



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa*

PROJETO DE LEI Nº 22/2022

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 nº 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 nº 6.812, de 23 de outubro de 2017, 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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa*

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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa*

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 ou unidades habitacionais nos empreendimentos classificados como de interesse social na forma desta lei somente poderão ser objeto de venda para famílias cadastradas junto à Secretaria Municipal de Habitação, nos termos da Lei nº 6.812, de 23 de outubro de 2017, salvo, em relação às glebas destinadas à edificação do conjunto habitacional, quando comprovadamente necessária a venda pelo proprietário a empresa ou cooperativa responsável pela respectiva construção.

§ 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. 7º - 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa*

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 entrará 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 Municipal de Indaiatuba, 15 de agosto de 2022, 192º de
elevação à categoria de freguesia.


NILSON ALCIDES GASPAR
PREFEITO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa*

MENSAGEM LEGISLATIVA/PL Nº 22/2022

Indaiatuba, 15 de agosto de 2022

Exmo. Sr. Presidente,

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de V. Exa., a essa Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei nº 22/2022, que **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**, a fim de que o mesmo seja submetido à necessária apreciação desse Legislativo.

A propositura em pauta, em atenção ao solicitado pela Secretaria Municipal de Habitação, no Processo Administrativo nº 18710/2022, pretende atualizar as regras para aprovação de loteamentos populares de interesse social, especialmente em razão da necessidade de adequação ao plano diretor.

Também visa afastar a atual vinculação exclusivamente à edificação de unidades unifamiliares (casas populares), permitindo a atração de empresários dispostos a investir em conjuntos habitacionais multifamiliares, reduzindo o deficit habitacional que ultrapassa, atualmente, 25 (vinte e cinco) mil unidades.

O projeto, ainda, e também atendendo pedido da Secretaria Municipal de Habitação, no Processo Administrativo nº 14293/2022, estabelece condições de classificação de imóveis para fins de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), na forma da Lei Federal nº 13.465/2017, limitando-a à população de baixa renda e que realmente tenha necessidade de obtenção do mencionado benefício.

Para fins do disposto no art. 127, I do Regimento Interno dessa Câmara Municipal, informo que as normas aludidas no projeto se encontram disponíveis nos links:

https://sapl.indaiatuba.sp.leg.br/pysc/download_norma_pysc?cod_norma=2347&texto_original=1

https://sapl.indaiatuba.sp.leg.br/pysc/download_norma_pysc?cod_norma=5759&texto_original=1



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

*Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Departamento de Técnica Legislativa*

Justificando assim a propositura em apreço, submeto-a à necessária apreciação desse Legislativo, solicitando sua aprovação dentro do prazo de 45 dias, nos termos do § 2º do artigo 64 da Constituição Federal e do artigo 46 da Lei Orgânica do Município de Indaiatuba, por tratar-se de matéria de natureza urgente.

Atenciosamente,


NILSON ALCIDES GASPAR
PREFEITO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR
JORGE LUÍS LEPINSK
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
INDAIATUBA/SP**

Q