



# Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

**LEI Nº 4.205, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2025.**

(Projeto de Lei nº 3.527/2025 do Poder Executivo)

***“Institui, junto à Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação, o Programa MEU LAR MEU FUTURO - CARAPICUÍBA e dá providências correlatas”.***

**JOSÉ ROBERTO DA SILVA**, 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:

## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído, junto à Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação, o Programa MEU LAR MEU FUTURO - CARAPICUÍBA (MLMF), destinado a fomentar a produção de unidades residenciais, pela iniciativa privada, em terrenos públicos, voltadas à população com renda familiar de até 3 (três) salários-mínimos vigentes no Estado de São Paulo, nos termos do art. 116 da Lei Orgânica do Município de Carapicuíba.

§ 1º A lista das pessoas e famílias cadastradas no Cadastro Municipal do Programa “Meu Lar, Meu Futuro”, bem como a relação dos beneficiários selecionados, deverá ser publicada no Diário Oficial do Município e disponibilizada no Portal da Transparência da Prefeitura de Carapicuíba, observadas as normas de proteção de dados pessoais.

§ 2º A Secretaria Municipal de Projeto Especiais, Convênios e Habitação deverá divulgar, também por meio do Diário Oficial do Município, a localização e descrição das áreas ou terrenos destinados à execução do Programa “Meu Lar, Meu Futuro”.

§ 3º Cópia integral da lista que trata-se o § 1º do artigo 5º deverá ser encaminhada à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Carapicuíba.

§ 4º Os empreendimentos contemplados no Programa, também poderão incluir unidades residenciais destinadas às rendas familiares acima de 3 (três) até o limite de 10 (dez) salários-mínimos vigentes no Estado de São Paulo e unidades não



# Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

residenciais, de titularidade do empreendedor, cujos parâmetros urbanísticos também devem observar o disposto nesta Lei.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS REQUISITOS DE ELEGIBILIDADE**

Art. 2º São requisitos para a elegibilidade no Programa MEU LAR MEU FUTURO CARAPICUÍBA (MLMF):

I - renda bruta familiar de até 3 (três) salários-mínimos paulistas vigentes, conforme apuração realizada pelo agente financeiro, responsável pela concessão do crédito imobiliário aos futuros adquirentes;

II - comprovação de que, ao menos, um dos integrantes do grupo familiar resida no Município de Carapicuíba;

III - nenhum integrante do núcleo familiar poderá ser proprietário, promitente comprador, possuidor a qualquer título ou concessionário de outro imóvel;

IV - nenhum integrante do núcleo familiar poderá ser proprietário de parte de imóvel residencial, em fração superior a 40% (quarenta por cento);

V - nenhum integrante do núcleo familiar poderá ser proprietário de imóvel residencial havido por herança ou doação, em fração ideal de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

VI - nenhum integrante do núcleo familiar poderá ter sido beneficiado anteriormente por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social, em qualquer esfera da federação, seja federal, estadual ou municipal;

VII - que atendam as demais exigências e condições vigentes por ocasião da análise financeira e cadastral pelo Agente Financiador.

Parágrafo único. Será permitida a inscrição de apenas uma Ficha Cadastral por CPF e por empreendimento, caso o participante seja contemplado em um dos empreendimentos habitacionais, sua inscrição e as dos eventuais participantes do seu núcleo familiar que comporão renda junto ao Agente Financeiro, será automaticamente excluída do respectivo e dos demais empreendimentos vinculados ao Programa, garantindo a exclusividade e a transparência do processo.



# **Prefeitura de Carapicuíba**

Secretaria de Assuntos Jurídicos

## **CAPÍTULO III**

### **DA EXECUÇÃO DO PROGRAMA**

Art. 3º A execução do Programa MEU LAR MEU FUTURO CARAPICUÍBA poderá ocorrer de forma articulada com programas habitacionais instituídos nas esferas federal e estadual.

§1º O Município poderá conceder subsídio aos adquirentes das unidades residenciais edificadas em terrenos públicos, nos termos desta Lei.

§2º Os adquirentes das unidades residenciais no âmbito do programa, poderão acumular subsídios federais, estaduais e municipais.

§3º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do MLMF, cuja renda bruta familiar seja de até 3 (três) salários-mínimos paulistas vigentes, serão consideradas nulas se ocorrerem antes da quitação.

Art. 4º Compete à Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação exercer as funções de agente executor e operador do Programa MEU LAR MEU FUTURO CARAPICUÍBA.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA IMPLEMENTAÇÃO**

Art. 5º O Programa será implementado por meio da edificação de unidades residenciais e não residenciais mediante incorporação por mandato, nos termos do art. 31, § 1º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a entrega de unidades residenciais a serem oferecidas a preço social, denominadas Unidades a Preço Social, estabelecido através de regulamentação do Executivo, em contraprestação ao valor do terreno público disponibilizado.

Art. 6º A Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação poderá realizar, por seus próprios meios ou por meio de contratação de empresas ou profissionais especializados, estudos urbanísticos, jurídicos e mercadológicos relacionados às áreas públicas que estejam potencialmente disponíveis para a implementação do Programa.



# Prefeitura de Carapicuíba

Secretaria de Assuntos Jurídicos

## CAPÍTULO V

### DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 7º As unidades residenciais produzidas no âmbito do Programa deverão ter área útil interna mínima de 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados), excluídas as áreas comuns e de circulação.

Art. 8º Ficam definidos os seguintes parâmetros urbanísticos para os empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa:

I - taxa de ocupação máxima (TOMax): 80% (oitenta por cento);

II - coeficiente de aproveitamento máximo (CMax):

a) nas zonas de baixa densidade demográfica: conforme a Tabela 1 da Lei nº 2.107, de 5 de julho de 1999, e suas alterações;

b) nas demais zonas:

1. uso exclusivamente residencial: coeficiente de aproveitamento máximo (CMax) igual a 6;

2. uso misto (residencial e não residencial): na parte não residencial o coeficiente de aproveitamento máximo (CMax) igual a 2, devendo, no entanto, ser respeitado o limite global de CMax igual a 6, para o empreendimento como um todo, observado o disposto no artigo 9º, se aplicável;

III - recuo frontal mínimo de 5 (cinco) metros para uso residencial, mas dispensável para uso não residencial;

IV - taxa de permeabilidade mínima (TPmin): 10% (dez por cento);

V - gabarito de altura (GAB): sem restrição, desde que observadas as disposições dos arts. 39 a 48 do Decreto Estadual nº 12.342/1978 (Código Sanitário do Estado de São Paulo).

Parágrafo único. Será admitida a supressão ou redução do recuo frontal, desde que o lote tenha frente para via coletora, local, mista, de pedestres ou projetada.

Art. 9º As unidades não residenciais inseridas nos empreendimentos, comporão a denominada fachada ativa, e esta deverá observar os seguintes parâmetros:

I - estar localizada no nível da rua;

II - a fachada ativa mínima será de 25% (vinte e cinco por cento) em cada testada, quando houver;



# **Prefeitura de Carapicuíba**

Secretaria de Assuntos Jurídicos

III - possuir extensão mínima frontal de 3 (três) metros lineares por unidade não residencial;

IV - possuir área máxima correspondente a 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

Parágrafo único. As áreas destinadas ao uso não residencial, enquadradas como fachada ativa, se respeitado o disposto neste artigo, serão consideradas não computáveis para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA DESAFETAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO**

Art. 10. A Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação editará, contado da publicação desta Lei, resolução aprovando o regulamento do Programa MEU LAR MEU FUTURO CARAPICUÍBA.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 11. A presente Lei prevalece sobre as demais normas jurídicas aplicáveis, em caso de divergência.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Município de Carapicuíba, 5 de novembro de 2025.

**JOSÉ ROBERTO DA SILVA**  
Prefeito

Registrada no livro próprio na Secretaria de Assuntos Jurídicos, nesta data, e publicado no site do município no endereço: [www.carapicuiiba.sp.gov.br](http://www.carapicuiiba.sp.gov.br).

**RICARDO MARTINELLI DE PAULA**  
Secretário de Assuntos Jurídicos