



**CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

**LEI COMPLEMENTAR Nº 119/1994**

Ementa

**INSTITUI O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO; REGULA O CORRESPONDENTE USO DO SOLO; E PREVÊ ISENÇÃO DE TAXAS E EMOLUMENTOS.**

Data da Norma

**15/12/1994**

Data de Publicação

**20/12/1994**

Veículo de Publicação

**Imprensa Oficial do Município-**

Matéria Legislativa

**[Projeto de Lei Complementar nº 239/1994](#) - Autoria: Prefeito Municipal**

Status de Vigência

**Em vigor**

Observações

**Prejudicadas as letras a, b e c do § 2º. do art. 3º. em razão do veto parcial oposto ao citado parágrafo.**

**Matéria correlata: PL 6.033/93 (retirado) - Prefeito André Benassi**

**Autor: ANDRÉ BENASSI (PREFEITO MUNICIPAL)**

Histórico de Alterações

Data da Norma

25/03/1998

Norma Relacionada

**[Decreto do Executivo nº 16738/1998](#)**

Efeito da Norma Relacionada

Norma correlata



LEI COMPLEMENTAR Nº 119, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1994

Institui o Plano Municipal de Habitação; regula o correspondente uso do solo; e prevê isenção de taxas e emolumentos.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 22 de novembro de 1.994, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DO OBJETIVO E CONSTITUIÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 1º - O Plano Municipal de Habitação tem por objetivo ampliar a oferta de lotes e moradias, melhorar as condições de habitação da população de baixa renda.

§ 1º - Vetado.

§ 2º - Vetado.

Art. 2º - A supervisão do Plano Municipal de Habitação ficará a cargo da Coordenadoria Municipal de Planejamento e da Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS.

Art. 3º - Para a implantação e o desenvolvimento do Plano Municipal de Habitação serão desenvolvidos programas habitacionais de interesse social, a saber:

- I - os loteamentos de interesse social;
- II - os conjuntos habitacionais de interesse social;
- III - os convênios de interesse social;
- IV - urbanização de favelas;
- V - intervenção em cortiços e em habitações coletivas de alu



guel;

VI - aquisição de material de construção;

VII - reforma e recuperação de unidades habitacionais;

VIII - construção e reforma de equipamentos comunitários e/ou institucionais vinculados a projetos habitacionais;

IX - regularização fundiária.

§ 1º - Vetado.

§ 2º - Vetado.

a) 50% (cinquenta por cento) para famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos;

b) 30% (trinta por cento) para famílias com renda entre 3 (três) e 5 (cinco) salários mínimos; e

c) 20% (vinte por cento) para famílias com renda entre 5 (cinco) e 10 (dez) salários mínimos.

## CAPÍTULO II

### DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 5º - Consideram-se loteamentos de interesse social os projetos de parcelamento do solo urbano para fins residenciais, - que atendam as seguintes condições;

I - características do lote: frente mínima de 5,00m, área mínima de 125,00m<sup>2</sup> e declividade máxima de 20%;

II - arruamento:

a) as vias expressas ou coletoras obedecerão às exigências técnicas das normas em vigor;

b) ruas locais: ruas de contorno de quadra: 9,00m de largura mínima, comprimento máximo de 200,00m e balão com diâmetro de --- 14,00m. Os passeios terão 1,50m de largura cada um. Declividade longitudinal máxima de 15%;

c) via de pedestres: 6,00m de largura mínima;

III - viela sanitária: 3,00m de largura mínima;



IV - reserva de áreas públicas e equipamentos sociais de, no mínimo, 10% da área parcelada;

V - reserva de, no mínimo, 25% da área parcelada destinada a áreas públicas, equipamentos sociais e arruamento;

VI - previsão de execução da infra-estrutura mínima de saneamento básico, compreendendo guias e sarjetas nas ruas de contorno de quadras e com balão de retorno, drenagem e sistemas de distribuição de água e coletor de esgotos sanitários interligados à rede pública e dimensionados para um consumo diário médio de 500 litros/lote;

VII - número de lotes: mínimo de 50 unidade.

Art. 6º - Fica a Prefeitura autorizada a aprovar projetos de loteamentos de interesse social em qualquer área dos setores de uso do solo S3, S4 e S5 da zona urbana do Município, desde que o empreendedor firme o compromisso de destinar, a critério da Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, até 50% dos lotes, para serem vendidos a interessados previamente cadastrados e indicados pela Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS, ao preço máximo de 720 Unidades Padrão de Financiamento-UPF's por lote.

Parágrafo único. O procedimento para aprovação dos projetos compreenderá o parecer da Secretaria Municipal de Obras após a manifestação da Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS e do Conselho Municipal de Habitação, sem prejuízo da aprovação pelos demais órgãos técnicos competentes.

Art. 7º - Os usos permitidos nos terrenos resultantes dos loteamentos de interesse social e respectivas categorias, conforme definidos pela Lei Municipal nº 2.507/81, são os seguintes:

I - uso residencial: todas as categorias;

II - uso comercial: categorias C1 e C2;



III - serviços: categorias T1 e T2;

IV - uso institucional: categorias E1, E2 e E3.

Parágrafo único. Os índices de utilização de terreno para qualquer dos casos permissíveis são os seguintes:

I - recuo frontal: 4,00 metros;

II - recuo de fundos: 2,00 metros;

III - recuo lateral: 0,00 metros;

IV - índice de ocupação: 70%;

V - índice de aproveitamento: 2,0.

### CAPÍTULO III

#### DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º - São considerados conjuntos habitacionais de interesse social os projetos para implantação de unidades habitacionais que atendam aos seguintes requisitos mínimos;

I - em terrenos com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>:

a) destinação de área livre para lazer e instalação de equipamentos sociais de uso comum de, no mínimo, 15% do total ocupado;

b) no caso de edifícios de apartamentos: o número máximo de pavimentos, as distâncias mínimas entre os prédios e os recuos de verão observar as normas aplicáveis, especialmente a Lei nº .... 2.507/81 - Plano Diretor Físico-Territorial de Jundiaí -, a Lei nº 1.266/65 - Código de Obras do Município - e o Decreto Estadual nº 12.342/78;

c) sistema de drenagem e sistema de distribuição de água coletor de esgotos sanitários dimensionado para o consumo diário - médio de 500 litros/habitação;

d) vias internas com largura mínima de 6,00 metros, sendo - que implantação de guias e sarjetas, obrigatória nas vias destinadas à circulação de veículos, poderão incorporar até 80% do re-



cuo frontal ao leito carroçável, permitindo sua utilização como espaço para estacionamento de veículos;

e) deverá ser prevista cota mínima de 150m<sup>2</sup> da área do terreno original para cada unidade residencial unifamiliar, ou 50m<sup>2</sup> da área de terreno original para cada apartamento;

f) unidades habitacionais que atendam aos requisitos mínimos definidos no artigo 9º e cujo valor de venda seja igual ou inferior a 90% do custo apurado, de acordo com os critérios estabelecidos na NBR - 12.721 da ABNT, observado o limite de 3.000 Unidades Padrão de Financiamento-UPF's para o preço total da unidade;

II - em terrenos com área inferior a 10.000m<sup>2</sup> e dotados de infra-estrutura de redes de água, esgoto e drenagem nas vias de acesso:

a) destinação de área livre para lazer e instalação de equipamentos sociais de uso comum de, no mínimo, 15% do total ocupado;

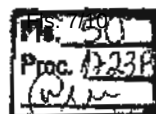
b) no caso de edifícios de apartamentos: o número máximo de pavimentação, as distâncias mínimas entre os prédios e os recuos deverão observar as normas aplicáveis, especialmente a Lei nº 2.507/81 - Plano Diretor Físico-Territorial de Jundiá -, a Lei nº 1.266/65 - Código de Obras do Município -, e o Decreto Estadual nº 12.342/78;

c) deverá ser prevista cota mínima de 150m<sup>2</sup> da área do terreno original para cada unidade residencial unifamiliar, ou 50m<sup>2</sup> da área do terreno original para cada apartamento;

d) deverá ser garantido o consumo médio diário de água de 500 litros/habitação;

e) as vias de circulação interna deverão ter o seu dimensionamento adequado à previsão de tráfego do projeto;

f) unidades habitacionais que atendam aos requisitos míni-



mos definidos no artigo 9º e cujo valor de venda seja igual ou inferior a 90% do custo apurado, de acordo com os critérios estabelecidos na NBR - 12.721 da ABNT, observado o limite de 3.000 Unidades Padrão de Financiamento-UPF's para o preço total da unidade.

Art. 9º - As unidades habitacionais deverão atender aos seguintes requisitos mínimos:

I - área total construída de no máximo 60m<sup>2</sup>;

II - área útil de, no mínimo:

a) 6,00m<sup>2</sup> nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha ----  
8,00m<sup>2</sup>;

b) 4,00m<sup>2</sup> na cozinha;

III - compartimento sanitário com área útil de no mínimo --  
2,00m<sup>2</sup>;

IV - pé-direito mínimo de 2,60 metros em todos os compartimentos;

V - barra impermeável na cozinha e nos compartimentos sanitários com altura mínima de 1,50 metros.

Art. 10. - Fica a Prefeitura autorizada a aprovar projetos de conjuntos residenciais de interesse social em qualquer imóvel dos setores de uso do solo S3, S4 e S5, da zona urbana do Município, conforme definido pela Lei Municipal nº 2.507/81, desde que o empreendedor firme o compromisso de destinar, a critério da Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, até 50% das unidades habitacionais, para serem vendidas a interessados previamente cadastrados pela Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS.

Parágrafo único. O procedimento para aprovação dos projetos compreenderá parecer da Secretaria Municipal de Obras, após a manifestação da Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS e do Con



selho Municipal de Habitação, sem prejuízo da aprovação pelos demais órgãos técnicos competentes.

#### CAPÍTULO IV

##### DOS CONVÊNIOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 11. - A Prefeitura, após a competente autorização legislativa, poderá firmar e participar de convênios com fundações, órgãos do sistema habitacional, órgãos do Governo Federal e Estadual, cooperativas e empresas particulares, com a finalidade de contribuir na viabilização e execução de loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, na forma definida nesta lei complementar e na legislação especial aplicável.

§ 1º - Os convênios indicarão, clara e expressamente, as responsabilidades de todos os seus integrantes, elegendo um deles como o responsável pelo gerenciamento e que responderá pelo desenvolvimento das atividades de coordenação, planejamento, elaboração dos projetos executivos, controle de qualidade dos materiais, execução das obras, comercialização e controle de uso e manutenção das moradias.

§ 2º - A Prefeitura poderá participar dos convênios cedendo a área de terreno necessária à implantação do projeto, na forma da legislação específica, para tanto executando, total ou parcialmente, as obras e serviços previstos ou assumindo a responsabilidade pelo gerenciamento.

§ 3º - Quando a Prefeitura participar como integrante do convênio cedendo o terreno ou executando obras, receberá do responsável pelo gerenciamento as garantias reais que lhe assegurem o ressarcimento, em três anos, no máximo, dos recursos correspondentes ao valor de sua participação.

§ 4º - A Prefeitura somente poderá participar do convênio ce



dendo o terreno ou executando obras quando o preço de venda das moradias for igual ou inferior a 60% do custo de construção apurado de acordo com os critérios estabelecidos na NBR - 12.721 da ABNT.

§ 5º - Quando a Prefeitura assumir a condição de responsável pelo gerenciamento, a garantia real referida no parágrafo anterior lhe será fornecida pelos demais integrantes do convênio.

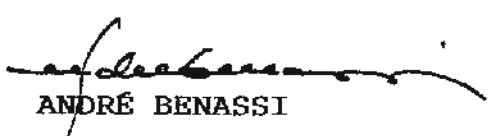
Art. 12. - É concedida a isenção das taxas e emolumentos que incidam ou venham incidir sobre os projetos oriundos dos convênios de interesse social em que haja a participação dos órgãos da Administração Direta e Indireta do Município.

Art. 13. - Para todo programa habitacional do Município, mesmo os em convênio com o Estado ou União, será instituído um Conselho de Acompanhamento de Obras-CAO, formado por 3% (três por cento) dos cidadãos inscritos, encarregados de fiscalizar o andamento das obras, conforme o artigo 151 da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo único. Os relatórios de fiscalização do andamento das obras deverão ser encaminhados ao Conselho Municipal de Habitação.

Art. 14. - A expedição de certidões, fornecimento de diretrizes, análise e aprovação de projetos de interesse social deverão ser tratados em caráter prioritário pelos órgãos públicos municipais competentes.

Art. 15. - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

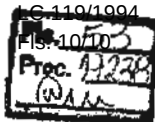
Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

-Proc. 13.303-8/93-

-fls.09-



dicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos quinze dias do  
mês de dezembro de mil novecentos e noventa e quatro.

  
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

accg.-