, a serem consignadas no programa de governo referente à Política Habitacional de Interesse Social, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação, podendo utilizar:
  - Recursos Ordinários do Tesouro Municipal;
  - Transferências voluntárias da União e do Estado;
  - Recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

A despesa é compatível com o PPA 2022–2025 e LDO 2025, no eixo "Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social".

**Análise Fiscal e Sustentabilidade**

A despesa estimada não compromete o equilíbrio fiscal nem altera as metas de resultado primário definidas na LDO.

Não se trata de despesa de caráter continuado (art. 17, §2º da LRF), pois depende de dotação orçamentária anual e da disponibilidade financeira do Município.

Devido à natureza da despesa não ser considerada "Despesas de Pessoal + Encargos", não se faz necessário a análise frente a RCL.

**Conclusão e Declaração**

O Projeto de Lei nº 4.145/2025 é tecnicamente viável sob o ponto de vista orçamentário- financeiro;

O impacto total estimado é de R$ 571.600,00 para atendimento inicial de reforma/reparo maiores de 8 unidades, reconstrução/ampliação para 2 unidades de 40m², reforma completa de 92 banheiros, conforme parâmetros SINAPI/IBGE – MG (setembro 2025);

A execução está condicionada à existência de dotação orçamentária e disponibilidade de caixa, conforme art. 16, §3º, I da LRF;

A proposta é compatível com o PPA, LDO e LOA vigentes, não afetando as metas fiscais do Município.

A despesa decorrente da aprovação do Projeto de Lei nº 4.145/2025 possui estimativa de impacto orçamentário-financeiro compatível com o Plano

Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, e sua execução ficará condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira do Município.”

Ponte Nova, 27 de novembro de 2025.

**Milton Teodoro Irias Junior**

**Prefeito Municipal**

**Consolação de Freitas Silva Paula**

**Secretária Municipal de Planejamento e Gestão**

**Luciano dos Santos**

**Chefe de Departamento de Orçamento**