



**PREFEITURA DE GUARULHOS**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS**

**LEI Nº 3.768, DE 08 DE MAIO DE 1991.**

Decretos: [16.994](#), [20.373](#), [26.995](#),  
[27.103](#), [29.142](#), [30.459](#), [32.027](#).

**Autoriza o executivo a desenvolver Programas Habitacionais de Interesse Social e dá outras providências.**

***A Câmara Municipal de Guarulhos decreta e eu promulgo a seguinte Lei:***

**Art. 1º** Fica o Executivo autorizado a desenvolver programas habitacionais de interesse social, em atendimento ao que dispõem os artigos 141 e 162 da Lei Orgânica do Município e nos termos do presente diploma legal, podendo, para tanto:

- I - desapropriar imóveis para revendê-los parceladamente, com ou sem edificações;
- II - executar, por administração direta ou através de terceiros, parcelamentos de natureza social;
- III - realizar benfeitorias e instalar equipamentos urbanos em imóveis próprios ou de particulares;
- IV - construir por administração direta ou através de terceiros, conjuntos habitacionais de interesse social, inclusive por meio do sistema de mutirão;
- V - operar em associações com entidades e órgãos públicos e particulares;
- VI - contrair empréstimos e financiamentos, bem como realizar quaisquer operações de crédito, definida a forma e os meios de pagamento, respeitados os limites de endividamento fixados pelo Senado Federal e as disponibilidades orçamentárias, desde que vinculados aos programas habitacionais, mediante autorização legislativa;
- VII - investir em obras de infra-estrutura e em equipamentos urbanos, inclusive a fundo perdido;
- VIII - oferecer terrenos e materiais de construção com preços e condições especiais de pagamento, em projetos específicos;
- IX - vender lotes urbanizados, habitações, casas embrião e cestas básicas de material de construção;
- X - repassar empréstimos e financiamentos;
- XI - lançar taxas, contribuições de melhoria e preço público sobre serviços prestados e obras executadas;
- XII - prestar garantias, inclusive de natureza real, fianças e avais, vinculados aos programas habitacionais.

**Art. 2º** Para o cumprimento dos objetivos desta Lei, fica, ainda, o Executivo autorizado a realizar convênios e contratos com entidades e órgãos públicos ou particulares, podendo assumir os encargos correspondentes.

**Art. 3º** Os programas de que trata esta Lei serão submetidos a estudos, análises e propostas do órgão da Secretaria Municipal da Promoção Social.

**Art. 4º** Os imóveis municipais vinculados aos programas habitacionais poderão ser desafetados por decreto passando à condição de bens dominiais, com exceção das áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos de proteção de mananciais, de relevante interesse ambiental, ecológico, histórico, paisagístico e arquitetônico, bem como aquelas descritas no artigo 28 das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Município.

**Art. 5º** A Administração poderá vender os bens de que trata o artigo 1º, IX, independentemente de licitação ou intermediar sua venda, a munícipes residentes há pelo menos 03 (três) anos no Município desde que devidamente cadastrados pela Secretaria Municipal da Promoção Social.

**§ 1º** Os programas habitacionais deverão contemplar prioritariamente as camadas de rendas familiares de 0 (zero) a 5 (cinco) salários mínimos.

**§ 2º** Não poderão habilitar-se como beneficiárias as famílias que sejam proprietárias, promitentes compradoras cessionárias ou promitentes cessionárias dos direitos de aquisição ou que sejam detentoras do regular domínio útil de outro imóvel no Município ou fora dele, ou que já tenham sido de qualquer forma, participantes dos programas a que se refere a presente Lei.

**§ 3º** Cada programa habitacional deverá ter uma planilha de custos próprios, para efeito de determinação dos preços dos bens e serviços, a qual incluirá os encargos financeiros e administrativos, facultado aos interessados o acesso às mesmas na repartição pública onde estiver tramitando o respectivo processo.

**§ 4º** O preço de venda dos bens e serviços não precisará corresponder necessariamente ao seu custo, podendo o Município subsidiá-lo, no todo ou em parte, e financiá-lo a juros e em condições compatíveis com o poder aquisitivo dos adquirentes.

**§ 5º** Os créditos da Fazenda Municipal provenientes da venda de bens e serviços serão inscritos na Dívida Ativa, nas hipóteses e formas previstas na legislação pertinente inclusive os originários da cobrança de preço público.

**§ 6º** Os contratos de compra e venda de bens e serviços deverão prover obrigatoriamente a responsabilidade solidária de herdeiros e sucessores, podendo, a critério da Administração, ser exigida garantia real dos adquirentes.

**§ 7º** A prestação de informação falsa relativamente ao disposto no *caput* e no § 1º deste artigo, ensejará a qualquer tempo, a anulação de transação realizada.

**Art. 6º** A Administração poderá vender parte da gleba urbanizada para fins de implantação de padarias, açougues, farmácias ou outras atividades comerciais ou de serviços necessários à comunidade, atendendo à legislação municipal de uso ou ocupação do solo, sempre mediante o processo licitatório, com parâmetros em preços e condições vigentes no mercado com o objetivo de financiar os programas de que trata a presente Lei.

**§ 1º** Quando for tecnicamente recomendável a Administração poderá igualmente licitar para parcelamento parte das glebas, atendendo às exigências do *caput* e às restrições do parágrafo segundo.

**§ 2º** Deverão constar do edital de licitação, as condições e o prazo para a ocupação das glebas de que cuida o presente artigo, bem como as atividades a serem nela implantadas, ensejando, a não observância das obrigações pelos adquirentes, a reversão do bem alienado ao patrimônio público a qualquer tempo, sem direito de indenização e com perda das benfeitorias eventualmente realizadas.

**Art. 7º** Os ocupantes das áreas de risco e daquelas necessárias à realização de obras de interesse público a critério da Administração, terão prioridades para inscrição nos programas habitacionais de interesse social, podendo, nesta hipótese, o prazo de residência previsto no artigo 5º sofrer diminuição nunca inferior a 1 (um) ano.

**Art. 8º** Os planos habitacionais de que trata a presente Lei não envolvem os benefícios da [Lei nº 3.283/87](#), salvo quando estes se inscreverem nos Programas Habitacionais.

**Parágrafo único.** Diante da premente necessidade de implantação de escola, creche, extensão do sistema viário, contenção de encostas, prevenção de enchentes ou atendimento a outros interesses comunitários e desde que substitua ou indenize as benfeitorias não removíveis realizadas pelos concessionários o Executivo poderá revogar as concessões de direitos reais de uso outorgadas, ficando obrigado a providenciar a transferência dos detentores daquele direito para áreas contempladas pelos Programas Habitacionais de que tratam a presente Lei, considerando o interesse do beneficiário e, especialmente, suas condições de renda familiar.

**Art. 9º** Os programas habitacionais quer sejam executados pelo Poder Público, quer pela iniciativa privada, deverão observar as diretrizes previamente expedidas pela Secretaria do Planejamento.

**Art. 10.** A Administração poderá dispensar total ou parcialmente, as exigências previstas na legislação edilícia e urbanística municipal para a consecução dos programas habitacionais de que trata esta Lei.

**§ 1º** No parcelamento do solo, os lotes poderão ter dimensões inferiores as previstas na Lei de uso e ocupação do solo, com exceção das áreas onde o uso habitacional for vetado pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.

**§ 2º** As áreas destinadas ao sistema de circulação, aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres terão características e dimensões compatíveis com a natureza dos empreendimentos e as condições do local.

**§ 3º** As vias de circulação, nos parcelamentos, poderão ter largura inferior às previstas na legislação vigente, desde que não constituam prolongamento de vias já existentes.

**§ 4º** A dimensão dos lotes, a extensão e localização das áreas de uso público e a largura e demais características das vias de circulação serão definidas por ocasião da expedição das diretrizes.

**§ 5º** O tamanho dos compartimentos das edificações poderá ser inferior ao estabelecido no Código de Edificações, desde que respeitadas as condições de segurança, higiene, iluminação, ventilação e outras normas relativas à salubridade de habitação.

**§ 6º** As normas e dimensões mínimas para as edificações de interesse social serão estabelecidas em decreto.

**Art. 11.** Os empreendimentos de caráter privado somente poderão beneficiar-se das disposições desta Lei, caso comercializem os lotes e as unidades habitacionais pelo preço e nas condições fixadas pela Administração, ensejando a inobservância dos parâmetros estabelecidos à cassação das respectivas licenças, a qualquer tempo, sem direito à indenização, seja a que título for.

**Parágrafo único.** A Administração exigirá a prestação de garantia necessária à execução integral do empreendimento compatível com o cronograma físico-financeiro estabelecido.

**Art. 12.** O Executivo nomeará uma comissão integrada por representantes das Secretarias do Planejamento, Promoção Social, Finanças, Obras, Gabinete do Prefeito e Assuntos Jurídicos, sob a coordenação de um deles, indicado pelo Chefe do Executivo, para o acompanhamento dos programas habitacionais podendo a mesma propor normas complementares à presente Lei e aos Decretos que a regulamentem.

**Parágrafo único.** Além dos representantes do Executivo, comporá a comissão três Vereadores, representando o Legislativo, bem como um representante da comunidade, por ela indicado.

**Art. 13.** Para efeitos do artigo 303 da Lei Orgânica Municipal, consideram-se áreas verdes:

I - as de preservação permanente, definidas na Legislação Federal, Estadual e Municipal.

II - as gravadas no Registro de Imóveis como de preservação permanente, nos termos da legislação florestal.

III - as declaradas de preservação permanente para fins ambientais ou paisagísticos por ato próprio dos Governos da União, do Estado ou do Município.

**Art. 14.** A Proguaru S/A poderá atuar supletivamente nos programas habitacionais, em particular como agente promotor, executor ou gerenciador, nos termos estabelecidos pelo Executivo, ficando este autorizado a repassar à mesma as verbas e bens necessários.

**Art. 15.** O Executivo deverá criar, quando oportuno, fundação, autarquia ou empresa pública para desenvolvimento e execução dos programas habitacionais previstos na presente Lei.

**Art. 16.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guarulhos, 08 de maio de 1991.

**PASCHOAL THOMEU**  
**Prefeito Municipal**

Registrada no Departamento de Expediente do Gabinete do Prefeito da Prefeitura Municipal de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos oito dias do mês de maio de mil novecentos e noventa e um.

**Bel. VALTER MANDOTTI**  
**Diretor**

Publicada no Jornal Folha Metropolitana de 10 de maio de 1991.

PA nº 6243/1990.

Texto atualizado em 18/7/2014.

**Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.**

