



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

LEI Nº 3.848, DE 22 DE JUNHO DE 2022.

(Projeto de Lei nº 3.030/2022 do Poder Executivo)

“Dispõe sobre habitações de Interesse Social – HIS, e Habitações de Mercado Popular – HMP, no Município, e dá outras providências.”

MARCO AURÉLIO DOS SANTOS NEVES, Prefeito do Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Carapicuíba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica definida como produção de Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, aquela destinada às famílias de baixa renda, bem como ao morador de assentamentos habitacionais irregulares e precários ou oriundo destes produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil, ou empresas.

Art. 2º Fica definida como produção de Habitações de Mercado Popular (HMP), para os fins desta Lei, aquela destinada às famílias de baixa renda, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou, empresas.

Art. 3º As faixas de rendas para HIS e HMP serão as seguintes:

I - HIS: famílias com renda familiar bruta até 6 (seis) salários mínimos; e

II - HMP: famílias com renda familiar bruta entre 3 (três) e 10 (dez) salários mínimos.

Parágrafo único. O valor máximo de comercialização da unidade de HIS será aquele estabelecido pelos programas habitacionais públicos federais ou estaduais vigentes.

Art. 4º A produção de HIS e HMP poderá ser unifamiliar ou multifamiliar, vertical ou horizontal, ou reabilitação de edificações existentes, para uso residencial ou misto.



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

Art. 5º Nos empreendimentos de HIS e HMP será admitido o uso residencial associado ao uso misto – residencial e comercial conjuntamente – não incômodo na mesma edificação ou lote.

Art. 6º As HIS e HMP poderão ser produzidas pelos seguintes agentes:

- I - órgãos da Administração Direta Federal, Estadual ou Municipal;
- II - entidades da Administração Indireta Federal, Estadual ou Municipal;
- III - institutos previdenciários estatais;
- IV - entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;
- V - associações habitacionais;
- VI - cooperativas habitacionais populares, e
- VII - empresas do setor imobiliário e da construção civil.

Art. 7º Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para o conjunto vertical ou horizontal de uso residencial ou misto destinado a HIS ou HMP.

- I - taxa de ocupação: 80 % (oitenta por cento).
- II - coeficiente de aproveitamento máximo, em zonas de baixa densidade demográfica, será igual ao coeficiente de aproveitamento disposto na Tabela 1, da Lei nº 2.107, de 5 de julho de 1999;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo, nas demais zonas de densidade demográfica que não seja a baixa:
 - a) Para o uso estritamente residencial, o coeficiente de aproveitamento máximo será de 6; e
 - b) Para o uso misto, na parte comercial, o coeficiente de aproveitamento máximo será de 2, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do empreendimento não ultrapasse 6.
- IV - recuos de frente de 5,00m (cinco metros) para uso residencial, podendo ser dispensado o recuo para uso misto;
- V - taxa de permeabilidade mínima: 10% (dez por cento);
- VI - gabarito de altura: não haverá restrições, desde que atendidas as disposições do Decreto Estadual nº 12.342/78 – Código Sanitário do Estado de São Paulo, artigos 39 a 48;



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

VII - reserva de áreas para estacionamento, com vagas na proporção mínima de 1 (uma) vaga de veículo para cada 3 (três) unidades habitacionais, e 1 (uma) vaga de motocicleta para cada 8 (oito) unidades habitacionais.

§1º Será admitida a supressão ou a redução do recuo de frente, desde que a área configure lote com frente para via coletora, local, mista, de pedestre ou projetada.

§2º No caso do coeficiente de aproveitamento máximo, para os Corredores de Uso deverão ser aplicados os índices da zona em que os mesmos estão inseridos.

§3º Poderão ser realizados empreendimento mistos de HIS e HMP, na modalidade “Projeto Integrado”, com a separação de unidades residenciais e comerciais em lotes confrontantes, limitados ao máximo de 5% (cinco por cento) da área total do terreno do empreendimento para as unidades comerciais, sendo que nestes casos os parâmetros urbanísticos para os lotes com as unidades comerciais serão os seguintes:

I - taxa de ocupação: 100% (cem por cento);

II - coeficiente de aproveitamento máximo, em zonas de baixa densidade demográfica, será igual ao coeficiente de aproveitamento disposto na Tabela 1, da Lei nº 2.107, de 5 de julho de 1999;

III - coeficiente de aproveitamento máximo, nas demais zonas de densidade demográfica que não seja a baixa, será de 2;

IV - inexigência de recuos de frente, taxa de permeabilidade, gabarito de altura e reserva de áreas para estacionamento.

Art. 8º Para todos os empreendimentos a serem aprovados como HMP no Município, fica exigido ao menos 20% (vinte por cento) das unidades habitacionais sejam obrigatoriamente de HIS.

§1º Os futuros contratos e registros de HIS e HMP efetivados serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher e, na hipótese de esta ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647, 1.648 e 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), salvo se firmados com recursos do FGTS.

§2º Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade da HIS ou HMP adquirida na constância do casamento ou da união



Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuadas as operações de financiamento habitacional firmadas com recursos do FGTS.

§3º Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade da HIS ou HMP construída ou adquirida será registrada em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§4º Os prejuízos sofridos pelo cônjuge ou pelo companheiro em razão do disposto nos parágrafos 1º a 3º do artigo 8º da Lei serão resolvidos em perdas e danos.

Art. 9º Para efeitos de disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas à produção de HIS e HMP prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso.

Art. 10. Não incidirá o instrumento urbanístico da outorga onerosa sobre os empreendimentos HIS e HMP, disposto nos artigos 87 a 92 da Lei nº 3.074, de 28 de abril de 2011.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Município de Carapicuíba, 22 de Junho de 2022.

MARCO AURÉLIO DOS SANTOS NEVES
MARCOS NEVES
Prefeito

Registrada no livro próprio na Secretaria de Assuntos Jurídicos, nesta data, e publicado no site do município no endereço: www.carapicuibasp.gov.br.

RICARDO MARTINELLI DE PAULA
Secretário de Assuntos Jurídicos