



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINHAS PAULISTA

MIT
Município de Interesse
Turístico

ESTADO DE SÃO PAULO



LEI COMPLEMENTAR Nº 097/2025 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025.

DISPÕE SOBRE: "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DESENVOLVER AÇÕES, DOAR IMÓVEL AO FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, E REALIZAR APORTE DE CONTRAPARTIDA PARA IMPLEMENTAR O PROGRAMA "MINHA CASA MINHA VIDA" NO MUNICÍPIO DE PEDRINHAS PAULISTA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

FREDDIE COSTA NICOLAU, Prefeito Municipal de Pedrinhas Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DO PROGRAMA E SEUS OBJETIVOS

Art. 1º - Fica instituído o "Programa Minha Casa Minha em Pedrinhas Paulista – PMCMV/Pedrinhas Paulista", com o objetivo de viabilizar a aquisição, construção de Unidades Habitacionais inseridas no Programa "Minha Casa, Minha Vida", nas modalidades Urbana (PNHU), alocadas nas Faixas do mencionado Programa, no âmbito do Município de Pedrinhas Paulista Estado de São Paulo, nos termos da Lei Federal nº 11.977, da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009 da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, a qual foi convertida na Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e da Portaria nº 725, de 15 de junho de 2023, do Ministério das Cidades, e demais Instruções Normativas daquele Ministério.

Parágrafo único - O PMCMV/Pedrinhas Paulista consiste em uma comunhão de esforços públicos, representados pela demanda prioritária de responsabilidade da Secretaria de Assistência Social e o setor privado, representado pela atuação de empreendedores na construção de habitações populares, para viabilização de moradias populares na cidade de Pedrinhas Paulista.

CAPÍTULO II DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

Art. 2º - Para atender a demanda habitacional prioritária no Município de Pedrinhas Paulista os empreendimentos a serem enquadrados no programa obedecerão aos seguintes critérios de classificação:

I - Famílias residentes em áreas urbanas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINHAS PAULISTA

MIT
Município de Interesse
Turístico

ESTADO DE SÃO PAULO



a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil e seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

II - Famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1- renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00(trinta e um mil e seiscentos e oitenta reais);

b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01(trinta e um mil e seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

Parágrafo único - Os valores e faixas serão atualizados conforme normas do Governo Federal para o Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 3º Os empreendimentos da alínea "a" do inciso I do artigo 2º (Faixa Urbano 1) serão parcialmente subsidiados pelo Município de Pedrinhas Paulista, na forma prevista na presente lei complementar, devendo sua aprovação ser condicionada à deliberação pelo Conselho Municipal de Habitação.

CAPÍTULO III

DA FORMA DE SELEÇÃO

Art. 4º A seleção dos beneficiários dos empreendimentos classificados como Faixa Urbano I será feita pelo Município por intermédio do Departamento de Habitação e deverão comprovar:

I - ser maior de 18 (dezoito) anos;

II - residir no município de Pedrinhas Paulista;

III - não possuir ou ser proprietário de bens imóveis;

IV - ter renda compatível;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINHAS PAULISTA

MIT
Município de Interesse
Turístico

ESTADO DE SÃO PAULO



V - não ter sido beneficiado em quaisquer dos programas habitacionais deste ou de outro município.

§1º É vedado o benefício para mais de uma pessoa da mesma unidade familiar.

§2º As famílias inscritas que se afastarem do Município terão sua inscrição anulada.

Art. 5º - As Cooperativas Habitacionais também poderão ser beneficiadas na seleção quando adquirirem área.

Art. 6º - As famílias residentes em área de risco e áreas em que a remoção seja condição necessária para a implantação de obras e/ou equipamentos públicos poderão ser inseridas no Programa, a critério do Município

CAPÍTULO IV

DA FORMA DE INCENTIVOS DO MUNICÍPIO

Art. 7º - O Município participará do programa destinando áreas públicas e com incentivos urbanísticos e fiscais na forma definida na presente lei.

Art. 8º - O Poder Executivo fica autorizado a realizar doação à Caixa Econômica Federal, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial instituído pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, áreas de terra de sua propriedade para a construção de habitações, visando a execução de empreendimentos classificados com Faixa Urbano I.

§1º - Os terrenos de que trata o caput são aqueles decretados como Zona de Especial Interesse Social -- ZEIS, e que visam exclusivamente a construção de habitações populares da Faixa urbana I.

§2º - O instrumento de doação deverá conter cláusula de reversão para o caso de a obra não iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, ou para o caso de ser dado ao imóvel uso diverso do estabelecido.

§3º - Poderão ser decretadas Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, em áreas particulares, quando essas se destinarem exclusivamente à construção de moradias ou a habitações já consolidadas, exclusivamente com relação aos empreendimentos classificados como Faixa Urbano I.

§4º - Outras instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, inclusive bancos digitais, também poderão receber a doação das áreas de terra, mediante lei específica, desde que isso se dê exclusivamente para execução de empreendimentos classificados como Faixa Urbano I.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINHAS PAULISTA

MIT
Município de Interesse
Turístico

ESTADO DE SÃO PAULO



§5º A doação tratada no caput deste artigo se limita aos terrenos constantes do projeto arquitetônico do Anexo I.

Art. 9º - O Poder Executivo fica autorizado a realizar provisão de contrapartida financeira, por meio de recursos municipais, estaduais e federais para viabilizar a execução das obras de infraestrutura externa e equipamentos públicos.

Parágrafo único - Fica o Poder Executivo autorizado a realizar a abertura de crédito adicional suplementar nos termos do artigo 41 da Lei Federal nº 4320/64 por meio de Decreto Executivo para suportar os valores a título de contrapartida para viabilizar a execução das obras do empreendimento.

CAPÍTULO V

DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 10 - Na implementação do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1 e 2, fica autorizada a concessão dos seguintes incentivos fiscais:

I - Somente incidirá o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), a partir do primeiro exercício financeiro subsequente à assinatura do contrato envolvendo as Unidades Habitacionais contempladas;

II - Isenção de recolhimento das taxas envolvendo o alvará de construção e o "habite-se", bem como de incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), sobre os serviços de construção ou reforma das Unidades Habitacionais contempladas;

Parágrafo único: A isenção de que trata o inciso II deste artigo estende-se a contribuintes terceiros, e empresas contratadas para a construção das unidades habitacionais.

III - Isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário relativa as Unidades Habitacionais contempladas.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - Os critérios arquitetônicos e urbanísticos dos empreendimentos do programa deverão obedecer à legislação vigente, e ter as seguintes dimensões mínimas internas:

I - Para os classificados como Faixa Urbano I:

a) dormitórios com dimensões de 7,00m²: o primeiro, com o diâmetro mínimo de 2,30m, e 5,75m²: os demais dormitórios, com o diâmetro mínimo de 2,30m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINHAS PAULISTA

MIT
Município de Interesse
Turístico

ESTADO DE SÃO PAULO



- b) sala de estar com área mínima de 7,00m²: e diâmetro mínimo de 2,30m;
- c) copa ou jantar com área mínima de 4,00m²: e diâmetro mínimo de 2,00m;
- d) cozinha com área mínima de 4,50m²: e diâmetro mínimo de 1,50m;
- e) área de serviço com área mínima de 1,80m²: e diâmetro mínimo de 1,20m;
- f) banheiro com área mínima de 2,50m² e diâmetro de 1,20m (devendo o box, especificamente, ter dimensões mínimas de 0,70m por 0,90m);
- g) circulação com largura mínima de 0,90m.

II - Para os classificados como Faixa Urbano 2:

- a) dormitórios com dimensões de 9,00m² o primeiro, com o diâmetro mínimo de 2,40m, e 7,00m² os demais dormitórios, com diâmetro mínimo de 2,30m;
- b) sala de estar com área mínima de 8,00m² e diâmetro mínimo de 2,50m;
- c) copa ou jantar com área mínima de 5,00m² e diâmetro mínimo de 2,00m;
- d) cozinha com área mínima de 5,00m² e diâmetro mínimo de 1,50m;
- e) área de serviço com área mínima de 1,8m² e diâmetro mínimo de 1,2m;
- f) banheiro com área mínima de 2,50m² e diâmetro de 1,20m (devendo o box, especificamente, ter dimensões mínimas de 0,70m por 0,90m);
- g) circulação com largura mínima de 0,90m.

III - Para os classificados como Faixa Urbano 3:

- a) dormitórios com dimensões de 9,00m² o primeiro, com o diâmetro mínimo de 2,50m, e 7,00m² os demais dormitórios, com diâmetro mínimo de 2,40m;
- b) sala de estar com área mínima de 9,00m² e diâmetro mínimo de 2,50m;
- c) copa ou jantar com área mínima de 6,25m² e diâmetro mínimo de 2,50m;
- d) cozinha com área mínima de 5,00m² e diâmetro mínimo de 1,60m;
- e) área de serviço com área mínima de 1,80m² e diâmetro mínimo de 1,20m;
- f) banheiro com área mínima de 3,00m² e diâmetro de 1,20m (devendo o box, especificamente, ter dimensões mínimas de 0,70m por 0,90m);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRINHAS PAULISTA

MIT
MUNICÍPIO DE INTERESSE
TURÍSTICO

ESTADO DE SÃO PAULO



g) circulação com largura mínima de 1,00m.

§1º - Especificamente para os casos de condomínios classificados como Faixa Urbano 1, será exigido muro de alvenaria ao redor de todo o perímetro do empreendimento, com, no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura.

§2º - Caso as áreas de convivência das unidades dos condomínios classificados como Faixa Urbano 2 (sala de estar, jantar/copa e cozinha, não incluso corredor de circulação) sejam integradas:

- a) a cozinha poderá ter área mínima de 4,50m², com diâmetro mínimo de 1,50m;
- b) a copa ou jantar poderá ter área mínima de 4,00m², com diâmetro mínimo de 1,75m;
- c) a sala de estar poderá ter área mínima de 7,00m², com diâmetro mínimo de 2,30m.

Art. 12 - As áreas loteadas, desmembradas ou fracionadas com base na presente Lei Complementar não poderão ser desmembradas.

Art. 13 - As despesas com a presente Lei Complementar, de responsabilidade do Município de Pedrinhas Paulista, correrão por conta da dotação orçamentária vigente na Lei Orçamentária Anual do ano em que ocorrer o evento, suplementadas se necessário.

Art. 14 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Pedrinhas Paulista - SP, em 11 de dezembro de 2025.

FREDDIE COSTA NICOLAU
Prefeito Municipal

Publicado no Diário Oficial do Município na data supra.

EDSON GOMES
Secretário Municipal de Administração e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE

PEDRINHAS PAULISTA

**MUNICÍPIO DE INTERESSE
TURÍSTICO**

ESTADO DE SÃO PAULO



ANEXO I

