

PROJETO DE LEI N.º 054/2025
=DE 28 DE AGOSTO DE 2025=

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

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL – ANTONIO CARLOS DEGAN

CONVERTIDO EM LEI MUNICIPAL N.º _____

OBS.:

INICIADO EM: 28/AGOSTO/2025

TERMINADO EM:

Câmara Municipal de Jardinópolis



PROTOCOLO GERAL 188/2025
Data: 28/08/2025 - Horário: 15:01
Legislativo

Jardinópolis, 28 de agosto de 2025.

OFÍCIO S.E. N. ° 300/2025.
PROJETO DE LEI N. ° 054/2025
Mensagem n. ° 055/2025.

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação desta Colenda Câmara o presente Projeto de Lei 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.”

Pertinente lembrar que essa Colenda Câmara aprovou o Projeto de Lei n.º 071/2022, que foi convertido na Lei Municipal nº 4.893, de 29 de setembro de 2022, no entanto o prazo fixado para regularização dos contratos 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 renovação da 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
Prefeito Municipal

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

PROJETO DE LEI N.º 054/2025
=DE 28 DE AGOSTO DE 2025=

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS
CONTRATOS DE IMÓVEIS PROVENIENTES DE
PROGRAMAS DE LOTES URBANIZADOS
INSTITUÍDOS PELO MUNICÍPIO EM SITUAÇÃO
DE INFORMALIDADE, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.....**

O SENHOR ANTONIO CARLOS DEGAN, PREFEITO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO 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 054/2025, de autoria deste 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.

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.

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 31 de dezembro de 2024;

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 desde que tenha sido reservado garantia, pelo devedor, de bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

§ 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 prática 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.

§ 4º 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. 8º 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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. 9º 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, 28 de agosto de 2025.

ANTONIO CARLOS DEGAN
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

Lei4893-2022- fls 1

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 PROVIDÊNCIAS":.....**

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 Jardimópolis, 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 Jardimópolis 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 Jardimópolis.

§ 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 Jardimópolis.

§ 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;



Prefeitura Municipal de Jardimópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

Lei 4893-2022- fls2

- 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 Jardimópolis-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 prática 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 Jardimópolis, 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 Jardimópolis.

§ 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 irrevogável, 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.



Prefeitura Municipal de Jardinópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

TERRA DA MANGA

Lei 4893-2022- fls 3

§ 4º 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. 8º. 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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. 9º. 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:062579978
01

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:390329
17811

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