PROJETO DE LEI N.º 049/2025
=DE 18 DE AGOSTO DE 2025=

ASSUNTO: **"DÁ NOVA REDAÇÃO AO ARTIGO 2º E INCISO I DO ARTIGO 4º DA LEI MUNICIPAL Nº 4893/2022, QUE 'DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE IMÓVEIS PROVENIENTES DE PROGRAMAS DE LOTES URBANIZADOS INSTITUÍDOS PELO MUNICÍPIO EM SITUAÇÃO DE INFORMALIDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS', NA FORMA QUE ESPECIFICA":::::::::::::::::::::::**

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL – ANTONIO CARLOS DEGAN

CONVERTIDO EM LEI MUNICIPAL N.º_____

OBS.:

INICIADO EM: 18/AGOSTO/2025

TERMINADO EM:

Câmara Municipal de Jardinópolis
PROTOCOLO GERAL 176/2025
Data: 20/08/2025 - Horário: 12:19
Legislativo

Jardinópolis, 18 de agosto de 2025.

OFÍCIO S.E. N. º 286/2025.
PROJETO DE LEI N. º 049/2025
Mensagem n. º 050/2025.

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação desta Colenda Câmara o presente Projeto de Lei, que altera a Lei Municipal nº 4.893, de 29 de setembro de 2022, para prorrogar o prazo de regularização dos contratos de imóveis provenientes de Programas de Lotes Urbanizados instituídos pelo Município.

O prazo fixado na lei original mostrou-se insuficiente para atender a todos os interessados. Muitos munícipes adquiriram e quitaram seus imóveis, mas ainda não conseguiram formalizar a escritura, mesmo com a cadeia sucessória devidamente documentada.

A dificuldade se agravou pela divulgação restrita da norma, o que impediu que vários beneficiários tivessem conhecimento da possibilidade de regularização dentro do prazo legal.

Com a alteração proposta, o prazo para formalização passa a ser até o último dia útil de dezembro de 2030. Além disso, a data-limite para transações aptas à regularização é prorrogada para 31 de dezembro de 2024. Mantém-se a isenção de custas e despesas administrativas.

O projeto não altera a essência da Lei nº 4.893/22. Visa apenas ampliar o tempo disponível para que mais cidadãos regularizem a situação de seus imóveis e possam exercer plenamente o direito de propriedade.

A medida atende ao interesse público, reforça a política municipal de regularização fundiária, traz segurança jurídica e fortalece o ordenamento urbano.

Por tais razões, solicito a aprovação da matéria em regime de urgência, nos termos do art. 43 da Lei Orgânica Municipal..

Aproveitamos a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e demais nobres Vereadores, os nossos mais sinceros protestos de estima, consideração e apreço.

ANTONIO CARLOS DEGAN:27714452803

Assinado de forma digital por ANTONIO CARLOS DEGAN:27714452803
Dados: 2025.08.20 12:19:43 -03'00'

ANTONIO CARLOS DEGAN
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
LUIZ GUSTAVO DE SOUSA
Presidente da Câmara Municipal
NESTA

PROJETO DE LEI N.º 049/2025
=DE 18 DE AGOSTO DE 2025=

"DÁ NOVA REDAÇÃO AO ARTIGO 2º E INCISO I DO ARTIGO 4º DA LEI MUNICIPAL Nº 4893/2022, QUE 'DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE IMÓVEIS PROVENIENTES DE PROGRAMAS DE LOTES URBANIZADOS INSTITUÍDOS PELO MUNICÍPIO EM SITUAÇÃO DE INFORMALIDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS', NA FORMA QUE ESPECIFICA":::

O SENHOR ANTONIO CARLOS DEGAN, PREFEITO MUNICIPAL DO MUNICIPIO E COMARCA DE JARDINÓPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI,
FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Jardinópolis, deste Estado, aprovou o Projeto de Lei n.º 049/2025, de autoria deste Executivo, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. O Artigo 2º e o Inciso I do Artigo 4º da Lei Municipal nº 4.893, de 29 de setembro de 2022, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. O pedido de regularização de contratos de imóveis de que trata esta Lei deverá ser formalizado até o último dia útil do mês de dezembro de 2030, estando isento do recolhimento das custas e despesas de transferência no âmbito administrativo. (NR)"

"Art. 4º. .....

I – Detenha instrumento contratual que comprove a aquisição de direitos sobre o imóvel e identifique corretamente as partes, o imóvel e a data da transação ocorrida até 31 de dezembro de 2024; (NR)

....."

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Jardinópolis/SP, 18 de agosto de 2025.

ANTONIO CARLOS DEGAN:27714452803
Assinado de forma digital por ANTONIO CARLOS DEGAN:27714452803
Dados: 2025.08.20 12:20:02 -03'00'

ANTONIO CARLOS DEGAN
Prefeito Municipal

L E I N.º 4893/2022
=DE 29 DE SETEMBRO DE 2022=

"DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE IMÓVEIS PROVENIENTES DE PROGRAMAS DE LOTES URBANIZADOS INSTITUÍDOS PELO MUNICÍPIO EM SITUAÇÃO DE INFORMALIDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS":::::::::::::::::::::::::

O SENHOR PAULO JOSÉ BRIGLIADORI, PREFEITO MUNICIPAL DE JARDINÓPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI,
F A Z S A B E R, que a Câmara Municipal de Jardinópolis, deste Estado, aprovou o Projeto de Lei n.º 071/2022, de autoria do Executivo, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Autoriza o Poder Executivo, em caráter temporário, que os atuais ocupantes de imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Jardinópolis registrados como tal no Cartório de Registro de Imóveis, transfiram a titularidade dos contratos de gaveta ou informal para si junto a Prefeitura, desde que preencham os requisitos desta Lei.

§ 1º. Contrato de gaveta ou contrato informal: documento de transferência de titularidade do programa de lotes urbanizados firmado entre o contemplado/beneficiário e terceiro, sem a anuência expressa ou conhecimento da Prefeitura Municipal de Jardinópolis.

§ 2º Adquirente: o comprador irregular do imóvel objeto do contrato proveniente do programa de lotes urbanizados, tendo ou não documento firmado com o contemplado, sem contratação direta com a Prefeitura Municipal de Jardinópolis.

§ 3º Lotes urbanizados: entende-se para os fins da presente lei como lotes urbanizados aqueles destinados exclusivamente para fins residenciais, cujo vendedor ou adquirente seja pessoa física; vedada a transferência administrativa de lotes urbanizados para fins industriais e comerciais, decorrentes ou não de programas de industrialização.

Art. 2º. O pedido de regularização de contratos de imóveis, de que trata esta Lei, deverá ser formalizado até o último dia útil do mês de dezembro de 2023, estando isento do recolhimento das custas e despesas de transferência no âmbito administrativo.

Art. 3º. A Prefeitura Municipal terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para apreciar os requerimentos, contados da data de seu protocolo, podendo, motivadamente, deferir ou indeferir o pedido.

Art. 4º. Poderá requerer a regularização dos contratos referentes aos imóveis de que trata esta Lei o ocupante que, cumulativamente:

I- Detenha instrumento contratual que comprove a aquisição de direitos sobre o imóvel e identifique corretamente as partes, o imóvel e a data da transação ocorrida até 30 de abril de 2022;

II- Que o imóvel esteja quitado junto à Prefeitura Municipal;
III- Não pese sobre o imóvel dívidas tributárias em relação ao Município, mediante comprovação por certidão negativa ou certidão positiva com efeito de negativa.
IV- O adquirente, contemplado/beneficiário e terceiros integrantes da cadeia de contratos, apresentarão declaração com firma reconhecida, sob as penas da lei, de não haver dívidas ou ônus sobre a pessoa ou sobre o imóvel a ser transferido, respondendo solidariamente, em relação a eventuais créditos ou direitos, inclusive sucessórios, de terceiros, dívidas com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, ajuizados ou não, até a data da efetiva transferência junto a municipalidade, com a exclusão da responsabilidade da Fazenda Pública do Município de Jardinópolis-SP, que figura apenas como mero fomentador e facilitador para regularização de lotes cuja propriedade está pendente de regularização.

§ 1º No caso de haver mais de um instrumento contratual, deverá comprovar a cadeia de contratos, desde o contrato na origem do programa até o ocupante atual.

§ 2º No caso de o ocupante não ter instrumento contratual que preencha os requisitos do inciso I do *caput* deste artigo, poderá comparecer, espontaneamente, à Prefeitura Municipal, acompanhado do contemplado/beneficiário original ou provido de procuração pública do contemplado/beneficiário original, para confirmar o ato negocial, observado a data prevista no art. 4º, I, mediante prova ou declaração firmada.

Art. 5º. Não será admitida, nos termos desta lei, a regularização de contrato cujo imóvel tenha sido declarado perdido pelo Poder Público pela pratica de crime.

Art. 6º. Uma vez deferida a regularização de que trata esta Lei, o interessado ou seu representante legal firmará instrumento contratual com a Prefeitura Municipal de Jardinópolis, sujeitando-se automaticamente a:
I- Aceitação plena de todas as condições estabelecidas nesta Lei;
II- Reconhecimento de responsabilidade pelo pagamento dos tributos, tarifas, despesas e dívidas em geral, vencidas e vincendas, incidentes sobre o imóvel;
III- Ciente que não será permitida nova transferência do imóvel pelo Poder Público e que deverá providenciar a lavratura de escritura pública outorgada.

Art. 7º. A regularização dos imóveis de que trata esta Lei será concedida uma única vez por contrato e poderá ser estendido, inclusive, aos imóveis que estejam em litígio processual com o Município de Jardinópolis.

§ 1º A regularização dos imóveis deverá obedecer aos seguintes requisitos cumulativos:

I - O ocupante deve requerer a suspensão de procedimento administrativo ou de ação judicial que envolva o imóvel ou o contrato que impede a regularização.

§ 2º O ocupante que figurar como autor em eventuais ações judiciais que verse sobre o imóvel ou sobre o contrato e requerer os benefícios desta Lei deverá assinar declaração de desistência da ação, de forma irretratável, na qual consignará que não mais poderá discutir em juízo o objeto da referida demanda.

§ 3º O adquirente que figurar em eventuais ações judiciais como réu e requerer os benefícios desta Lei terá seu pedido submetido à avaliação jurídica da Prefeitura Municipal que analisará a viabilidade de cada pedido nos termos dos critérios definidos em normatizações internas expedidas.

§ 4° Em qualquer dos casos previstos neste artigo, o requerente deverá quitar eventuais despesas judiciais existentes no processo, quais sejam:
I- Custas processuais;
II- Emolumentos;
III- Pagamentos de perito; e
IV- Eventuais honorários advocatícios.

Art. 8°. O requerimento de regularização será dirigido à Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, assinado pelo ocupante, por seu cônjuge/companheiro, se for o caso, ou por representante legal.

§ 1° O ocupante representado por procurador legal deverá apresentar procuração com poderes específicos para tal finalidade, com a caracterização e a discriminação do imóvel, inclusive com a citação expressa do endereço na procuração.

§ 2° A procuração deverá ser pública se o interessado ocupante for portador de deficiência visual ou analfabeto; para os demais casos, a procuração poderá ser pública ou particular, com firma reconhecida do outorgante e fotocópia de documento de identificação do procurador.

Art. 9°. Deferido o pedido de regularização, a Prefeitura Municipal dará outorga de escritura definitiva do imóvel para transferência de titularidade de domínio e o registro e/ou averbação da escritura.

Parágrafo único. As despesas cartorárias serão custeadas pelo beneficiário desta lei.

Art. 10. Se necessário poderá o Executivo editar decreto regulamentar, inclusive elaborar instrumentos padronizados para os atos previstos nesta lei.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Prefeitura Municipal de Jardinópolis/SP, 29 de setembro de 2022.

PAULO JOSE BRIGLIADORI:06257997801
Assinado de forma digital por PAULO JOSE BRIGLIADORI:06257997801
Dados: 2022.09.29 12:07:16 -03'00'

PAULO JOSÉ BRIGLIADORI
Prefeito Municipal

PUBLICADA E REGISTRADA NO SETOR DO EXPEDIENTE DA SECRETARIA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDINÓPOLIS/SP, EM 29 DE SETEMBRO DE 2022.

PALOMA BRUNA DOS SANTOS NASCIMENTO:39032917811
Assinado de forma digital por PALOMA BRUNA DOS SANTOS NASCIMENTO:39032917811
Dados: 2022.09.29 13:13:11 -03'00'

PALOMA B. DOS SANTOS NASCIMENTO
Resp. p/Secretária da Prefeitura Municipal