



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP
PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLE Nº 25/2026

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 08/09/2026

Nº ORIGEM: 26/2026

Cód. 03.00.02.06 · VC · P

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Altera a Lei Municipal nº 6.770, de 18 de setembro de 2025, 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 dá outras providências.

Autoria:

Prefeito Municipal Celso Florêncio de Souza.

Distribuído em:

08/09/2026

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:

08/09/2026 - Projeto protocolado, distribuído e encaminhado ao Jurídico (Prazo: 17/09/2026).

Ofício nº 362/2026 – GP

Jacareí, 04 de setembro de 2026.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PROTOCOLO GERAL Nº <u>441</u>
DATA <u>08/09/2026</u>
<u>margareth</u>
FUNÇÃO

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho, anexo, o Projeto de Lei nº 26/2026 para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei nº 26/2026 – Altera a Lei Municipal nº 6.770, de 18 de setembro de 2025, 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 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:3452
0675804**

Assinado digitalmente por CELSO
FLORENCIO DE
SOUZA:34520675804
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
Certificado Digital PF A3, OU=
Presencial, OU=22100571000148,
OU=AC SyngularID Multipla, CN=
CELSO FLORENCIO DE
SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste
documento
Localização:
Data: 2026.09.04 15:24:42-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito Municipal de Jacareí

PROJETO DE LEI Nº 26, DE 04 DE SETEMBRO DE 2026.

Altera a Lei Municipal nº 6.770, de 18 de setembro de 2025, 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 dá outras providências."

O Sr. CELSO FLORENCIO DE SOUZA, Prefeito do Município de Jacareí, 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 Altera a Lei Municipal nº 6.770, de 18 de setembro de 2025, que passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º (...)

§ 1º 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.

§ 2º Compete à instituição financeira responsável pela operacionalização do empreendimento ou agente financiador do Programa Minha Casa, Minha Vida a verificação do atendimento das cotas previstas no caput deste artigo, podendo as unidades remanescentes, na hipótese de inexistência de beneficiários habilitados ou interessados, ser destinadas aos demais beneficiários regularmente enquadrados no programa, observados os critérios de seleção aplicáveis.

(...)

Art. 6º (...)

(...)

II - para os beneficiários enquadrados na Faixa Urbano 1, residir no Município de Jacareí há, no mínimo, 2 (dois) anos, contados a partir de cada seleção;

(...)

Art. 7º Para os empreendimentos destinados às famílias classificadas como Faixa Urbano 1, terão prioridade as famílias nas seguintes situações:

(...)

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), Zona Especial Central (ZEC) e Zona de Adensamento Controlado (ZAC), conforme zoneamento definido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

Parágrafo único. A implantação de empreendimentos na Zona de Adensamento Controlado (ZAC) deverá observar as limitações urbanísticas e ambientais aplicáveis à zona, podendo o Poder Público exigir estudos técnicos complementares que demonstrem a viabilidade da ocupação, especialmente quanto à infraestrutura urbana, mobilidade e impacto ambiental.

(...)

Art. 15. Para os empreendimentos destinados às famílias classificadas como Faixa Urbano 1, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser superior ao básico, até o limite de 4,0 (quatro), sendo-lhes concedida isenção da outorga onerosa correspondente ao referido acréscimo de potencial construtivo.

Art. 15-A. Os empreendimentos enquadrados nos termos desta Lei ficam dispensados do atendimento aos parâmetros de densidade habitacional previstos na legislação municipal de uso e ocupação do solo, desde que observadas as demais exigências urbanísticas, ambientais, edilícias, de mobilidade, infraestrutura e segurança previstas na legislação aplicável.

Parágrafo único. A dispensa prevista no caput não afasta a obrigatoriedade de demonstração da viabilidade técnica do empreendimento, nem a

análise dos impactos decorrentes de sua implantação pelos órgãos municipais competentes.

(...)

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 estabelecidas na legislação municipal edilícia aplicável às habitações de interesse social.

(...)

Art. 26-A. Os incentivos, benefícios, isenções e parâmetros urbanísticos diferenciados previstos nesta Lei são exclusivos para empreendimentos destinados integralmente às famílias enquadradas nas Faixas Urbano 1 e 2 do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Parágrafo único. A existência de unidades habitacionais destinadas a faixas de renda diversas daquelas previstas no caput, ainda que inseridas no mesmo empreendimento ou projeto, afasta integralmente a aplicação dos benefícios instituídos por esta Lei."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 04 de setembro de 2026.

CELSON 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 que altera a Lei Municipal nº 6.770, de 18 de setembro de 2025, 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 dá outras providências.

A proposta decorre da necessidade de ampliar, de forma planejada e responsável, a oferta de áreas aptas à produção habitacional de interesse social (HIS) no Município, em consonância com as diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 126/2025, que instituiu o Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

A Zona de Adensamento Controlado (ZAC), conforme disciplinada pelo Plano Diretor, caracteriza-se por áreas com capacidade de suporte urbano condicionada, nas quais o adensamento deve ocorrer de forma gradual e tecnicamente orientada, mediante a avaliação das condições de infraestrutura, mobilidade, drenagem e aspectos ambientais.

Nesse contexto, a inclusão da ZAC no rol do art. 13 da Lei nº 6.770/2025 não representa uma liberalização irrestrita do uso do solo, mas sim a possibilidade de implantação condicionada, sujeita à análise técnica do Poder Público, observadas as exigências e condicionantes previstas na legislação urbanística aplicável, inclusive quanto à análise da viabilidade urbanística e ambiental do empreendimento.

A medida visa, assim, ampliar a disponibilidade de áreas urbanas aptas à implantação de HIS, contribuindo para a redução do déficit habitacional, ao mesmo tempo em que promove a função social da cidade e da propriedade urbana, nos termos do Estatuto da Cidade. Busca-se, ainda, otimizar o uso da infraestrutura urbana existente, evitando a expansão desordenada do perímetro urbano e assegurando o desenvolvimento urbano sustentável, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor vigente.

Importante destacar que a proposta mantém a necessária compatibilidade com os instrumentos de planejamento urbano, não afastando a incidência das normas de controle urbanístico, ambiental e edilício, tampouco dispensando a observância das diretrizes específicas de cada zona.

Dessa forma, a alteração legislativa ora proposta busca conferir maior efetividade à política habitacional municipal, ao mesmo tempo em que preserva os princípios do planejamento urbano sustentável, da eficiência administrativa e da legalidade.

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



Por fim, informa-se que Projeto de Lei possui sólido escopo legal, conforme dispõe art. 60, incisos I e IX do artigo 61 da Lei nº 2.761 de 31 de março de 1990, Lei Orgânica do Município de Jacareí.

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, 04 de setembro de 2026.

**CELSO
FLORENCIO DE
SOUZA:345206
75804**

Assinado digitalmente por CELSO
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
NO: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF AS, OU=Presencial
OU=22106571000148, OU=AC
SyngularID Multipla, CN=CELSO
FLORENCIO DE SOUZA:34520675804
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.09.04 15:24:18-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Prefeito do Município de Jacareí