



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLE Nº 27/2025

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 17/07/2025

Nº ORIGEM: 23/2025

Cód. 03.00.02.06 · VC · P

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Dispõe sobre o plano de incentivo a projetos habitacionais de interesse social vinculado ao programa federal "Minha Casa, Minha Vida", nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e Portaria de nº 724, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades, e dá outras providências.

Autoria:

Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Distribuído em:

17/07/2025

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:

17/07/2025 - Projeto protocolado, distribuído e encaminhado ao Jurídico (Prazo: 11/08/2025).

PLE nº 27/2025



Ofício nº 290/2025 – GP

Jacareí, 17 de julho de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Paulo Luís Santos
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí/SP

Excelentíssimo Senhor Presidente,

CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PROTOCOLO GERAL Nº <u>738</u>
DATA <u>17/07/2025</u>

FUNCIÓNARIO

Encaminho anexo o Projeto de Lei n.º 23/2025 para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei n.º 23/2025 – Dispõe sobre o plano de incentivo a projetos habitacionais de interesse social vinculado ao programa federal “Minha Casa, Minha Vida”, nos termos da Lei Federal 14.620, de 13 de julho de 2023 e Portaria de nº 724, de 15 de junho de 2023 do Ministério das Cidades, e dá outras providências.

Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

**CELSO
FLORENCIO DE
SOUZA:345206
75804**

Assinado digitalmente por CELSO
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
Certificado Digital PF A3, OU=
Presencial, OU=22106571000148, OU=
AC SyngularID Multipla, CN=CELSO
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.07.17 08:50:53-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito Municipal de Jacareí



PROJETO DE LEI Nº 23, DE 17 DE JULHO DE 2025.

Dispõe sobre o plano de incentivo a projetos habitacionais de interesse social vinculado ao programa federal “Minha Casa, Minha Vida”, nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e Portaria de nº 724, de 15 de junho de 2023 do Ministério das Cidades, e da outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º institui no âmbito do Município de Jacareí o Plano de Incentivos a Projetos Habitacionais de Interesse Social (HIS) especificamente para atendimento do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida”.

Art. 2º Para fins desta Lei, as faixas de renda das famílias beneficiadas serão aquelas definidas pela legislação federal vigente e pelas portarias do Ministério das Cidades (MCID) que regulamentarem o Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Parágrafo único. Os incentivos previstos nesta Lei destinam-se exclusivamente a empreendimentos vinculados ao Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” que atendam a famílias nas Faixas Urbano 1 e 2, previstas nas alíneas “a” e “b” do inciso I do art. 5º da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e suas atualizações.

Art. 3º Será reservado em cada conjunto habitacional de que trata esta Lei, uma cota de 3% (três por cento) das unidades habitacionais para idosos e 3% (três por cento) para pessoas com deficiência.



Parágrafo único. As unidades habitacionais reservadas nos termos do *caput* deverão estar preferencialmente localizadas no pavimento térreo ou em áreas próximas aos acessos principais do empreendimento, de modo a atender aos princípios da acessibilidade, da dignidade da pessoa humana e da inclusão social.

Art. 4º Será dada publicidade aos critérios adotados nos meios de comunicação para garantir a transparência do processo de escolha.

Art. 5º A aprovação final dos selecionados caberá à Caixa Econômica Federal.

CAPÍTULO II DOS CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Art. 6º Para se habilitar ao Programa, além do devido cadastro no órgão municipal competente, a família deverá atender aos seguintes requisitos:

I – atender ao critério de renda familiar das Faixas Urbano 1 e 2, definidas pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou outra que vier a substituí-la;

II – residir no Município de Jacareí há no mínimo 2 (dois) anos, contados a partir de cada seleção;

III – não ter sido beneficiada por outro programa habitacional do Governo Federal, Estadual ou Municipal;

IV – não ter casa própria ou financiamento habitacional em qualquer Estado brasileiro;

V – ser maior de 18 (dezoito) anos ou legalmente emancipado, contados a partir de cada seleção.



CAPÍTULO III

Seção I

DOS CRITÉRIOS DE PRIORIDADE E HIERARQUIZAÇÃO

Art. 7º Terão prioridade as famílias nas seguintes situações:

I – residentes ou que tenham sido desabrigadas de área de risco ou insalubre, conforme levantamento realizado pela Municipalidade;

II – famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;

III – beneficiadas pelo Programa Auxílio Aluguel do Município de Jacareí;

IV – residentes em Áreas de Preservação Permanente (APP), áreas públicas ou áreas verdes, assim consideradas pela legislação;

V – famílias compostas majoritariamente por pessoas idosas;

VI – famílias com membros portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. As situações elencadas para efeito de que trata o *caput* serão analisadas em conjunto.

Seção II

DOS CRITÉRIOS DE DESEMPATE PARA FINS DE HIERARQUIZAÇÃO

Art. 8º O critério para desempate e priorização das famílias, dar-se-á na conformidade do preenchimento do maior número de critérios elencados no art. 7º.

Parágrafo único. Persistindo o empate após a aplicação do critério previsto no *caput* deste artigo, serão adotados, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:

I – maior número de pessoas idosas no núcleo familiar;



II – maior número de crianças;

III – realização de sorteio público, como última hipótese.



CAPÍTULO IV DAS ISENÇÕES

Art. 9º Os empreendimentos de que trata a presente Lei ficam isentos dos seguintes tributos:

I – taxas e emolumentos incidentes sobre a expedição de diretrizes urbanísticas, de análises, aprovações e certificados de conclusão;

II – Isenção permanente e incondicionada do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente nas transferências das moradias ofertadas pelo Programa 'Minha Casa, Minha Vida', enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, independentemente de quitação da dívida com o Município;

III – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano - lançado sobre a área específica que abranger o empreendimento;

IV – ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - incidente sobre a execução por administração, empreitada ou subempreitada de construção civil, prestados diretamente para implantação de parcelamento do solo e/ou de unidades acabadas unifamiliares ou multifamiliares.

Parágrafo único. A concessão da isenção do ISSQN refere-se aos serviços prestados no próprio local da obra ou com esta especificamente relacionados, desde que previstos na lista de serviços constantes no item 7 do artigo 130 da Lei Complementar nº 5, de 28 de dezembro de 1992 - “Serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres”.



Art. 10. Com exceção do inciso II do artigo anterior, as isenções previstas nesta Lei abrangem apenas o período compreendido entre a data de protocolo do pedido de aprovação do empreendimento até a data de expedição do “habite-se” pela Secretaria de Planejamento.

Art. 11. O disposto neste Capítulo não gera direito de restituição caso a taxa ou emolumento tenha sido regularmente pago em momento anterior à publicação desta Lei.

Art. 12. Ficam isentos da doação de lotes de que trata o art. 82 da Lei Municipal nº 5.867, de 01 de julho de 2014, os empreendimentos habitacionais destinados às famílias cadastradas no Programa MCMV, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único. Tratando-se de empreendimento destinado apenas em parte à consecução de projeto habitacional de que trata esta Lei, deverá haver apuração proporcional para cumprimento da legislação citada no *caput*, descontando-se da base de cálculo o percentual destinado ao projeto.

CAPÍTULO V

Seção I

DOS PARÂMETROS DE URBANIZAÇÃO

Art. 13. Fica autorizada a implantação de empreendimento habitacional destinado à provisão subsidiada de unidades habitacionais novas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR) em terrenos localizados em Zona de Adensamento Preferencial 1 e 2 (ZAP 1 e 2), Zona de Interesse Social (ZEIS) e na Zona Especial Central (ZEC), conforme zoneamento definido pela Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Art. 14. Fica estabelecido que os empreendimentos destinados as famílias enquadradas nos termos desta Lei, poderão adotar uma taxa de ocupação máxima de até 90% da área do terreno, equiparando-se aos parâmetros estabelecidos para as Zona



Especial Central (ZEC) conforme Tabela I do Anexo II da Lei Municipal nº 5.867, de 01 de julho de 2014, ou outro ato normativo que venha substituí-la.

Parágrafo Único. A aplicação desta taxa de ocupação está condicionada ao cumprimento das demais exigências legais e regulamentares pertinentes, visando assegurar a qualidade urbanística e ambiental dos empreendimentos.

Art. 15. Para empreendimentos destinados as famílias classificadas como Faixa Urbano 1, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser superior ao básico, até o limite de 4,0 (quatro), conforme previsto no inciso II do art. 34 da Lei Municipal nº 5.867/2014, sendo-lhes concedida isenção da outorga onerosa correspondente ao referido acréscimo de potencial construtivo.

Art. 16. Os empreendimentos que atendam famílias enquadradas nos termos desta Lei poderão reduzir o número total de vagas de estacionamento, conforme os percentuais a seguir:

I – os empreendimentos destinados a famílias classificadas na Faixa Urbano 1, poderão reduzir em até 50% o número total de vagas de estacionamento, em relação ao número de unidades habitacionais previstas;

II – os empreendimentos destinados a famílias classificadas na Faixa Urbano 2, poderão reduzir em até 30% o número total de vagas de estacionamento, considerando o perfil socioeconômico dos beneficiários e incentivando o uso de modais alternativos de transporte.

Art. 17. Nos empreendimentos referidos no art. 16 desta Lei, fica permitida a implantação de áreas de estacionamento compartilhado (bolsões) destinadas ao uso conjunto de moradores e visitantes, visando à otimização do uso do solo urbano e à promoção da convivência comunitária.

§ 1º Os bolsões de estacionamento deverão:



I – estar integrados ao sistema viário interno do empreendimento, com acesso adequado para pedestres e veículos;

II – atender aos parâmetros mínimos de dimensionamento estabelecidos pela legislação urbanística vigente e normas técnicas da ABNT, especialmente quanto à acessibilidade e segurança;

III – nos empreendimentos enquadrados como Faixa Urbano 2, conforme inciso II do art. 16 desta Lei, possuir mínimo de 5% (cinco por cento) das vagas destinadas a visitantes, devidamente sinalizadas e demarcadas;

IV – contemplar sinalização horizontal e vertical, iluminação adequada e sistema de drenagem compatível com as diretrizes ambientais.

§ 2º A implantação dos bolsões deverá ser prevista no projeto urbanístico e aprovada pela Secretaria de Planejamento, que poderá solicitar adequações conforme as características do entorno e da demanda local.

Art. 18. Os projetos deverão prever infraestrutura que promova o uso de transportes sustentáveis, como bicicletários seguros, além de facilitar o acesso ao transporte público, alinhando-se às diretrizes de mobilidade urbana sustentável.

Art. 19. A adoção de parâmetros de urbanização diferenciados não deverá comprometer a qualidade de vida dos moradores e deverá estar em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal.

Art. 20. Os empreendimentos destinados as famílias classificadas como Faixa Urbano 1 ficam isentos da obrigatoriedade de implantação de sistemas de microdrenagem desde que comprovarem, por meio de estudo técnico elaborado por profissional habilitado, que a região do empreendimento já dispõe de infraestrutura de macrodrenagem adequada e suficiente para atender à demanda adicional gerada pelo novo empreendimento.



Parágrafo único. O estudo técnico mencionado no caput deverá ser submetido à aprovação do órgão municipal competente, que verificará a conformidade das informações e a adequação da infraestrutura existente.

Art. 21. Nas regiões indicadas para fins específicos de implantação do programa "Minha Casa, Minha Vida" serão admitidos desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com, no mínimo, 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), conforme determinado no artigo 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que respeitadas as diretrizes gerais constantes no artigo 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 22. Na expedição de diretrizes para os empreendimentos deverão ser observadas as características do relevo e restrições geológicas e geotécnicas do terreno a ser ocupado, podendo ser determinada a ampliação da área mínima e a testada mínima dos lotes para as declividades mais altas visando reduzir os cortes e aterros mediante a disposição da edificação no sentido longitudinal às curvas de nível.

Seção II

DOS PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO

Art. 23. O projeto e a execução de habitações de interesse social, embora devam observar as disposições relativas à aprovação, gozarão, em caráter excepcional e somente para fins da presente Lei, de permissões especiais, de modo que poderão ser admitidas as dimensões mínimas previstas no artigo 81 da Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2018.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24. Fica a Administração Municipal autorizada a prestar serviços de manutenção de vias, bem como em redes de água e esgoto, em galerias de águas pluviais, recolhimento de lixo e ainda de limpeza e iluminação de áreas de uso comum dos condomínios e conjuntos habitacionais que trata esta Lei.



Art. 25. Fica criado no âmbito do Município de Jacareí um Grupo de Trabalho para viabilização do Programa “Minha Casa Minha Vida” que trata esta Lei.

§ 1º O Grupo de Trabalho será constituído de acordo com as atividades desempenhadas nos órgãos e entes envolvidos com o Programa.

§ 2º A coordenação do Grupo de Trabalho será da Chefia de Gabinete.

Art. 26. Com o objetivo de promover a diversidade social e a harmonia entre os beneficiários, nos empreendimentos que contemplarem conjuntamente as Faixas Urbano 1 e 2, a distribuição proporcional de unidades habitacionais deverá ser obrigatoriamente observada conforme os percentuais abaixo:

I – famílias classificadas como Faixa Urbano 1 – no mínimo 75%;

II – famílias classificadas como Faixa Urbano 2 – até 25%.

Parágrafo único. A definição dos valores será orientada pelas diretrizes do programa federal e pelas especificidades de cada empreendimento, devendo constar expressamente no projeto submetido à aprovação da municipalidade.

Art. 27. A relação de selecionados a ser enviada para a Caixa Econômica Federal, para a análise e qualificação final dos contemplados, terá sempre uma porcentagem excedente de no mínimo 20% (vinte por cento) de famílias suplentes para substituição no caso de desistência ou impossibilidade de alguma família ser contemplada, sobre as unidades disponíveis.

Art. 28. Ressalvado o disposto no artigo 11, os empreendimentos que já tenham sido iniciados quando da publicação da presente Lei e que puderem ser enquadrados em suas disposições poderão usufruir dos benefícios nela previstos.



Art. 29. Os procedimentos para aprovação de projetos vinculados ao Programa Federal de que trata esta Lei terão tramitação preferencial, devendo sua análise ser efetuada pela Secretaria de Planejamento através de grupo especificamente constituído para esse fim.

Art. 30. A emissão da licença urbanística para os projetos abrangidos por esta Lei estará condicionada à apresentação de documentação comprobatória emitidos pela Caixa Econômica Federal que atestem o enquadramento do empreendimento nas diretrizes estabelecidas.

Art. 31. Ficam revogados a Lei Municipal nº 5383, de 06 de agosto de 2009, o Decreto nº 119, de 23 de abril de 2009, o Decreto nº 858, de 13 de setembro de 2010, o Decreto nº 1053, de 23 de janeiro de 2024, e demais disposições em contrário.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 17 de julho de 2025.

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí



MENSAGEM

Tenho a honra de submeter à análise dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o plano de incentivo a projetos habitacionais de interesse social vinculado ao programa federal “Minha Casa, Minha Vida”, nos termos da Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e Portaria de nº 724, de 15 de junho de 2023 do Ministério das Cidades, e da outras providências.

O presente Projeto de Lei Complementar visa instituir, no âmbito do Município de Jacareí, o Plano de Incentivo a Projetos Habitacionais de Interesse Social (HIS), alinhado ao Programa Federal previsto na Lei Federal nº 14.620/2023 e na Portaria nº 724/2023 do Ministério das Cidades. Dessa forma, a iniciativa tem como objetivo primordial viabilizar moradias dignas para famílias de baixa renda, garantindo o acesso à habitação para aqueles que mais necessitam, promovendo inclusão social e qualidade de vida.

A carência habitacional no Município é uma realidade a qual demanda políticas públicas eficazes e direcionadas para a população mais vulnerável. O projeto estabelece critérios claros para a seleção dos beneficiários, priorizando famílias em situação de risco, mulheres responsáveis pelo núcleo familiar, beneficiários do Programa Auxílio-Aluguel e aqueles que residem em áreas de preservação permanente ou em imóveis alugados.

Além disso, a proposta assegura a reserva de 3% das unidades habitacionais para idosos e 3% para pessoas com deficiência, promovendo equidade e acessibilidade. A transparência no processo de seleção será garantida por ampla divulgação dos critérios adotados, bem como pela aprovação final dos beneficiários pela Caixa Econômica Federal.

Destaca-se que, para viabilizar os empreendimentos, o Projeto de Lei Complementar propõe incentivos fiscais e isenções tributárias, reduzindo os custos para as construtoras e facilitando a implementação dos projetos. As isenções incluem taxas administrativas, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Imposto Predial e



Territorial Urbano (IPTU) e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN). Tais medidas incentivam o desenvolvimento habitacional e contribuem para a atração de investimentos no setor.

Ademais, visando à celeridade na execução dos projetos, a tramitação dos processos administrativos será prioritária na Secretaria de Planejamento, garantindo maior eficiência na aprovação e implementação dos empreendimentos habitacionais.

Diante do exposto, a aprovação deste Projeto de Lei Complementar se faz imprescindível para enfrentar o déficit habitacional no Município, oferecer condições dignas de moradia à população de baixa renda e fomentar o desenvolvimento urbano sustentável. Contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta relevante medida para a população de Jacareí.

Destaca-se que o presente Projeto está em consonância com a Agenda 2030, atingindo o seguinte Objetivo de Desenvolvimento Sustentável:



Ressalta-se que este Projeto de Lei possui sólido escopo legal, conforme dispõe o art. 60 e os incisos I e III do art. 61, da Lei Orgânica Municipal, e o inciso I do art. 30 da Constituição Federal.

Justificado nestes termos, a fim de que a proposta possa alcançar plenamente os seus objetivos, encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 17 de julho de 2025.

CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Assinado digitalmente por CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
ID: C=BR; CN=CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Presencial: OU=22106571000148; OU=AC SINGULAR D
Múltipla: CN=CELSO FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste documento.
Localização:
Data: 2025.07.17 12:01:48-03:00
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí