



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

Indicação Nº 758/2022

**INDICO À MESA**, nos termos regimentais, seja oficiado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, encaminhando-lhe cópia de “Minuta do Projeto de Lei” para a viabilidade da implantação do “Programa Lote Social neste Município”, visando reduzir a demanda habitacional, principalmente aos menos favorecidos, segue em anexo Minuta de Projeto de Lei e mensagem.

Plenário Vereador Maurício Alves Braz, 25 de Abril de 2022.

**David Ribeiro da Silva**

**David Neto**

**Vereador**



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

## MENSAGEM

**Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,  
Senhores Vereadores,  
Senhora Vereadora.**

Com este, sirvo-me da presente, nos termos da Lei Orgânica do Município de Itaquaquetuba, encaminhar o presente Projeto de Lei a Vossas Excelências para apreciação desse Egrégio Poder Legislativo, que “Institui o Programa Lote Social no Município de Itaquaquetuba, e dá outras providências”, de interesse de Social.

O presente Projeto de Lei propõe a viabilização do lançamento do Programa “Lote Social Urbanizado Itaquaquetuba”, que se justifica diante da necessidade de compatibilizar a política municipal de habitação como uma forma de combate à pobreza e promovendo acesso à moradia, com condições de habitabilidade dentro dos programas de habitação popular de interesse social deste Município, notavelmente buscando o recadastramento e atualização dos dados cadastrais através da inscrição neste Programa.

Ademais, o presente Projeto de Lei, entre outros aspectos, visa:

- a) a importância de priorizar projetos habitacionais visando encorpar e melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda, juntamente à geração de emprego e renda, bem como o desenvolvimento social;
- b) a solução, ainda que parcial, para o déficit na demanda excluída da perspectiva da produção habitacional nos âmbitos estadual e federal, devido ao rompimento, por parte da União, do Programa Minha Casa Minha Vida com a Faixa 1, ambientada no presente Projeto.
- c) o aumento da habitabilidade de locais subutilizados no Município em prol do bem social e incremento à qualidade de moradia, mediante parcelas acessíveis e de baixíssimo custo.



# **Câmara Municipal de Itaquaquetuba**

Estado de São Paulo

Portanto, tendo em vista o mérito e a legalidade do presente Projeto de Lei, acredita-se na sua aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Na oportunidade, renova-se os protestos da mais alta estima e consideração distinta.

Itaquaquetuba, 25 de Abril de 2022.

**EDUARDO BOIGUES QUEROZ**  
Prefeito



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2022**

“Institui o Programa Lote Social **no Município** de Itaquaquetuba, e dá outras providências”.

**EDUARDO BOIGUES QUEROZ, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA**, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I**

### **DAS CONDIÇÕES GERAIS DO PROGRAMA**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa Habitacional Lote Social Urbanizado **no âmbito do Município** de Itaquaquetuba.

**Art. 2º** São objetivos do Programa Habitacional Lote Social Urbanizado:

**I** - fazer cumprir a função social da terra sobre as **áreas** subutilizadas no Município, ocupando com habitações de interesse social suas glebas ou lotes vagos;

**II** - atender à demanda dos munícipes de maior vulnerabilidade social no Município;

**III** - oportunizar, no processo de participação do mutirão, o desenvolvimento social, econômico e territorial da comunidade, da família e do indivíduo, minimizando o impacto do déficit habitacional para as famílias de maior vulnerabilidade social;

**IV** - diminuir o déficit da demanda que está excluída da produção habitacional nos âmbitos dos programas estadual e federal;



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

V - auxiliar as famílias beneficiárias, fornecendo apoio técnico para a autoconstrução individual ou coletiva.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento desta Lei Complementar o Município se pauta pelas disposições do Art. 6º da Constituição Federal, do Plano Diretor de Itaquaquetuba, bem como pela Lei Orgânica, relativo às habitações de interesse social.

**Art. 3º** Para os fins desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I - autogestão: é a participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja na execução do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na gestão da participação da demanda, na gestão social e na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais;

II - embrião: unidade habitacional com condições básicas de habitabilidade contendo ao menos sala/quarto, banheiro, cozinha;

III - risco social: situação na qual as famílias e indivíduos detêm menor capacidade de agir perante as condições desfavoráveis nos processos de vulnerabilidade social, com maior de violação de direitos;

IV - unidade habitacional completa: é aquela que possui sala, quartos, banheiro, cozinha e área de serviço individualizados;

V - vulnerabilidade social: situação social desfavorável, que se configura por processos e situações sociais que geram fragilidades, discriminações, desvantagens e exclusões da vida econômica social e cultural;

VI - as vulnerabilidades são objeto de políticas sociais programáticas que visam à prevenção, proteção básica, promoção e inserção social;

VII – vulnerabilidade social na ótica da habitação são as situações desfavoráveis para as famílias e indivíduos que não possuem condições físicas, emocionais e materiais para, por conta própria, arcar com condições mínimas de uma moradia digna.



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

**Art. 4º** O Município fica autorizado, nos termos da legislação vigente, a proceder à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) oneroso dos lotes e glebas descritos no Anexo Único desta **Lei Complementar** às famílias beneficiárias inscritas no cadastro habitacional, selecionadas de acordo com critérios e regras estabelecidas por esta **Lei Complementar ou regulamentos**, dispensada concorrência pública, dada a vulnerabilidade social dos munícipes, sempre buscando a finalidade social e características próprias do Programa Lote Social em Itaquaquetuba.

## CAPÍTULO II DOS LOTES

**Art. 5º** Os lotes e as glebas constantes no Anexo Único desta **Lei Complementar** deverão ser parcelados, aprovados e registrados, sendo disponibilizados ao Programa apenas a partir da abertura das respectivas matrículas.

§ 1º Antes de abertas as matrículas, não há óbice para o início do trabalho de organização das famílias cadastradas, classificadas de acordo com critérios estabelecidos nesta **Lei Complementar ou regulamentos**, que serão convidadas à explanação do Programa e assinatura do termo de adesão.

§ 2º A partir da disponibilização das matrículas, os beneficiários serão convocados de acordo com sorteio, que será realizado em data previamente informada em fase específica deste Programa, devendo cumprir os requisitos estipulados em regulamentos, oportunidade em que poderão assinar termo de permissão de uso do imóvel.

## CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES DE ACESSO E DO FLUXO DO PROGRAMA

**Art. 6º** São condições para aprovação no Programa Habitacional Lote Social em pelo menos uma das seguintes hipóteses:

**I** – ter renda familiar até 3 (três) salário mínimo;



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

**II** – estar inserido nos Programas Assistenciais: BPC-LOAS, Bolsa Família, Programa de Incentivo a Inclusão Social e Transferência de Renda, além de outros programas assistenciais;

**III** – Enquadrar se no Grupo 1, definido pela Lei .....

Parágrafo Único – Não haverá restrição de inscrição e suas condições deverão ser verificadas após a contemplação em sorteio, quando serão aferidas o atendimento das regras acima mencionadas e terão efeitos eliminatórias.

**Art. 7º** Compõe o fluxo do Programa até a assinatura do termo de permissão de uso do imóvel:

**I** – publicação de Edital com as regras do programa;

**II** – atualização de cadastro e inscrição;

**III** – realização do sorteio;

**IV** – classificação e publicação da demanda;

**V** – convocação da demanda com classificação até o **número 652** (seiscentos e cinquenta e dois), **com os respectivos suplentes**, para escolha dos empreendimentos e lotes, devendo ser garantida a inserção mínima de 7% (sete por cento) para pessoas com deficiência, nos termos da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 e de 10% (dez por cento) para os munícipes que moram em locais classificados como área de risco que queiram aderir ao programa;

**VI** – assinatura do termo de permissão de uso do imóvel com a indicação ao contemplado da unidade habitacional obtida;

**VII** – entrega da unidade ao contemplado.

**§ 1º** Para as assembleias **visando** a apresentação do Programa, **após publicação do Edital previsto no inciso I** do “caput” deste artigo, serão convocadas exclusivamente as famílias cadastradas na **Secretaria de Habitação do Município**, que atendam **aos** critérios de interesse social disposto no **artigo 6º desta Lei Complementar**.



# Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

§ 2º Assinados os termos de permissão de uso dos imóveis, formar-se-á lista de suplência, contendo os nomes dos classificados posteriores ao número 652 (seiscentos e cinquenta e dois), para convocação no caso de desistência ou exclusão do Programa.

**Art. 8º** Fica criada a Comissão de Avaliação de Risco Social, para responder pelos assuntos referentes ao Programa e às suas demandas, composta por:

**I** - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Promoção Social;

**II** - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Agronegócio, Trabalho e Desenvolvimento;

**III** - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação;

**IV** - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento; e

**V** - 1 (um) representante do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

## CAPÍTULO IV

### DA ASSINATURA DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO DO IMÓVEL

**Art. 9º** O termo de permissão de uso do imóvel terá vigência 99 (noventa e nove) anos, sendo os beneficiários deverão cumprir com todas obrigações e deveres constantes do termo de adesão ao Programa.

§ 1º As famílias convocadas para assinatura do termo de permissão de uso do imóvel deverão possuir certidão negativa de imóveis em nome do titular e do cônjuge.

§ 2º As famílias beneficiárias do Programa estão sujeitas a visitas de agente público municipal para conferência dos dados declarados nos cadastros, estando sujeitas a exclusão do Programa quando da omissão ou prestação de falsas informações, bem como quando constatadas quaisquer irregularidades



# Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

## CAPÍTULO V DAS CONSTRUÇÕES E DOS PRAZOS

**Art. 10.** Assinado o termo de permissão de uso do imóvel e definido o projeto da unidade habitacional por meio deste **Programa** será emitida a anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), bem como o alvará de construção.

§ 1º Definido o projeto arquitetônico, o beneficiário se obriga à construção do projeto aprovado e registrado na ART ou RRT e no alvará.

§ 2º A obra deverá ser iniciada em até 6 (seis) meses, contados a partir da emissão do alvará.

§ 3º Findo o prazo disposto no § 2º deste artigo, poderá o beneficiário:

I – solicitar prorrogação de 6 (seis) meses, diante de fundamentada justificativa socioeconômica, em formulário próprio, a ser analisada pela Comissão de Avaliação de Risco Social, prevista **no artigo 8º desta Lei Complementar;**

II – assinar desistência da concessão, quando o lote concedido deverá ser oferecido à lista de suplência, na ordem de classificação.

**Art. 11.** Iniciada a obra nos prazos estabelecidos nesta **Lei Complementar**, o beneficiário terá 2 (dois) anos para o término do embrião.

§ 1º Com o término do embrião, o beneficiário deverá solicitar o “**auto de conclusão de obra**”, bem como assinar o contrato de concessão **de** direito real de uso e ocupar o imóvel.



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

§ 2º Findo o prazo para o término do embrião sem a conclusão da obra, o beneficiário poderá:

**I** – solicitar a prorrogação do prazo de conclusão por até 2 (dois) anos, diante de fundamentada justificativa socioeconômica a ser analisada pela Comissão de Avaliação de Risco Social, prevista **no artigo 8º desta Lei Complementar**; ou

**II** – assinar desistência da concessão, quando o lote concedido deverá ser oferecido à lista de suplência, na ordem de classificação.

§ 3º Deferida a solicitação constante do inciso I do § 2º deste artigo, deverá ser prorrogado o termo de permissão de uso do imóvel pelo mesmo prazo.

**Art. 12.** Para a continuidade da obra para o projeto completo, deverá ser solicitado ao Município de Itaquaquetuba projeto de ampliação e o alvará correspondente, cujo início deverá ser comunicado em formulário próprio.

## CAPÍTULO VI

### DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

**Art. 13.** Com a emissão do “**auto de conclusão de obra**”, os beneficiários serão convocados para a assinatura do contrato de concessão **de** direito real de uso, de caráter oneroso, o qual conferirá à família beneficiária exclusivamente os atributos de uso e ocupação do imóvel pelo prazo de 99 (noventa e nove) anos, contados a partir da assinatura.

**Parágrafo único.** O contrato de concessão do direito real de uso deverá ser registrado ou averbado no Registro de Imóveis competente, às expensas do beneficiário.

**Art. 14.** A onerosidade prevista no “caput” do **artigo 13** desta **Lei Complementar** compreenderá o pagamento das parcelas mensais e sucessivas.



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

§ 1º O valor de cada parcela será de aferida em instrumento contratual.

§ 2º O valor da parcela não poderá ultrapassar o limite de 30% (trinta por cento) da renda familiar; neste caso, será o valor da parcela reduzido até atingir o respectivo valor limite.

§ 3º O valor da parcela será reajustado anualmente com base nas eventuais alterações referente ao índice usualmente utilizado pelo Município para correção de seus tributos, durante o prazo estipulado no “caput” deste artigo.

§ 4º O atraso no pagamento de mais de 3 (três) parcelas mensais, consecutivas ou não, ensejará a revogação da concessão do direito real de uso, implicando na retomada do imóvel pelo Município, sem direito à indenização ao beneficiário.

§ 5º O atraso do pagamento será admitido se motivado por doença grave ou por desemprego involuntário que, comprovadamente, impossibilite o pagamento; em qualquer caso, o beneficiário deverá proceder ao pagamento de todas as parcelas previstas no “caput” deste artigo.

§ 6º Para a caracterização da exceção prevista no § 5º deste artigo, o beneficiário deverá requerer à Comissão de Avaliação de Risco Social, prevista no **artigo 8º desta Lei Complementar**, a suspensão temporária do pagamento, a ser deferida por até 3 (três) meses; ao persistirem os motivos da inadimplência, o requerimento poderá ser renovado.

## CAPÍTULO VII

### DOS DEVERES DO BENEFICIÁRIO

**Art. 15.** São deveres do beneficiário:

I - assinar e cumprir o termo de permissão de uso do imóvel e o contrato de concessão do direito real de uso previstos nesta **Lei Complementar**;



# Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

**II** - escolher o projeto habitacional dentre os ofertados pela Secretaria de Obras, acatando orientações da assessoria técnica, principalmente quando se tratar de projetos de conjuntos residenciais de Interesse Social;

**III** - cumprir as normas estabelecidas por esta **Lei Complementar** e por este Programa;

**IV** – utilizar o imóvel para fins habitacionais do beneficiário e sua família, não podendo, na vigência do termo de permissão de uso do imóvel ou do contrato de concessão de direito real de uso previsto no “**caput**” do **artigo 13 desta Lei Complementar**, abandonar, ceder, alugar ou vender;

**V** - zelar pelo terreno, pela construção e pela infraestrutura urbana pública instalada;  
e

**VI** - zelar pelos relacionamentos com a vizinhança e com o poder público.

**Parágrafo único.** Ao beneficiário é garantida, respeitados os ditames desta **Lei Complementar**, a transferência do imóvel por sucessão hereditária ou meação, notificada a **Secretaria de Habitação**.

## CAPÍTULO VIII

### DAS CONDIÇÕES PARA A EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

**Art. 16.** Constituem motivos para a extinção da concessão:

**I** - má conservação ou abandono do bem imóvel;

**II** - não utilização do lote para fins de uso e ocupação da família permissionária ou concessionária;

**III** - não ocupação do imóvel nos prazos estabelecidos nesta **Lei Complementar** sem a devida e motivada comunicação, nos termos **da presente norma**; ou

**IV** - deixar de responder pelos pagamentos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel sem a devida comunicação, nos termos desta **Lei Complementar**.



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

**Parágrafo único.** Se, durante o prazo do “caput” do **artigo 13 desta Lei Complementar**, o beneficiário necessitar se ausentar do Município para fins de trabalho ou tratamento de saúde, devidamente comprovados, será possível a transmissão da posse do imóvel ao Município.

**Art. 17.** Caso o beneficiário descumpra as obrigações assumidas, em qualquer fase do Programa instituído por esta **Lei Complementar**, o imóvel, com todas as benfeitorias nele existentes, será retomado pelo Município de Itaquaquetuba/SP, independentemente de notificação ou interpelação judicial, sem direito à indenização ou retenção, determinando-se a imediata extinção da concessão e conseqüente desocupação do imóvel.

**Art. 18.** Na hipótese de ter ocorrido extinção da concessão, a unidade habitacional passará ao patrimônio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e será destinada aos Programas Sociais deste Município.

## CAPÍTULO IX

### DAS ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

**Art. 19.** É de atribuição da Prefeitura do Município de Itaquaquetuba:

- I** - conceder o direito real de uso dos lotes aos beneficiários;
- II** – integrar as ações dos órgãos e entidades da Administração Municipal Direta e Indireta cujas atribuições sejam pertinentes ao Programa instituído por esta **Lei Complementar**;
- III** - nomear a Comissão de Avaliação de Risco Social;
- IV** - buscar permanentemente a aquisição de terras para implementação e continuidade do Programa;
- V** - apoiar a revisão dos instrumentos legais de parcelamento e edificação de interesse social quando for o caso; e



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

**VI** - buscar parcerias para implementação do Programa, a fim de oportunizar o processo de participação da autogestão, o desenvolvimento social do indivíduo, sua família e sua comunidade.

**Art. 20.** São atribuições da Secretaria de Habitação:

**I** - instituição de instrumentos de identificação e monitoramento para controle de obras e da demanda;

**II** - instituição de instrumentos para a política de gestão de terras destinadas a compor banco de terras para o Programa;

**III** - elaboração e/ou coordenação dos projetos urbanísticos, de parcelamento e registro junto aos cartórios de registro de imóveis da comarca de Itaquaquetuba, referente ao Programa.

**IV** - elaboração e fornecimento de projetos das unidades habitacionais, modo embrião e completo, assim como de planilhas quantitativas de insumos;

**V** - **elaboração de auto de conclusão de obra;**

**VI** - apoio à autoconstrução individual ou coletiva, na fiscalização e monitoramento das construções;

**VII** - notificação dos beneficiários quando identificada qualquer irregularidade;

**VIII** - emprego, nos projetos urbanístico e habitacional, de tecnologias favoráveis à sustentabilidade dos **empreendimentos**; e

**IX** - apoio ao mutirão, para execução de obras de infraestrutura, quando for o caso.

§ 1º O Setor de Cadastro da Secretaria de Administração e Planejamento deverá:

**I** - orientar a demanda quanto às condições do Programa;

**II** - coordenar ação social de pré-ocupação;

**III** - analisar e aprovar os documentos que comporão os contratos de concessão de direito real de uso;

**IV** - aprovar, junto à Comissão de Avaliação de Risco Social, prorrogação de prazos aos beneficiários nas diversas etapas do Programa;

**V** - projetar e coordenar ação de pós-ocupação.



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

§ 2º O Município de Itaquaquetuba deverá:

I - elaborar termo de contrato de concessão de direito real de uso individualizado para os beneficiários;

II - emitir os boletos para pagamento do financiamento concedido;

III - implementar mecanismos de monitoramento e de transparência na gestão do Programa;

IV - acompanhar os procedimentos de restituição de valores ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

V - fazer a gestão compartilhada do Programa com as demais secretarias competentes;

VI - manter os termos de permissão e contratos individuais assinados atualizados e devidamente arquivados.

**Art. 21.** Para a consecução do Programa, o Município de Itaquaquetuba poderá firmar convênio com universidades, associações ou conselhos de profissionais, visando à elaboração de projetos e assessoria aos beneficiários à construção das unidades habitacionais, sob a supervisão e gestão da Secretaria Municipal de **Habitação**.

...

Aquisição de imóveis particulares por entidades

...

## CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22.** As despesas decorrentes da execução da presente **Lei Complementar** correrão por conta de dotações próprias do orçamento, suplementadas se necessário.



# Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

**Art. 23.** Esta **Lei Complementar** entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA,**  
em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021; \_\_\_\_\_ da Fundação da Cidade e \_\_\_\_\_ da Emancipação  
Político-Administrativa do Município.

**EDUARDO BOIGUES QUEROZ**  
Prefeito