



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 022/25

DISPÕE HIPÓTESE DE DESMEMBRAMENTO COM FINALIDADE EXCLUSIVA DE IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS NO ÂMBITO DAS LINHAS DE ATENDIMENTO DE PROVISÃO SUBSIDIADA DE UNIDADES HABITACIONAIS NOVAS EM ÁREAS URBANAS COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL E DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, INTEGRANTES DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, INCLUI O ART. 37-B NA LEI N° 2.744, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2007.

MARCELO SIMÃO, Prefeito do Município de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, submete à elevada apreciação do Egrégio Plenário da Douta Casa de Leis o seguinte projeto de Lei Complementar:

Art. 1º - Inclui o Art. 37-B na Lei nº 2.744, de 27 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro, com a seguinte redação:

“Art. 37-B Na hipótese de desmembramento com finalidade exclusiva de implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, considerando relevante interesse público, e sendo implantado em áreas remanescentes decorrentes de parcelamento de solo anteriormente implantado, onde já houve incidência de percentuais de áreas públicas aplicáveis, fica o desmembramento isento de resguardar os percentuais de áreas públicas aplicáveis ao parcelamento de solo, de acordo com a previsão contida nesta lei.”

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância de Santa Rita do Passa Quatro, 03 de dezembro de 2025.

MARCELO SIMÃO
Prefeito Municipal



Santa Rita do Passa Quatro, 03 de dezembro de 2025.

Ofício nº 165/2025

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar.

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores,

Sirvo-me do presente para cumprimentá-lo e, na oportunidade, encaminhar o presente Projeto de Lei complementar que dispõe sobre hipótese de desmembramento com finalidade exclusiva de implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, inclui o art. 37-B na Lei nº. 2.744, de 27 de dezembro de 2007.

Como é cediço, o município pretende a implantação de 50 unidades habitacionais através do Programa Minha Casa, Minha Vida, na modalidade Fundo de Arrendamento Residencial na área localizada na quadra nº 30 componente da Matrícula nº 11.680 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro, com área total de 12.976,62 metros quadrados, situada na Rua Olinto Carnielli e na Rua Nelson Reatto, conforme desafetação aprovada na Lei nº 4.113, de 26 de março de 2025.

Considerando tratar-se de quadra pré-existente resultante de loteamento anteriormente implantado e que observou em sua integralidade a reserva de áreas públicas necessárias e exigidas na Lei nº. 2.744 de 27 de dezembro de 2007, Lei de Parcelamento de Solo, tais como Sistema de Lazer, Área Verde, Área Institucional e Sistema Viário, que somados devem alcançar o patamar de 35% da área total do empreendimento.

A exigência para o empreendimento em específico acabará por inviabilizar o Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como, não atenderá a finalidade precípua da norma, que é garantir os critérios de urbanismo nos empreendimentos, especialmente os privados.

Ainda, temos que a Lei Federal que trata do Parcelamento do Solo Urbano delega ao município a legislação a respeito das áreas públicas, vejamos:

Lei nº. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

(...)

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.



Assim sendo, a Lei municipal que trata do Parcelamento do Solo assim prevê:

Lei nº 2.744, de 27 de dezembro de 2007 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá ou-tras providências.

Art. 13 O projeto de loteamento deverá destinar do total da área objeto do parcelamento, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) para áreas públicas, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), em que a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 10% (dez por cento), acrescidas das áreas das vias de circulação necessárias.

Pois bem, ainda destacamos que para parcelamentos de solo em situação análoga ao MCMV-FAR e **proveniente da Iniciativa Privada** a legislação municipal é expressa ao prever a OBRIGATORIEDADE para o resguardo das áreas públicas exigidas no Art. 13 da Lei, vejamos:

Art. 37-A Na hipótese de desmembramento de áreas remanescentes decorrentes de doação ao Município, pelos interessados, de faixas de terras destinadas a implantação a sistema viário, incidirão os percentuais de áreas públicas aplicáveis aos loteamentos, de acordo com a previsão contida nesta lei, salvo hipóteses de expropriações de faixas de terra por interesse público. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 124/2019)

Assim sendo, a presente proposta de alteração legislativa pretende corrigir esta distorção na legislação municipal que não prevê expressamente que o Poder Público, maior interessado e fiscalizador do processo de parcelamento de solo e responsável pelo estudo técnico quanto a necessidade da reserva das áreas públicas, possa abrir mão de áreas públicas desde que concomitante os seguintes requisitos:

- O empreendimento for proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR ou FDS;
- Haja provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas;
- Considerando relevante interesse público;
- Estiver sendo implantado em áreas remanescentes decorrentes de parcelamento de solo anteriormente implantado;
- Já tenha incidido os percentuais de áreas públicas aplicáveis;

Deste modo, a proposta consiste em incluir o Art. 37-B na Lei nº 2.744, de 27 de dezembro de 2007, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Santa Rita do Passa Quatro, com a seguinte redação:

Na hipótese de desmembramento com finalidade exclusiva de implantação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, considerando relevante interesse público, e sendo implantado em áreas remanescentes decorrentes de parcelamento de solo anteriormente implantado, onde já houve incidência de percentuais de áreas públicas aplicáveis, fica o desmembramento isento de resguardar os percentuais de áreas públicas aplicáveis ao parcelamento de solo, de acordo com a previsão contida nesta lei.

Não menos importante, cabe destacar que a presente propositura foi APROVADA pelo Conselho Municipal de Urbanismo em reunião realizada no dia 02 de dezembro de 2025.



Prefeitura Municipal da Estância Climática de
Santa Rita do Passa Quatro – SP

*“Tico-tico lá, Zequinha de Abreu cá,
o músico que encantou além
das terras do jequitibá”*

Certo da compreensão e da acolhida desta proposta, subscrevo, com minhas sinceras homenagens, solicitando a tramitação da matéria em regime de urgência, na forma regimental, visto a necessidade das correções apontadas.

Atenciosamente,

MARCELO SIMÃO

Prefeito Municipal

EXMO. SR.
GILBERTO BENTLIN JUNIOR
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
SANTA RITA DO PASSA QUATRO – SP

Rua Victor Meirelles, 89 – Centro - CEP 13.670-000
CNPJ 45.749.819/0001-94- Insc. Estadual: 621.077.300.116
Fone: (19) 3582-9000 – Fax: (19) 3582-9042
E-mail: prefeito@santaritadopassaquatro.sp.gov.br
www.santaritadopassaquatro.sp.gov.br

