



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 – www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

PROJETO DE LEI Nº 048 /2025

“DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE ÁREA INSTITUCIONAL LOCALIZADA NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL VAN DEN BROEK, NO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA APROVOU, E EU, FERNANDO HENRIQUE CAPATO, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica desafetada, passando da categoria de bem público de uso especial para a de bem dominial, a Área Institucional 01B, integrante do loteamento “Residencial Van Den Broek”, situada no Município da Estância Turística de Holambra, registrada sob a matrícula nº 124.849 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, com área de 3.182,19 m², perímetro de 309,66 metros e cadastro municipal nº 006.0059.00387.

Art. 2º A área de que trata o artigo anterior fica destinada exclusivamente à implantação de empreendimento habitacional de interesse social, em conformidade com a Política Municipal de Habitação instituída pela Lei Ordinária nº 1.105/2025.

Art. 3º Após a implantação do empreendimento, o Município fica autorizado a outorgar a posse e, quando cabível, a propriedade das unidades habitacionais diretamente aos beneficiários finais, mediante os instrumentos jurídicos aplicáveis e observados os trâmites de registro imobiliário.

Art. 4º A destinação prevista nesta Lei será acompanhada pelo Conselho Municipal de Habitação, garantindo-se a gestão democrática e o controle social, nos termos da Lei Ordinária nº 1.105/2025.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Holambra/SP, 13 de Novembro de 2025.

FERNANDO HENRIQUE CAPATO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 – www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

A desafetação da Área Institucional 01B se apresenta como providência necessária para viabilizar a implantação de empreendimento habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FNHIS Sub50, instrumento federal voltado a municípios de pequeno porte.

O Município de Holambra, em consonância com sua Política Municipal de Habitação (Lei nº 1.105/2025), está estruturando o Cadastro Municipal de Demanda Habitacional (art. 6º), que permitirá identificar e qualificar as famílias que aguardam atendimento. Ainda que em fase de implantação, o diagnóstico preliminar já evidencia a existência de déficit habitacional e a necessidade de ações concretas para garantir o direito à moradia.

A localização da gleba reforça a pertinência da desafetação. Situada no Residencial Van Den Broek, em zona urbana consolidada e classificada como Zona Mista Predominantemente de Interesse Social, a área está totalmente integrada ao tecido urbano existente. O entorno imediato já dispõe de infraestrutura básica implantada, incluindo rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e vias pavimentadas com calçadas e guias.

Além da infraestrutura, o local conta com acesso a equipamentos públicos essenciais, todos em distâncias caminháveis:

Educação: creche a 8 minutos e escola de ensino fundamental a 9 minutos;

Saúde: Unidade Básica de Saúde a 8 minutos;

Lazer e esporte: praça, parque infantil e campo de esportes a 6 minutos;

Comércio: mercados e mercearias em até 8 minutos, e supermercado a 9 minutos.

A área também possui boa acessibilidade por transporte público coletivo, com três pontos de ônibus em raio de até 1 km, conectando-se a bairros e áreas produtivas, favorecendo a mobilidade urbana e reduzindo a dependência do transporte individual.

Essas características indicam que a desafetação da área não acarretará necessidade de grandes investimentos adicionais em infraestrutura ou equipamentos públicos, pois a região já está adequadamente servida para absorver a demanda de novas famílias.

Ademais, a proposta de utilização da Área Institucional 01B para implantação de empreendimento habitacional já foi submetida a instâncias de participação e controle social, tendo recebido apoio integral do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e manifestação de concordância prévia da Câmara Municipal de Holambra, ambas registradas em ofícios datados de junho de 2025. Tais manifestações evidenciam o compromisso institucional e a convergência de esforços entre sociedade civil, Executivo e Legislativo na condução da política habitacional, em conformidade



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

AL. MAURICIO DE NASSAU, 444 – FONES (019) 3802-8000 - CEP – 13825-000 – HOLAMBRA – SP
C.N.P.J. 67.172.437/0001-83 – www.holambra.sp.gov.br

Capital Nacional das Flores

com os princípios da gestão democrática previstos no art. 2º, inciso III, e art. 9º da Lei Ordinária nº 1.105/2025.

Do ponto de vista teórico, a literatura crítica sobre urbanização e habitação no Brasil tem ressaltado a centralidade da integração da moradia ao tecido urbano consolidado. Raquel Rolnik (2015) argumenta que a segregação socioespacial e a produção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas perpetuam desigualdades, inviabilizando o pleno exercício do direito à cidade. Hermínia Maricato (2000) enfatiza que o enfrentamento do déficit habitacional não pode ser dissociado da oferta de infraestrutura, serviços urbanos e equipamentos públicos, sob pena de reproduzir situações de exclusão. Nabil Bonduki (2017), por sua vez, defende que a habitação de interesse social deve ser concebida como política estruturante do desenvolvimento urbano, articulada à função social da propriedade e da cidade, conforme previsto no Estatuto da Cidade.

Em perspectiva convergente, organismos internacionais como o ONU-Habitat reforçam a necessidade de políticas habitacionais integradas, que combinem acesso à moradia digna com inclusão territorial, sustentabilidade e justiça social. Nesse sentido, a presente proposta se insere no marco das boas práticas globais, ao dialogar com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, que estabelece como meta assegurar o acesso universal à habitação adequada, segura e a preço acessível, devidamente integrada à infraestrutura urbana, ao transporte público e às oportunidades econômicas.

Dessa forma, a destinação da gleba para produção habitacional atende de forma direta aos objetivos da Lei Municipal nº 1.105/2025, especialmente:

Art. 3º, inciso I – ampliar o acesso à moradia digna para famílias residentes no Município, especialmente de baixa renda;

Art. 3º, inciso II – reduzir o déficit habitacional local;

Art. 26, inciso I – executar programas de produção e aquisição de unidades habitacionais de interesse social;

Art. 26, inciso VI – promover urbanização e provisão de infraestrutura em áreas de interesse social.

Portanto, a desafetação da Área Institucional 01B não apenas viabiliza a adesão ao programa federal, como também representa uma escolha urbanisticamente racional, socialmente justa, institucionalmente legitimada e respaldada em referências teóricas e boas práticas internacionais. Trata-se de medida capaz de promover moradia em local integrado, servido por infraestrutura e serviços, e dotado de condições para assegurar qualidade de vida às famílias beneficiárias.

Prefeitura da Estância Turística de Holambra/SP, 13 de Novembro de 2025.

FERNANDO HENRIQUE CAPATO
Prefeito Municipal



Legenda

-  CAMPO
-  GUARDA
-  UBS
-  PRAÇA
-  ESCOLA
-  CRECHE
-  ÁREA EMPREENDIMENTO
-  EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO
-  Zona Mista Predominantemente Industrial e Agroindústria
-  Zona Mista Predominantemente Residencial
-  Zona Mista Predominantemente de Interesse Social
-  Zona Mista de Desenvolvimento Econômico
-  Zona de Interesse Ambiental_APP
-  Zona de Regularização Fundiária Urbana

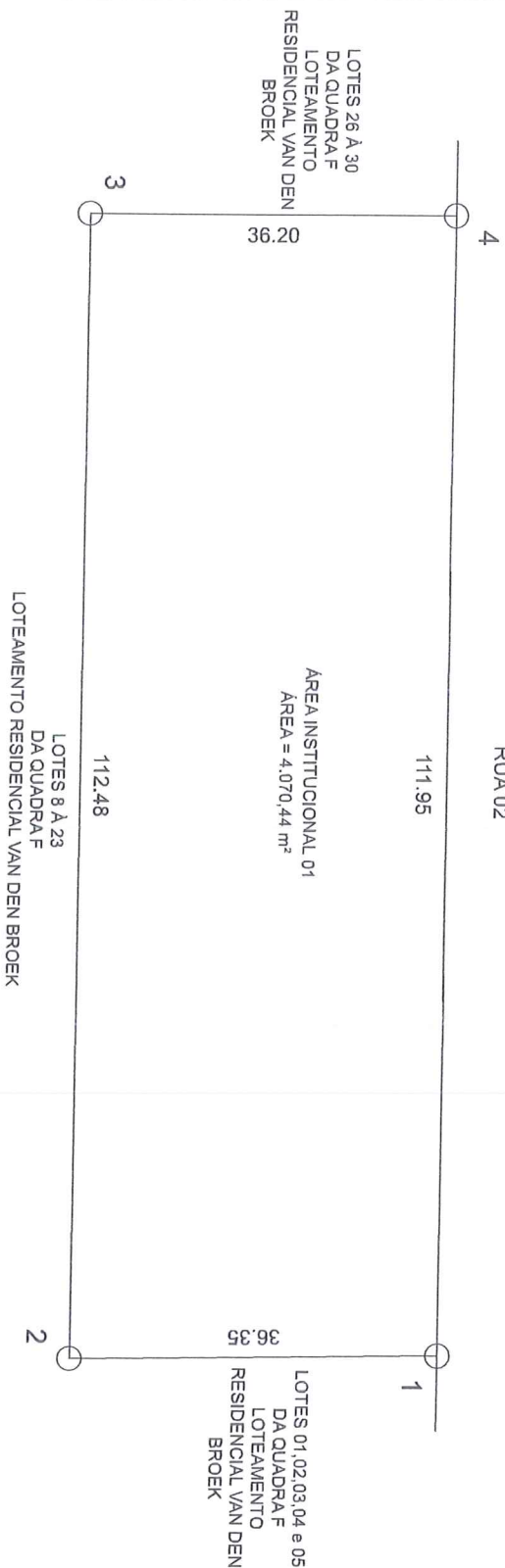
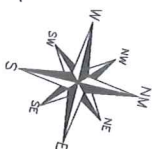


Endereço: Rua Van Ham Residencial Van Den Broek, Holambra-SP
Descrição: Área Institucional 01b, loteamento "RESIDENCIAL VAN DEN BROEK"
Matrícula: 124.849
Área: 3.182,19 m²

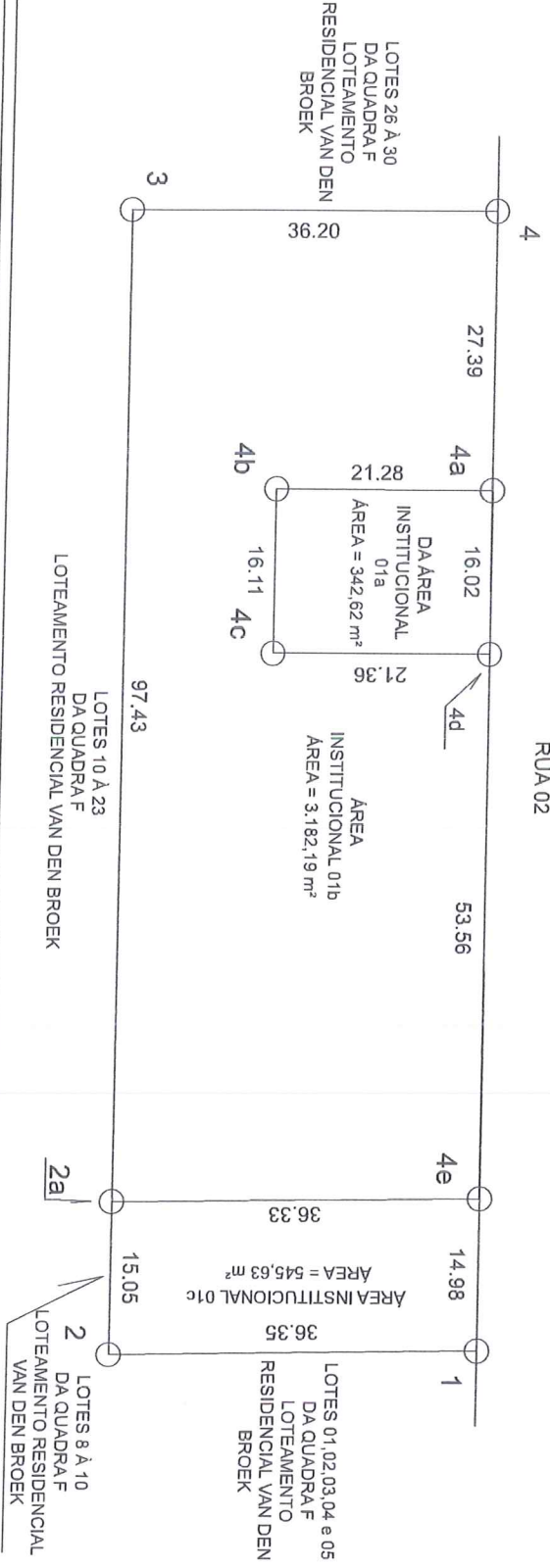
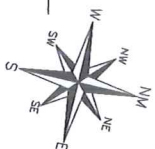
EQUIPAMENTOS EXISTENTES

HOLAMBRA
 SETEMBRO/2025

SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PRETENDIDA



ÁREA INSTITUCIONAL 01		
De	Para	Distância
1	2	118.74 m
2	3	118.74 m
3	4	118.74 m
4	1	118.74 m
Área: 4,070.44 m²		

ÁREA INSTITUCIONAL 01a		
De	Para	Distância
1	2	118.74 m
2	3	118.74 m
3	4	118.74 m
4	1	118.74 m
Área: 3,42.62 m²		

ÁREA INSTITUCIONAL 01b		
De	Para	Distância
1	2	118.74 m
2	3	118.74 m
3	4	118.74 m
4	1	118.74 m
Área: 545.63 m²		

ÁREA INSTITUCIONAL 01c		
De	Para	Distância
1	2	118.74 m
2	3	118.74 m
3	4	118.74 m
4	1	118.74 m
Área: 3,182.19 m²		

PROJETO COMPLETO

OBRA	PROJETO	PROJETO	PROJETO
DESEMEMBRAMENTO	MUNICÍPIO DE HOLAMBRA	PROJETO	PROJETO
LOCALIZAÇÃO	LOTES 8 A 23 DA QUADRA F LOTEAMENTO RESIDENCIAL VAN DEN BROEK	PROJETO	PROJETO

ÁREAS (m²)	PROPRIETÁRIO
TOTAL LOTE: 4,070.44 m²	PROPRIETÁRIO
ÁREA INSTITUCIONAL 01a: 3,42.62 m²	PROPRIETÁRIO
ÁREA INSTITUCIONAL 01b: 545.63 m²	PROPRIETÁRIO
ÁREA INSTITUCIONAL 01c: 3,182.19 m²	PROPRIETÁRIO

USO DO SOLO	AUTOR DO PROJETO
RESIDENCIAL	AUTOR DO PROJETO
RESIDENCIAL	AUTOR DO PROJETO
RESIDENCIAL	AUTOR DO PROJETO

SITUAÇÃO SEM ESCALA	RESPONSÁVEL TÉCNICO
RESERVADO A P.M.H.	RESPONSÁVEL TÉCNICO
RESERVADO A P.M.H.	RESPONSÁVEL TÉCNICO
RESERVADO A P.M.H.	RESPONSÁVEL TÉCNICO

ASSINATURA	DATA
ASSINATURA	DATA
ASSINATURA	DATA

CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999

O Conselho considera que a localização proposta é adequada, conta com infraestrutura e permite integração urbana qualificada, sendo compatível com os princípios de desenvolvimento urbano sustentável e com o Plano Diretor Municipal.

Diante disso, o CMDU declara que o referido projeto representa prioridade dentro da política habitacional local, reconhecendo a necessidade de sua viabilização e a pertinência da utilização da área institucional vinculada à matrícula nº 113.461 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, para fins de implantação do empreendimento.

Por fim, reforçamos a importância da articulação entre os poderes públicos e os conselhos municipais para garantir efetividade às políticas públicas e atender de forma célere e transparente as exigências dos programas federais de habitação.

Holambra, 05 de junho de 2025.



Franciscus Johannes Maria Schoenmaker
Presidente

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU
Município de Holambra/SP

CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA

CRIADO PELA LEI MUNICIPAL 304/99 DE 10 DE MAIO DE 1999

OFÍCIO Nº 003/2025

Assunto: Apoio institucional à proposta de empreendimento habitacional – MCMV Faixa Sub50

Ao
Senhor
Fernando Henrique Capato
Prefeito Municipal
Prefeitura da Estância Turística de Holambra

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, no exercício de sua função consultiva e propositiva no âmbito das políticas urbanas e habitacionais do Município de Holambra, vem, por meio deste, manifestar apoio integral à proposta de inscrição do município no processo de seleção do programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa Sub50 (Portarias MCID nº 483/2025 e nº 538/2025), que visa a provisão subsidiada de unidades habitacionais para famílias em situação de vulnerabilidade social.

Durante a 10ª Reunião da Diretoria do CMDU, realizada em 03 de junho de 2025, foi apresentada a proposta de implantação de empreendimento habitacional em área localizada no Residencial Van den Broek, próxima à sede da Guarda Municipal, devidamente equipada com infraestrutura urbana. O projeto contempla a construção de 20 unidades habitacionais, de padrão simplificado, com cerca de 47m² cada, destinadas à população de baixa renda, conforme critérios estabelecidos pelo programa federal.

A diretoria do CMDU reconhece que a referida proposta está alinhada com as prioridades da política habitacional municipal e responde de forma concreta à demanda historicamente represada por moradias adequadas no município, especialmente para famílias em situação precária.

Página 1 de 2

Fundamentado na LEI Nº 12.527, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2011 que Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e DECRETO Nº 7.724, DE 16 DE MAIO DE 2012; e dá outras providências. DECRETO 1105/2015 DE 22 DE SETEMBRO DE 2015 que dispõe sobre regulamentação de acesso a informação MUNICIPAL.

MATRÍCULA Nº
124.849

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.
Código Nacional de Serventias nº 12.022-0

CNM: 120220.2.0124849-30
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº
01

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Imóvel: URBANO - Município: HOLAMBRA - Cadastro Municipal: 006.0059.00387
A gleba de terra destinada a "ÁREA INSTITUCIONAL 01b", desmembrada da Área Institucional 01, situada no loteamento "RESIDENCIAL VAN DEN BROEK", no município de Holambra, SP, desta circunscrição imobiliária, com a área de 3.182,19 m², com perímetro de 309,66 metros, assim descrita: "inicia-se no vértice 4e, do vértice 4e segue até o vértice 2a no azimute de 166°21'58", na extensão de 36,33 metros, confrontando com a área institucional 01c (mat. 124850); do vértice 2a segue até o vértice 3 no azimute de 257°01'48", na extensão de 97,43 metros, confrontando com os lotes 10 à 23 da quadra F; do vértice 3 segue até o vértice 4 no azimute de 347°04'49", na extensão de 36,20 metros, confrontando com os lotes 26 à 30 da quadra F; do vértice 4 segue até o vértice 4a no azimute de 76°57'18", na extensão de 27,39 metros, confrontando com a Rua Van Ham; do vértice 4a segue até o vértice 4b no azimute de 167°14'06", na extensão de 21,28 metros; do vértice 4b segue até o vértice 4c no azimute de 77°13'53", na extensão de 16,11 metros; do vértice 4c segue até o vértice 4d no azimute de 346°58'42", na extensão de 21,36 metros, confrontando de 76°57'18", na extensão de 53,56 metros, voltando a confrontar com a Rua Van Ham, fechando assim o polígono". Proprietário: MUNICÍPIO DE HOLAMBRA, com sede na Alameda Maurício de Nassau, nº 444, na cidade de Holambra, SP, inscrito no CNPJMF sob nº 67.172.437/0001-83. Registro anterior: Matrícula 113.461, datada de 07 de Julho de 2022, deste Registro, Mogi Mirim, 25 de Agosto de 2025. A Escrevente, Solange Rodrigues (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues) - O Substituto do Oficial, [Assinatura] (Jêner Rodrigo dos Santos).- Prot. 367.505, de 25/07/2025. Mic. 200.479 e Selo Digital 1202203F1000000045639225C.