CÂMARA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI ORDINÁRIA Nº 7846/2022

Ementa

Dispõe sobre a aprovação de parcelamento do solo urbano para fins de interesse social, define critérios para regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
19/08/2022	**23/08/2022**	**Imprensa Oficial do Município**

Matéria Legislativa

Projeto de Lei nº 147/2022 - **Autoria: EXECUTIVO MUNICIPAL**

Status de Vigência

Em vigor

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa

LEI Nº 7.846, DE 19 DE AGOSTO DE 2022

Dispõe sobre a aprovação de parcelamento do solo urbano para fins de interesse social, define critérios para regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.

NILSON ALCIDES GASPAR, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Sem prejuízo das disposições da Lei n° 3.525, de 18 de março de 1998, a aprovação de parcelamento do solo urbano, mediante loteamento ou desmembramento, para fins de interesse social, destinado à venda para famílias cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação, nos termos da Lei n° 6.812, de 23 de outubro de 2017 e plano local de habitação de interesse social, deverá observar o disposto nesta Lei.

Art. 2º Os lotes deverão possuir, cumulativamente:

I - área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
II - área máxima de 187,50m² (cento e oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados), salvo para os lotes localizados em pontas de quadra e lotes ou glebas destinadas à implantação de conjuntos habitacionais multifamiliares; e
III - frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art. 3º O empreendimento de que trata o artigo 1º desta lei deverá, ainda, atender às seguintes condições:

I - o empreendedor deverá destinar, no mínimo:

a) 30% (trinta por cento) dos lotes para a edificação de conjunto habitacional composto por unidades unifamiliares; ou
b) área suficiente para a edificação de conjunto habitacional composto por unidades multifamiliares em número equivalente ao número de lotes de que trata a alínea "a" deste inciso, atendidas as características exigidas pelo Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal, ou outro que vier a lhe suceder.

II - o empreendedor deverá, juntamente com o projeto de loteamento ou desmembramento, submeter à aprovação dos órgãos técnicos do Município, a planta básica das edificações habitacionais que se obrigará a construir de acordo com o inciso I deste artigo;

III - o conjunto habitacional popular deverá estar concluído no prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, a contar da data do recebimento definitivo do empreendimento.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se ainda que a construção do conjunto habitacional seja efetuada por empresa contratada ou por cooperativa habitacional.

§ 2º O prazo de que trata o inciso III do caput deste artigo deverá ser observado inclusive na hipótese de recebimento parcial de que trata o artigo 27-A da Lei nº 3.525, de 18 de março de 1998, quando o conjunto habitacional estiver previsto na área objeto do respectivo recebimento.

§ 3º As obras de construção do conjunto habitacional poderão ser iniciadas concomitantemente com as obras de infraestrutura do loteamento, mediante a aprovação do projeto das unidades habitacionais pelos órgãos técnicos do Município.

§ 4º Em qualquer hipótese, a emissão do habite-se das unidades habitacionais ficará condicionada à conclusão e recebimento das obras de infraestrutura e melhoramentos públicos do loteamento ou desmembramento.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que venham a ser executados pelo Município.

Art. 4º As obras de infraestrutura, os melhoramentos públicos e demais obrigações do empreendedor previstas na Lei nº 3.525, de 18 de março de 1998, deverão ser implementadas no prazo estabelecido no decreto de aprovação do empreendimento, nos termos do artigo 15, § 2º da referida norma.

Parágrafo único. Nos empreendimentos populares executados pelo Município, o custo das obras de infraestrutura poderá ser financiado mediante cobrança de Contribuição de Melhoria dos adquirentes dos imóveis, na forma da legislação aplicável.

Art. 5º Os empreendimentos de interesse social deverão estar inseridos em Zona de Predominância Residencial (ZPR) ou em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), ou nomenclaturas de uso equivalentes que vierem a suceder, sendo vedada, nesta última, a implantação, ainda que parcialmente, de empreendimentos que não atendam às disposições desta lei.

Art. 6º Os empreendimentos serão classificados como de interesse social pelo Conselho Municipal de Habitação - COMHABIT,

assegurando-se os benefícios e incentivos previstos na legislação vigente à época da aprovação.

§ 1º Os lotes, glebas ou unidades habitacionais nos empreendimentos classificados como de interesse social na forma desta Lei preferencialmente poderão ser objeto de venda para famílias cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação, nos termos da Lei n° 6.812, de 23 de outubro de 2017, salvo, em relação às glebas, quando necessária, a venda pelo proprietário à empresa ou cooperativa responsável pela execução da construção do conjunto habitacional.

§ 2º A primeira alienação à empresa ou cooperativa habitacional, conforme a ressalva de que trata o § 1º, bem como a alienação ao primeiro adquirente do lote ou unidade habitacional, será isenta do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

§ 3º Em caso de descumprimento do disposto no § 1º, o proprietário, o empreendedor, a empresa ou cooperativa habitacional, bem como o adquirente, e seus sucessores, decairão do direito aos benefícios e incentivos de que trata o caput e o § 2º.

§ 4º Na hipótese do § 3º, caberá ao empreendedor, no prazo fixado na notificação expedida pelo Município, solidariamente com os demais corresponsáveis, efetuar os recolhimentos devidos e cumprir as obrigações que tenham sido afastadas por força dos benefícios e incentivos concedidos.

Art. 7° Para fins de regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), em núcleos urbanos informais consolidados, na forma da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o interessado que pretender ser beneficiado deverá atender, cumulativamente, aos seguintes critérios:

I - ter no mínimo 18 (dezoito) anos, salvo, em casos de sucessão, os herdeiros menores de idade;

II - não ser proprietário, compromitente comprador, mediante financiamento a qualquer título, concessionário ou foreiro de outro imóvel urbano ou rural;

III - não ter sido atendido anteriormente por programas habitacionais, nem ter sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel com a mesma finalidade, ainda que em núcleo urbano distinto;

IV - residir no imóvel objeto da regularização, ou em outro imóvel no município, desde que comprovada situação de locação, comodato ou usufruto;

V - possuir renda familiar bruta mensal de, no máximo, 2 (dois) salários mínimos nacionais;

VI - havendo edificação no lote, a mesma deverá possuir, no máximo:

a) 130 m² (cento e trinta metros quadrados) de área total construída, em se tratando de unidade unifamiliar;

b) em se tratando de edificações multifamiliares, que não possuam interligação entre si, cada unidade não deverá ultrapassar a área total de 130 m² (cento e trinta metros quadrados).

VII - sendo herdeiro ou donatário de fração ideal de imóvel diverso, o quinhão correspondente deverá ser inferior a 34% (trinta e quatro por cento), não ser utilizado como moradia própria e não ultrapassar, a área total do lote, 300 m² (trezentos metros quadrados).

§ 1º No ato do requerimento, o interessado deve apresentar cópia, acompanhada dos originais, dos documentos de todos os membros da unidade familiar residentes no imóvel objeto da regularização, e comprovar o tempo mínimo de 2 (dois) anos de moradia no município, conforme regulamentado em ato da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 2º A classificação para fins de Reurb-S poderá ser feita, a critério do Município, e observado o disposto neste artigo, em relação a todo o núcleo urbano, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Fica revogada a Lei Municipal nº 3.585, de 05 de outubro de 1998, e demais disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Indaiatuba, 19 de agosto de 2022, 192º de elevação à categoria de freguesia.

NILSON ALCIDES GASPAR
PREFEITO

Publicada no Departamento de Técnica Legislativa, 19 de agosto de 2022