



**Projeto de Lei Complementar 8/2024**

Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50

**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
PARAGUAÇU PAULISTA**

**OFÍCIO Nº 773/2024-GAP**

A Sua Excelência o Senhor

**Paulo Roberto Pereira**

Presidente da Câmara Municipal

Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista

19703-060 Paraguaçu Paulista - SP

Assunto: **Encaminha o Projeto de Lei Complementar nº \_\_\_\_/2024.**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 3535507.414.00000896/2024-27.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o referido Projeto de Lei Complementar e sua Justificativa, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.”

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos e apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**

## Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 06/12/2024, às 10:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0031612** e o código CRC **DD4C04FE**.

**Referência:** Processo nº  
3535507.414.00000896/2024-27

SEI nº 0031612



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

## JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. \_\_\_\_\_, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2024

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminhamos à apreciação e deliberação dessa egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.”

Este projeto de lei complementar é produto da 4ª FASE – PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTO E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PDM do contrato para Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, referente ao Contrato nº 055/2022, firmado entre a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio do Pregão Eletrônico de nº 023/2022.

O processo de elaboração da Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes, contemplou quatro etapas que resultaram em um conjunto de diretrizes e propostas, realizadas 2022. Dentre os produtos, o Produto 4, ora apresentado na forma desta propositura, se insere contextualmente no escopo da Revisão do Plano Diretor Municipal, conforme segue:

1ª Fase – Mobilização

2ª Fase – Análise Temática Integrada

3ª Fase – Diretrizes e Proposta para uma Cidade Sustentável

4ª Fase – Plano de Ação e Investimento e Institucionalização do Plano

Este projeto de lei complementar visa atender o disposto na Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que Instituiu o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências, conforme segue:

Art. 148. As seguintes leis deverão ser revistas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa lei, a fim de que se adéquem a este Plano Diretor:

I - Lei de Parcelamento do Solo;

II - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - Programa de regularização fundiária e urbanística.

Art. 149. Quando o prazo não for especificado, fica definido o prazo máximo de 2 (dois) anos para encaminhar à Câmara Municipal projetos de leis específicas previstos neste Plano Diretor.

Art. 150. Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

Art. 151. No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art. 152. Os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, terão 6 (seis) meses de prazo de validade, contados a partir da data de vigência da legislação específica, renovável uma única vez por 6 (seis) meses, para:

I - Projetos já licenciados;

II - Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.

Art. 153. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§ 2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§ 3º As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

Além desta propositura, outros projetos de lei complementares são contemplados e farão parte do conjunto de normas de implementação do Plano Diretor do Município, cujas proposições serão oportunamente encaminhadas ao Legislativo.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura.

Atenciosamente,

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)  
Prefeito

# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_\_\_\_, DE 4 DE DEZEMBRO DE 2024

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA APROVA:

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei Complementar se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Paraguaçu Paulista, sendo elaborado nos termos das Leis Federais nº 6.766/1979, nº 9.785/1999, nº 10.932/2004, nº 7.803/1989 e nº 11.445/2007, Resolução nº 369/2006 do CONAMA, e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Esta Lei Complementar, parte integrante do Plano Diretor Municipal de Paraguaçu Paulista, disciplina os projetos e a execução de parcelamento do solo no Município.

Art. 3º Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei Complementar não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

## CAPÍTULO II

### DOS OBJETIVOS

Art. 4º Esta Lei Complementar tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

## CAPÍTULO III

### DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – ÁREA URBANA: a parcela do território incluída no perímetro urbano por lei municipal específica;

II – ÁREA RURAL: a parcela do território destinada à atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativista, mineral ou pluriativa;

III – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

IV – GLEBA: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei Complementar;

V – LOTE: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento ou desmembramento realizado nos termos desta Lei Complementar;

VI – UNIDADE AUTÔNOMA: a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei Complementar;

VII – FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

VIII – LOTEAMENTO: a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;

IX – DESMEMBRAMENTO: a divisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação, que não implique na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

X – CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

XI – LOTEAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: a variante de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XII – DESMEMBRAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO: a variante de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

XIII – ÁREAS DESTINADAS A USO PÚBLICO: aqueles referentes ao

sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XIV – ÁREAS DESTINADAS A USO COMUM DOS CONDÔMINOS: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

XV – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XVI – INFRAESTRUTURA BÁSICA: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e solução de manejo de águas pluviais;

XVII – INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR: iluminação pública, pavimentação, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

XVIII – AUTORIDADE LICENCIADORA: o Poder Público municipal responsável pela concessão da licença urbanística do parcelamento ou do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental que integra a regularização fundiária;

XIX – UNIFICAÇÃO: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar;

XX – ALINHAMENTO PREDIAL: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

XXI – ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO: a área ocupada pelas vias de circulação, praças e espaços livres de acesso irrestrito à população;

XXII – ÁREA DE FUNDO DE VALE: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

XXIII – ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXIV – ÁREA LOTEÁVEL: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público, áreas de fundo de vale e outras áreas a serem incorporadas ou não ao patrimônio público;

XXV – ÁREA VERDE: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Paraguaçu Paulista, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XXVI – ÁREA TOTAL DOS LOTES: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

XXVII – ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO: é a área que será objeto de loteamento, ou desmembramento; de acordo com os limites definidos no

seu registro imobiliário;

XXVIII – EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XXIX – ÁREA NÃO EDIFICÁVEL OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XXX – PROFUNDIDADE DO LOTE: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXI – QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e limites deste mesmo loteamento;

XXXII – TESTADA: toda parte do terreno que faz limite com rua ou logradouro público, sendo que nos terrenos de esquina, a frente do terreno corresponde à menor testada;

XXXIII – VIA DE CIRCULAÇÃO: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXXIV – CAIXA DA VIA: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXXV – PISTA DE ROLAMENTO: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXXVI – FRACIONAMENTO: é a divisão de 3 (três) a 10 (dez) partes de um lote edificável para fins urbanos;

XXXVII – DESDOBRO: divisão de lote urbano em dois ou mais lotes menores, desde que respeitados os índices estabelecidos no zoneamento urbano;

XXXVIII – ALVARÁ DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO: é o documento que comprova a aprovação do parcelamento;

XXXIX – ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA: é o documento que autoriza a execução de obras de infraestrutura, sujeitas a fiscalização da Prefeitura;

XL – ARBORIZAÇÃO URBANA: a plantação de árvores de porte em praças, parques, nas calçadas ou canteiros centrais de vias públicas e nas alamedas dos novos parcelamentos do solo;

XLI – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: são áreas destinadas à preservação do ambiente natural, conforme definida nas legislações pertinentes;

XLII – ÁREA DE SERVIDÃO: é a área cujo uso está vinculado à passagem, ou para implantação e manutenção de equipamentos urbanos;

XLIII – ÁREA EDIFICÁVEL: é a área obtida a partir da área total do imóvel contida na matrícula subtraindo-se áreas de servidão, faixas de drenagem, áreas de preservação permanente, áreas de reservas florestais, áreas de vias e faixas não edificáveis;

XLIV – ÁREA INSTITUCIONAL: é o espaço destinado a equipamentos urbanos, sociais/comunitários tais como: educação, cultura, recreio, saúde,

administração e similares;

XLV – ÁREA ÚTIL: é a área do parcelamento, excluindo a área da faixa não edificável e/ou a área de preservação permanente;

XLVI – ARRUAMENTO: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes;

XLVII – AVENIDA: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada), com largura não inferior a 18,50 (dezoito metros e cinquenta centímetros) e canteiro central não inferior a 1,50m;

XLVIII - BOCA DE LOBO: é a abertura parcial praticada no meio-fio ou linha d'água dos logradouros e destinada a conduzir as águas pluviais;

XLIX - CALÇADA - é parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, com largura mínima prevista nesta Lei Complementar;

L - EQUIPAMENTOS SOCIAIS: são as instalações e espaços destinados a atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção, assistência social e similares;

LI - EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbana tais como: pavimentação asfáltica, perenização, meio-fio e sarjeta, abastecimento de água, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e outros exigidos de acordo com o interesse público;

LII - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO: é a área destinada à implantação das áreas verdes, institucionais, de recreação ou para o lazer;

LIII - LOGRADOUROS PÚBLICOS: são os espaços de propriedade pública e de uso comum destinados às vias públicas e a espaços livres;

LIV - PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL: é aquele vinculado a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Administração Municipal e ou de entidades autorizadas por lei;

LV- PARCELAMENTO: é a subdivisão de glebas, quadras ou lotes, sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro;

LVI - PASSEIO PÚBLICO: é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

LVII - PRAÇA DE RETORNO: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada) com raio mínimo de 9,00 m (nove metros) e situadas no final das vias de circulação de tráfego interno.

#### CAPÍTULO IV - PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos

em Área Urbana ou de Expansão Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico.

Parágrafo único. Mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes podem ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo imóvel ou parte dele, atendidos os requisitos desta Lei Complementar.

Art. 8º Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido:

I - na Zona Rural salvo para fins rurais e para os usos especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

II - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às providências necessárias para assegurar o escoamento das águas, e em não havendo restrição ambiental;

III - em terrenos situados em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas;

VI - em terrenos cujas condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VII - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VIII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, em especial das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

IX - em áreas de preservação permanente, nos termos e limites estabelecidos na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, (Código Florestal) e suas posteriores alterações, na Resolução 369/2006 do CONAMA e as alterações da Lei Federal nº 6766/1979;

X - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo único. A autoridade licenciadora deve especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

Art. 9º Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança EIV para os

parcelamentos do solo com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

Art. 10 Ao longo das águas correntes e dormentes das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi".

Art. 11 Lei municipal específica deve definir as condições e procedimentos para a concepção e a implementação da política municipal de regularização fundiária.

Parágrafo único. Além das diretrizes gerais de política urbana previstas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a regularização fundiária deve pautar-se pelas seguintes diretrizes:

- I – observância das determinações do Plano Diretor Municipal;
- II – articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;
- III – prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- IV – controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- V – articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- VI – a elaboração de um Plano de Habitação de Interesse Social e a criação de um Fundo de Habitação.

## CAPÍTULO V - PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

Art. 12 Na Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins rurais de acordo com especificado no Macrozoneamento.

§ 1º - O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e atender a Lei Federal 7803/1989 que diz respeito às reservas legais.

§ 2º - O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferencialmente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental estadual;

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 10,00m (dez metros) e caixa da via de 15,00 (quinze metros).

## CAPÍTULO VI - REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 13 O proprietário da área cederá ao Município uma percentagem conforme estabelecido em lei municipal, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) em que a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 10% (dez por cento) acrescidas às áreas das vias de circulação necessárias.

I - As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como às áreas verdes de uso público serão proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área líquida loteável;

II - As áreas destinadas a equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas serão de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área líquida loteável, devendo o restante das áreas públicas a ser destinado a equipamentos urbanos, comunitários e ao sistema viário;

III - As áreas públicas a serem entregues ao Município não poderão possuir declividade superior a 15% (quinze por cento), sendo possibilitada a sua adequação pelo loteador através de obra de terraplenagem quando for ultrapassado esse percentual, e não poderão ser computadas ao percentual de área institucional as rotatórias e canalizações do sistema viário;

IV - A cobertura vegetal existente deverá ser conservada nas áreas não destinadas aos equipamentos comunitários, ao sistema viário, a canalizações ou a obras de arte;

V - A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do Município e aprovada pela autoridade licenciadora;

VI - As áreas verdes públicas e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários devem atender preferencialmente às seguintes diretrizes:

a) estar situadas em sítios de excepcional beleza, ou de valor científico ou histórico;

b) destinar-se à proteção contra erosão ou preservação de recursos naturais;

c) estar situadas em área central dos loteamentos ou contíguas às já existentes, com o objetivo de otimizar e racionalizar a utilização e a manutenção das áreas verdes públicas;

d) devem ter seu fracionamento evitado;

e) não devem ser aceitas áreas verdes cuja localização configure situação de confinamento;

f) os bosques e as florestas heterogêneas consideradas sítio de excepcional valor paisagístico, científico ou histórico, que não estejam sob as restrições do Código Florestal, poderão ser computados no percentual de área verde, de acordo com análise do órgão competente da Prefeitura.

VII - Os lotes terão as dimensões mínimas de testada e a área mínima do lote de acordo com o estabelecido na Lei de Zoneamento e Uso do Solo;

VIII - As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local, e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Sistema Viário;

IX - Todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter a declividade compatível na sua seção transversal e longitudinal;

X - O comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 300 (trezentos) metros, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno, excetuando-se os loteamentos para fins industriais e de recreio;

XI - As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias "non aedificandi" com largura mínima de 3,50 (três vírgula cinquenta) metros.

Parágrafo único. Nas áreas com declividade média superior a 30% (trinta por cento), respeitadas as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP), admite-se o parcelamento somente:

I – nas variantes integradas à edificação;

II – se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.

Art. 14 Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente no cômputo da percentagem para equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas, podendo excepcionalmente, em projetos de utilidade pública ou interesse social, computar as referidas áreas em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido à Prefeitura no ato de aprovação do loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal. As faixas de preservação permanente deverão ser delimitadas no projeto de loteamento, de acordo com os limites estabelecidos no Código Florestal Brasileiro.

Art. 15 Excepcionalmente, as doações destinadas a equipamentos comunitários ou áreas verdes públicas poderão se dar fora da gleba em até 5% (cinco por cento) da área total do loteamento, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores dos terrenos a critério da autoridade licenciadora.

Art. 16 A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação paga pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Poder Público Municipal.

## SEÇÃO I - Quadras e Lotes

Art. 17 A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 100m (cem metros), exceto nas linhas dos rios, nas rodovias, vias expressas e

outras barreiras e nos loteamentos para fins industriais e de recreio.

Art. 18 Nos loteamentos implantados pela Administração Pública Municipal ou por agências estaduais e federais de habitação popular destinados a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, os lotes não poderão ter dimensões e áreas inferiores de acordo com os parâmetros estabelecidos na lei de zoneamento e uso e ocupação do solo;

Art. 19 Os talwegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pela Prefeitura Municipal.

## SEÇÃO II - Rede Viária

Art. 20 As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia viária e às diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o parcelador interessado ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação.

Art. 21 As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 22 Admite-se normalmente a implantação de bolsão de retorno ("cul-de-sac"), que deverá ter acesso por via de no máximo 100m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 30m (trinta metros), esse tipo de solução deverá ser evitado ao máximo, pois na aprovação dos projetos será analisada a possibilidade de soluções mais viáveis.

Art. 23 Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. 24 A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento) e convexa, observado o seguinte:

I - as ruas e avenidas deverão ser providas de rede e captação de águas pluviais a cada e atender projetos de autoridades licenciadoras;

II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 15% (quinze por cento); eventualmente, as declividades máximas previstas poderão ser alteradas em função das características geomorfológicas do solo, tendo em vista o controle de erosão;

III - as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;

IV - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

V - para arborização das ruas deverão ser atendidas as disposições da Lei Municipal nº 2.533/2007;

VI - para arborização das avenidas deverão ser atendidas as disposições da Lei Municipal nº 2.533/2007;

VII – poderá ser dispensada arborização em vias regionais e rodovias a critério da autoridade licenciadora;

VIII - o projeto do sistema de vias de circulação deverá ser elaborado de modo a evitar o trânsito de passagem para veículos através de vias locais, que se destinarão preferencialmente ao acesso dos respectivos lotes lindeiros;

IX - nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos das guias serão concordados por arco de círculo de raio mínimo na forma do disposto nos incisos abaixo:

a) via local com via local: 7m (sete metros);

b) via local com via coletora: 9m (nove metros);

c) via local com via de penetração: 11m (onze metros);

d) via local com via regional: 14m (quatorze metros);

e) via coletora com via de penetração 11m (onze metros);

f) via coletora com via de penetração: 11m (onze metros);

g) via coletora com via regional: 14m (quatorze metros);

h) via de penetração com via de penetração: 14m (quatorze metros);

i) via regional com via regional: 14m (quatorze metros);

j) via em loteamento industrial com via em loteamento industrial: 14m (quatorze metros);

X - não é permitido o prolongamento de via existente ou projetada com largura inferior à mesma;

XI - nos projetos de loteamentos, para atender à necessidade dos portadores de necessidades especiais, deverá ser previsto o rebaixamento de guias, nos locais a serem definidos pelo Órgão Municipal de Obras por ocasião da emissão das diretrizes do loteamento, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

## CAPÍTULO VII - INFRAESTRUTURA

Art. 25 São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;

II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III - de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador, nas vias locais, a galeria de águas pluviais deverá ser entregue, atendendo devidamente o projeto, nos pontos de captação e bocas-de-lobo. Em todas as vias deverão ser

executados os ramais domiciliares de ligação de água e esgoto, excetuado quando as redes se situarem sob o passeio público.

IV - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - rede de saneamento de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;

VI - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VII - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

VIII - passeios e muretas (pequenos muros);

IX - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale;

X - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;

XI - sinalização viária.

§ 1º - Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º - Serão construídas rampas de acesso ao meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na NBR 9050.

§ 3º - Quando a arborização de passeios ou canteiros, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote, respeitando o recuo de 10 metros das esquinas.

§ 4º - Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento, certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

§ 5º - Para loteamentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social, em parceria com o Poder Público, as exigências serão estabelecidas em legislação municipal específica.

Art. 26 As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 1º - O parcelador terá prazo máximo improrrogável de 36 (trinta e seis)

meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou da expedição do Ato de Aprovação da subdivisão pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidos.

§ 2º - Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma físico-financeiro, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras não concluídas.

Art. 27 Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;

III - Caneletas de drenagem para taludes com altura superior a 3m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 28 Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 29 A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros de frente dos lotes, da seguinte infraestrutura básica:

I - Rede de abastecimento de água potável;

II - Rede de esgoto sanitário;

III - Sistema de drenagem de águas pluviais;

IV - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - Vias de circulação de acesso à gleba, pavimentadas;

VI – Guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

§ 1º - Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros de frente aos lotes, o

proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2º - A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

## CAPÍTULO VIII - CONDOMÍNIOS urbanísticos

Art. 30 A aprovação de condomínios urbanísticos horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei Complementar, não podendo ser implantados em área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente serão admitidos condomínios urbanísticos com dimensões maiores da determinada neste artigo, após parecer da Municipalidade e apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 31 Em todo condomínio urbanístico horizontal deverão ser obedecidas, para as áreas de uso exclusivo correspondentes às frações ideais, as dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 32 Entre 2 (dois) ou mais condomínios urbanísticos horizontais deverá ser respeitada uma distância mínima de 200m (duzentos metros), com no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal e lei do sistema viário.

Art. 33 Unidades autônomas devem ter área mínima de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo nas variantes integradas à edificação, quando a área mínima pode ser de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) e a frente mínima de 4 (quatro) metros;

Art. 34 Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos condomínios urbanísticos horizontais.

Art. 35 O projeto de condomínio fechado deverá atender os requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais definidos no Capítulo VI desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos horizontais devem estar situadas fora do perímetro fechado do condomínio urbanístico e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro da mesma zona urbana.

Art. 36 Sem prejuízo das demais disposições desta Lei Complementar, os condomínios urbanísticos, implantados em lote que já tenha sido objeto de parcelamento do solo para fins urbanos, devem observar as normas municipais previstas, não se lhes aplicando os limites de área de doação fixada, nem a reserva de áreas públicas previstas nessa Lei Complementar, se esta reserva tiver sido efetuada por ocasião do parcelamento anterior, desde que se enquadre em uma das seguintes condições:

I – estejam localizados em ZEIS e resultem em, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais;

II – tenham até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e resultem em, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais.

Art. 37 Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos horizontais, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Não se aplica o disposto no caput aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletiva para fins de moradia e concessão de uso especial coletiva para fins de moradia, instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários.

§ 2º - A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com os condôminos.

Art. 38 A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas para sua identificação:

I – Vila – quando a área for inferior a 70.000,00 metros quadrados;

II – Jardim – quando a área estiver compreendida entre 70.000,01 e 150.000,00 metros quadrados;

III – Residencial – quando a área estiver compreendida entre 150.000,01 e 250.000,00 metros quadrados;

IV – Parque – quando a área estiver compreendida entre 250.000,01 e 500.000,00 metros quadrados;

V – Bairro – quando a área for superior a 500.000,00 metros quadrados e a Prefeitura autorizar tal denominação.

Parágrafo único. A denominação das ruas deverá ter a concordância do Município.

## CAPÍTULO IX - CONSULTA PRÉVIA

Art. 39 O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar em consulta prévia à Prefeitura Municipal a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica, georeferenciada, da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível de 1m (um metro) em 1m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro.

III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um para dez mil), indicando:

a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;

c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 500m (quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V - matrícula do registro de imóveis;

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 40 Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor Municipal, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - a localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º - O parecer favorável da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 41 Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I - elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos;

III - EIV (Estudo Prévia de Impacto de Vizinhança) ou EIA (Estudo de Impacto Ambiental).

Parágrafo único. As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

## CAPÍTULO X - PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 42 Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

I - planta georeferenciada do imóvel, em meio digital e impressa em escala 1:1000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente  escrever no interior das faixas a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL" Lei Federal 12.651/2012 e suas alterações;

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;

f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL", Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações";

k) áreas verdes e construções existentes;

l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

m) quadro estatístico de áreas.

II - Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20m (vinte metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;

g) especificação das quadras e lotes;

h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal;

i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

V - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica ART, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU relativa ao projeto de loteamento;

VI - projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do cronograma físico-financeiro, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, e apresentados em meio digital,

acompanhados de plantas impressas, a saber:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final;
- f) rede de telefone, quando for o caso;
- g) rede de gás, quando for o caso.

VII - modelo de contrato de compra e venda, o qual deverá estar de acordo com a lei federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei Complementar;
- c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras;
- d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
- e) enquadramento do lote de acordo com o mapa de uso e ocupação do solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
- b) certidões negativas de tributos municipais.

§ 1º - As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 3º - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA desta região e/ou o número de seu registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, e o número do seu registro na Prefeitura.

§ 4º - Caso se constate, a qualquer tempo, que o título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis exigido no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.

## CAPÍTULO XI - NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 43 O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta georreferenciada do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil) ou na escala adequada, contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - tipo de uso predominante no local;
- III - áreas e testadas mínimas, determinadas na lei de zoneamento e uso e ocupação do solo;
- IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V - dimensões lineares e angulares;
- VI - relevo por curvas de nível de 1 m (um metro) em 1m (um metro);
- VII - indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável (eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 44 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei, inclusive testadas;

Art. 45 Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

## CAPÍTULO XII - APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 46 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - Exame de exatidão do projeto definitivo;

II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VIII.

Parágrafo único: A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 47 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - obras a serem realizadas;
- III - cronograma físico-financeiro para execução;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas transferidas ao domínio público;
- VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 48 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas no Artigo 28 desta Lei Complementar, conforme cronograma físico-financeiro observando o prazo máximo disposto no Artigo 29 desta Lei Complementar;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV - preservar as áreas verdes existentes, bem como as de preservação permanente, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 49 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 50 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados ou nas seguintes modalidades expostas:

- I - dinheiro;
- II - título da dívida pública do Estado ou da União;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro fiança;
- V - bens imóveis localizados neste município, devidamente registrados no cartório competente, ou lotes do mesmo empreendimento. Este tipo de garantia será precedida de laudo avaliatório elaborado por técnicos desta

municipalidade e fará parte integrante do processo de aprovação.

§ 1º - O valor da garantia prestada não poderá, em hipótese alguma, ser inferior a 1.5 (uma vez e meia) do valor apurado no cronograma físico-financeiro.

§ 2º - Da escritura de garantia hipotecária constará obrigatoriamente o número do processo de aprovação do parcelamento e todas as exigências legais quanto à implantação do projeto aprovado.

§ 3º - Durante a execução das obras, dentro do prazo determinado pelo cronograma físico-financeiro, poderá o Poder Público aceitar a substituição da garantia hipotecária, após análise dos órgãos técnicos, a pedido do interessado, desde que a garantia oferecida seja mantida a proporção de 1.5 (uma vez e meia) dos serviços restantes.

§ 4º - Constituído e formalizado o instrumento de garantia hipotecária, e estando todos os projetos aprovados pela Prefeitura e órgãos estaduais e federais competentes, o processo de parcelamento será submetido à aprovação do Prefeito Municipal.

§ 5º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no Artigo 28 desta Lei Complementar, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 6º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 7º - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

§ 8º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 9º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei Complementar.

§ 10 - A Prefeitura poderá autorizar a liberação parcelada de 50% da caução, na medida em que as obras forem sendo devidamente executadas, desde que concluído cada item do cronograma físico-financeiro.

§ 11 - A caução referente às obras de: abastecimento de águas, coleta e tratamento de esgotos e rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, somente poderá ser liberado após a carta de aceite das obras, por parte do órgão competente. A carta deverá ser protocolada através de ofício ao processo de aprovação do loteamento.

§ 12 - Para as obras de terraplenagem, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, pavimentação, arborização das vias públicas e paisagismo, o interessado deverá solicitar mediante ofício, a liberação dessas obras junto aos órgãos responsáveis.

§ 13 - Caso as obras vistoriadas não estejam de acordo com o respectivo projeto e memoriais, a Prefeitura Municipal deverá expedir carta com as

exigências necessárias, de uma única vez, para adequação das obras ao projeto, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da realização da vistoria, indicando prazo para correção de acordo com o cronograma físico-financeiro. Uma vez sanadas as exigências referidas, a Prefeitura deverá proceder à nova vistoria e expedir o correspondente aceite da obra.

§ 14 - O loteador, de posse do relatório de vistoria das obras, solicitará a liberação da respectiva caução, na sua totalidade ou parcial, de acordo com o estágio das obras executadas.

§ 15 - A liberação parcial da caução não implica em qualquer hipótese, na aceitação definitiva da obra pela Prefeitura, o que ocorrerá somente após o termo de aceitação total das obras de infraestrutura do loteamento, ficando o loteador responsável neste período pela manutenção dos serviços executados.

§ 16 - A Prefeitura Municipal deverá vistoriar as obras executadas, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir de sua solicitação pelo loteador; as obras que serão aceitas e recebidas definitivamente pela Prefeitura ficarão sob a responsabilidade do loteador por um período de 5 (cinco) anos.

§ 17 - Não será permitida a aprovação de novo loteamento por parte de proprietário ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas, interessadas ou envolvidas, que tenham aprovado loteamento, cujas obras estejam com cronograma em atraso ou apresentem outro tipo de irregularidade na execução.

Art. 51 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicidade ao documento, nos termos da Lei Federal 6.766/1979.

§ 1º - Findo o prazo de 15 (quinze) dias sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 2º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

Art. 52 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º - Após a vistoria a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 53 A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Art. 54 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Decreto de Aprovação do Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, observando-se as disposições desta Lei Complementar e do Decreto da respectiva aprovação.

§ 3º - Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença através de Decreto Municipal.

Art. 55 A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

§ 1º - O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

§ 2º - As pranchas de desenho deverão obedecer normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnica – ABNT.

§ 3º - Os projetos de loteamento/desmembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

## CAPÍTULO XIII - PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

Art. 56 Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins

urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de autorização;

III - registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

IV - vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar imóvel em área rural, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, em desacordo com a legislação federal que define a área mínima do módulo rural ou em desacordo com a legislação urbanística e ambiental;

V - vender, prometer vender, ceder direitos, prometer ceder ou manifestar a intenção de alienar lote ou unidade autônoma, por qualquer instrumento público ou particular, mesmo que em forma de reserva, recibo de sinal ou outro documento, sem estar o parcelamento para fins urbanos devidamente registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico, sendo de no mínimo 1 (uma) unidade de valor municipal no máximo 10.000 (dez mil) unidade de valor municipal sujeitos à correção periódica através dos índices oficiais.

§ 2º - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º - A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

## CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57 São passíveis de punição a bem do serviço público, os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 58 Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior a presente Lei Complementar e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pela Prefeitura Municipal, sob a ótica desta Lei Complementar.

Art. 59 São parte integrantes dessa Lei Complementar os Anexos I, II, III, IV e V.

Art. 60 Esta Lei Complementar entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação, ficando revogada a Lei Complementar nº 12, de 08 de dezembro de 1998 e suas alterações, assim como as demais

disposições em contrário.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)  
Prefeito

## ANEXO I - FLUXOGRAMA DE REQUERIMENTO DE CONSULTA PRÉVIA PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO:

### 1ª Fase: Aprovação das Diretrizes de Arruamento

Requerimento: o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, devendo ser preenchido o telefone do requerente.

Registro de imóveis: apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 90 (noventa) dias.

Pessoa jurídica: caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

Contrato social e últimas alterações contratuais – no caso de sociedades limitadas.

Estatuto Social e Ata de Eleição da Diretoria – no caso de sociedades anônimas (S.A) e Associações.

Ficha de Parâmetros: parâmetros para fins de unificação/subdivisão

Levantamento topográfico:

Contendo: norte geográfico, rumos ou azimutes, arruamentos existentes, distância até rua transversal mais próxima, área total, medida de todo perímetro da área levantada, número dos lotes confrontantes e nome dos proprietários, vegetação, mata nativa, bosques ou áreas verdes isoladas significativas, rios, córregos, fundos de vale, áreas alagadiças e inundáveis, faixa de domínio de rodovia e ferrovia, bem como a faixa não edificável, conforme a Lei Federal nº 6766/1979, linhas de transmissão de energia, adutora, oleoduto e gasoduto, edificações, planta de situação na escala 1:10.000 ou 1:20.000 na mesma prancha do levantamento.

Memorial descritivo:

ART - (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhida do Levantamento Topográfico.

RRT - (Registro de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhida do projeto.

PROJETO – (1 CÓPIA) projeto do loteamento com estatística, sendo: área total de arruamento e área líquida, bem como área destinada ao Município conforme Lei Federal nº 6766/1979 e a Lei Municipal de Parcelamento do Solo. Essas informações deverão ser apresentadas em um quadro detalhado de áreas em folha separada.

LICENÇA PRÉVIA (LP) – deverá ser solicitada junto ao órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente.

### 2ª Fase: Aprovação do Loteamento

Requerimento: o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, devendo ser preenchido o telefone do requerente.

Registro de imóveis: apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 30 (trinta) dias.

Pessoa jurídica: caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

Contrato social e últimas alterações contratuais – no caso de sociedades Ltda.

Estatuto Social e Ata de Eleição da Diretoria – no caso de sociedades

anônimas (S.A) e Associações.

Projeto Definitivo: - 05 cópias do projeto devidamente assinadas.

Memorial Descritivo de todos os lotes

Projeto de Drenagem aprovado pelo órgão da Prefeitura responsável pelo setor de obras.

Projeto de Pavimentação aprovado pelo órgão da Prefeitura responsável pelo setor de obras.

ART - (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhida, referente ao projeto do loteamento, projeto de drenagem e projeto de pavimentação.

ISS do Responsável Técnico

Certidão Negativa de Débitos (CND) do lote para a finalidade de aprovação do loteamento.

Licença de Instalação (LI) a ser solicitada junto ao órgão responsável pelo meio ambiente.

Guia de recolhimento quitada

ANEXO II

REQUERIMENTO PARA PROJETO DE PARCELAMENTO

<b>PROCESSO</b> <b>Nº</b>
------------------------------

ILMO SR. (SRA) RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO,

..... CPF/CNPJ -----  
-----desejando :

	Aprovar diretrizes de arruamento
	Aprovar loteamento

de terreno situado na  
.....  
inscrição imobiliária

Solicita do Ilmo SR. (SRA) a aprovação do projeto, conforme segue em anexo.

Responsável Técnico:  
..... CREA:

Termos em que  
Pede Deferimento.

Paraguaçu Paulista, ....., de ..... de 20....

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário

DADOS DO REQUERENTE – PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Endereço: ..... Telefone:

Bairro: ..... Cidade:  
..... Estado: .....

CEP: ..... E-mail:

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)

## ANEXO III

# TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EM LOTEAMENTO (Processo SEI nº \_\_\_\_\_)

## 1. PARTES.

De um lado:

**1.1 A PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGUAÇU PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO**, neste ato representada pelo Prefeito Municipal ..... e pelo Procurador Geral do Município ....., doravante nomeada simplesmente PREFEITURA, e de outro:

**1.2** ....., com sede/domicílio na (endereço), inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº ....., neste ato legalmente representada (em caso de Pessoa Jurídica) pelo senhor ....., (endereço, RG e CPF), doravante denominado(a) simplesmente LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE,

vêm firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA EM LOTEAMENTO, doravante denominado simplesmente TERMO, que se regerá pelos presentes termos.

## 2. FINALIDADE E OBJETO DO TERMO.

2.1 O presente TERMO tem como objetivo formalizar as exigências legais a que se submeterá o LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE tornando-se responsável em executar, sem quaisquer ônus para a PREFEITURA, as obras de infraestrutura no loteamento aprovado nos autos do Processo SEI nº XXXXX/XXXX e autorizado pelo Decreto Municipal nº XXXX/XXXX, bem como de obrigá-lo à prestação de garantia referente às referidas obras.

## 3. OBRIGAÇÕES, PRAZOS E GARANTIA.

3.1 Pelo presente TERMO, independentemente do cumprimento das disposições legais pertinentes, fica o LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE obrigado a:

3.1.1 Executar, no prazo de (a definir) e conforme cronograma aprovado, os seguintes serviços (definir);

3.1.2 Facilitar a fiscalização permanente por parte da PREFEITURA da execução das obras e serviços;

3.1.3 Fazer constar dos compromissos/escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução de obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, após vistoria e aprovação pela

## PREFEITURA.

3.1.4 Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, sua prorrogação antes do seu término, mediante ampla justificativa a ser aceita pela PREFEITURA. Em caso de recusa da PREFEITURA em aceitar a dilação do prazo, estará o LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE sujeito à multa no valor de XX unidades de valor municipal (definir) por dia útil de atraso.

3.1.5 Prestar a garantia mencionada no item 2.1 deste TERMO, na modalidade legalmente admitida e escolhida pela PREFEITURA.

3.1.6 Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega total e parcial, e sem quaisquer ônus para a PREFEITURA das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo.

3.2 A garantia prestada será liberada à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- 30% (trinta por cento), quando concluída a abertura das vias, assentamentos de meios-fios, e de rede de águas pluviais;
- 30% (trinta por cento), quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- 40% (quarenta por cento), quando concluídos os demais serviços.

## 4. EFICÁCIA, VALIDADE E RESCISÃO.

4.1 O presente TERMO entra em vigor na data da sua assinatura adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente da PREFEITURA, e terá seu encerramento depois de verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

4.2 Causa a revogação unilateral deste TERMO a não-obediência a qualquer de suas cláusulas, implicando a cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes de seu objeto.

## 5. FUNDAMENTO LEGAL.

5.1 Este TERMO tem seu fundamento legal na Lei Complementar nº XXXX/XXXX que aprovou as normas para o parcelamento do solo no Município de Paraguaçu Paulista.

## 6. FORO.

6.1 Para as questões decorrentes deste TERMO é competente o foro da Fazenda Pública de Paraguaçu Paulista.

E, por estarem de acordo, firmam o presente TERMO em 3 (três) vias de igual forma e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo.

Paço Municipal de Paraguaçu Paulista, (data).

---

---

LOTEADOR/PROPRIETÁRIO/PLEITEANTE

TESTEMUNHAS:

ANEXO IV - REQUERIMENTO PARA  
DESMEMBRAMENTO/UNIFICAÇÃO:

**CONSULTA**  
**Nº**

ILMO SR. ASSESSOR DE PLANEJAMENTO,  
PROTOCOLE-SE DEFERIDO FACE INFORMAÇÕES  
Em, ...../...../20..... Em, ...../...../20.....

..... CPF/CNPJ -----  
-----desejando :

Cadastrar     Subdividir     Regularizar     Unificar lotes

de terreno situado na  
.....  
inscrição imobiliária  
.....

Solicita do Ilmo Sr. a aprovação do projeto, conforme segue em anexo:

Responsável ..... técnico:  
..... CREA:

Termos em que

Pede Deferimento.

Paraguaçu Paulista, ..... de ..... de  
20.....

Assinatura do Proprietário

DADOS DO REQUERENTE – PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:

Endereço: ..... Telefone:

Bairro: ..... Cidade:  
..... Estado: .....

CEP:.....

E- mail: .....

## V - FLUXOGRAMA PARA DESMEMBRAMENTO/UNIFICAÇÃO DE LOTES:

**UNIFICAÇÃO:** ato de unir lotes já existentes e confrontantes, a fim de constituírem apenas um lote.

**SUBDIVISÃO:** ato de dividir um lote já existente em partes, a fim de se constituírem novos lotes edificáveis, com testada para rua pertencente ao sistema viário existente ( rua oficial), respeitando a área e testada (S) mínima(S) definidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Decretos complementares,

**CADASTRAMENTO:** ato de aprovar lote que se encontra averbado no Cartório de Registro de Imóveis, que possua testada para rua pertencente ao sistema viário existente ( rua oficial) e que seja oriundo de planta de loteamento aprovada no Município.

**REGULARIZAÇÃO:** ato de se oficializar lote que se encontra averbado no cartório do registro de Imóveis, com dimensões que diferem da planta de loteamento aprovada no Município.

**OBSERVAÇÃO:** Poderá ser feito mais de um procedimento, simultaneamente, numa mesma consulta.

### **DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA – 1ª FASE CONSULTA PRÉVIA**

**Requerimento:** o mesmo deverá estar preenchido, datado e assinado, devendo ser preenchido o telefone do requerente.

**Registro de imóveis:** apresentar o original ou cópia autenticada e deverá estar atualizado com data não superior a 90 (noventa) dias.

**Pessoa jurídica:** caso o proprietário do(s) imóvel(is) se trate de pessoa jurídica, será necessária a apresentação da seguinte documentação:

**Contrato social e últimas alterações contratuais** – no caso de sociedades Ltda.

**Estatuto Social e Ata de Eleição da Diretoria** – no caso de sociedades anônimas (S.A) e Associações.

**Projeto:** 1 (uma) via em papel sulfite.

**Cópia digita do projeto:** deverá ser fornecida uma cópia digital do projeto de parcelamento, entregue em mídia digital (CD ou Disquete). Extensão: DXF, nome do arquivo e indicação do lote.

Prancha com edificações existentes: deverá ser apresentada prancha com todas as edificações existentes nos lotes, constando: dimensões, afastamentos, recuos, natureza (alvenaria, madeira, etc.) , uso e número do alvará de construção quando existir.

**Carta de Averbação ou Aforamento:**

Anexar no caso de lotes foreiros, em nome dos atuais proprietários e/ou número do processo referente à solicitação da carta.

**Observação:**

**1** - para cadastramento de lote, deverão ser apresentados ainda, os seguintes documentos:

**Histórico do imóvel** (original ou cópia autenticada), retrocedendo até a data de 10 / 01 / 83 e cópia da planta arquivada em cartório ou certidão de não arquivamento, se for o caso

**Levantamento topográfico** contendo : norte geográfico, largura de rua(s), rumos ou Azimutes, distância até a rua transversal mais próxima, área e metragem do(s) lote(s) e localização das edificações existentes.

**Projeto definitivo:** mínimo 5 (cinco) vias em papel sulfite uma via do projeto deverá conter reconhecimento de firma do(s) proprietário(s) e cônjuge(s) arquivo digital em formato \*.dxf, entregue em mídia digital (cd ou disquete)

**Anotação de responsabilidade técnica - ART – CREA** - deverá ser anexada a ART de *projeto e levantamento topográfico*, quando este for exigido.

**Registro de responsabilidade técnica - RRT – CAU** - deverá ser anexada a RRT de *projeto e levantamento topográfico*, quando este for exigido.

**Pranchas visitadas por órgãos envolvidos** - - deverá ser efetuada a anexação da(s) prancha(s) vistada(s) por outro(s) órgão(s) envolvidos (caso ocorra), tais como : órgão Municipal de Obras Públicas, órgão municipal do Meio Ambiente, Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes – DNIT, Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL, Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima – RFFSA, entre outros.

## **Observações**

**ISS** : não deverá existir pendência quanto ao ISS do responsável técnico pelo projeto,

**IPTU** : não deverá existir nenhum débito de IPTU relativo ao(s) lote(s), inclusive do exercício em curso, para deferimento do Processo. A CND deverá ser para a finalidade específica do projeto em aprovação (unificação, subdivisão ou cadastramento/regularização).

**GUIA DE RECOLHIMENTO** a quitação da guia referente a taxa de parcelamento do solo deverá ser apresentada, para deferimento do processo.

**FORMATO DA PRANCHA** : deverá atender as normas da ABNT, sendo admitida prancha somente nos Formatos "**a-3**", "**a-2**", "**a-1**" e "**a-0**".

**Fundo e cores** : o papel deverá ser obrigatoriamente o sulfite branco e o desenho, cotas e demais informações somente na cor preta.

**Escala** : o desenho deverá ser apresentado na escala 1:500. Na impossibilidade de adequação do desenho com o tamanho da prancha, poderá ser admitida as escalas 1:1.000 ou 1:2.000.

**Letras e números** : deverão ser perfeitamente legíveis (tamanho mínimo : 2 x 2 mm)

**Linhas** : deverão ser ordenadas de forma lógica:

linhas auxiliares : 0,2 mm

linhas secundárias : 0,4 mm

linhas principais : 0,6 mm

**Faixas não - edificáveis** :

**Bosques** : deverão ser representados com traçado diferente e em linhas auxiliares.

### **Legenda / quadro de identificação**

- **localização** : canto inferior direito da prancha

- **dimensões** : largura - 17,5 cm e altura - 9,00 cm

- **conteúdo 1** - título do projeto ( unificação, subdivisão, etc.)

**Declaração de Responsabilidade:** declaramos que as metragens, áreas, confrontantes e situação são de inteira responsabilidade do(s) proprietário(s) e do responsável técnico.

**Eixos de córregos, rodovias, estradas, etc.** : em linha auxiliar tipo traço-e-ponto deverão ser representadas como linhas auxiliares e tracejadas, contorno, textos e cotas do(s) lote(s) resultante(s)]

### **Documentação necessária**

#### **2ª fase - consulta / processo**

#### **Composição do projeto / apresentação**

**3** - Nome completo e por extenso do(s) proprietário(s) e cônjuge(s) (se houver)

**4** - Nome completo e por extenso, título profissional e número do registro do CREA ( visto, se for o caso) ou registro no CAU do responsável técnico.

**5** - Espaço destinado a Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista – PMPP - localizado imediatamente acima do campo principal, com dimensões de 17,5 cm de largura e 7,0 cm de altura.

**6** - outras informações : na linha acima do espaço destinado a PMPP, deverá constar a indicação(ões) fiscal (is) do(s) lote(s), quadrícula e escala do desenho.

### **Desenho:**

No desenho (Projeto de Parcelamento) deverão constar obrigatoriamente os seguintes elementos

**1** - Norte geográfico

**2** - Nome e código das ruas

**3** - Cota de largura das ruas (quando a mesma constar na planta de loteamento ou no projeto de rua)

**4** - Confrontantes do(s) lote(s) em questão (indicação fiscal)

**5** - Cota de amarração do(s) lote(s) em relação à rua transversal mais próxima

**6** - Denominação, área e dimensões dos lotes, sendo que estes dados devem estar em negrito

Para os lotes resultantes:

**7** - novo alinhamento de rua: quando se tratar de lote atingido, o novo alinhamento deverá ser Indicado no projeto com linha tracejada (espessura de 0,2 mm), devendo o mesmo ser cotado transversalmente ao alinhamento predial

**8** - outros elementos: demais incidências de influência no lote tais como: faixa de drenagem, bordadura de bosque, traçado de linha férrea, linhas de alta tensão etc, deverão constar no Projeto com suas respectivas cotas e indicações.

**9** - faixa de servidão : quando constar a existência de faixa de servidão no(s) título(s) dominial (ISS) do lote, a mesma deverá ser indicada no desenho, com linha tracejada e suas respectivas cotas e indicações.

**10** - faixa não edificável (lei federal n.º 6766/1979): ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, devendo a mesma constar no projeto com linha tracejada, respectivas cotas e com a indicação “faixa não edificável de acordo com a Lei Federal 6766/1979”.

**11** - doação de área ao município : quando houver doação de área deverá constar observação no projeto com o seguinte texto “o lote xxx será transferido ao município sem ônus e sem “Direito a ressarcimento presente ou futuro”



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 06/12/2024, às 10:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0031575** e o código CRC **7CA0D2DC**.





# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

## SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES  
CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS  
CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS  
CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS  
TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA  
CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO  
CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO  
Seção I – Da Macrozona Rural – MZR  
Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR  
Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO  
Seção IV – Macrozona Urbana  
CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO  
CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA  
TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS  
Seção II – Do Direito de Preempção  
CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA  
Seção I – Da Contribuição de Melhoria  
Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas  
CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL  
Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança  
CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da

Concessão do Direito Real de Uso

Seção II – Demarcação Urbanística

TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas

Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica

CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA

SEÇÃO I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana

Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa

Seção III – Da M2P3 – Transporte

Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana

CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária

Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional

Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana

CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer

Seção II – Da M4P2 – Trabalho

CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços

Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar

Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social

Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica

CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano

Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro

TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

# LEI COMPLEMENTAR Nº 300, DE 18 DE JUNHO DE 2024

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

## TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, com o propósito de orientar os processos de transformação da cidade e de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

## CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 3º O Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I - A política de desenvolvimento urbano;
- II - A política para garantir o direito à cidade sustentável;
- III - A gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.

§ 1º A política de desenvolvimento urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento

urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

Art. 4º Os princípios, as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor devem ser respeitados, no mínimo, pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas; e

II - demais normas correlatas.

Art. 5º O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, no período máximo de nove anos e meio a contar da data de promulgação dessa Lei.

## CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º Os princípios que regem a política de desenvolvimento urbano, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o planejamento urbano e o Plano Diretor são:

I - Função Social da Cidade;

II - Função Social da Propriedade Urbana;

III - Função Social da Propriedade Rural;

IV - Direito à Cidade Sustentável;

V - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VI - Gestão Democrática.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor e suas leis complementares.

§ 3º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º Direito à Cidade Sustentável compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, da atual e futuras gerações, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 5º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural

e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 6º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, na implementação e na avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

### CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 7º A política de desenvolvimento urbano, o sistema de planejamento, o Plano Diretor e sua legislação complementar se orientam pelas diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 8º A política de desenvolvimento urbano, a política para garantir o direito à cidade sustentável e a gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade se orientam pelos seguintes objetivos locais:

I - Promover medidas de enfrentamento aos efeitos das mudanças climáticas;

II - Promover recuperação e valorização ambiental;

III - Proteger Unidades de Conservação, áreas de preservação permanente e a biodiversidade;

IV - Contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática;

V - Promover medidas de prevenção de desastres naturais;

VI - Aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da infraestrutura física da cidade;

VII - Garantir o direito à terra urbana e à moradia a toda a população;

VIII - Fortalecer a eficiência administrativa, executiva e financeira da cidade, de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;

IX - Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável.

X - Aumentar a economia rural familiar e com maior diversificação da produção local, de forma a diminuir a dependência da cultura canavieira;

XI - Reduzir a pobreza;

XII - Promover ordenamento territorial integrando uso do solo, sistema viário, transporte, saneamento básico, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social;

XIII - Reduzir o processo de expansão horizontal devendo o crescimento urbano estar localizado prioritariamente em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura implantada, contribuindo para otimizar a infraestrutura instalada;

XIV - Implantar sistema de transporte coletivo;

XV - Reduzir a necessidade de deslocamento motorizado;

XVI - Expandir redes de saneamento básico, especialmente dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;

XVII - Ampliar e requalificar sistema de áreas de convívio social, constituído por praças, parque e espaços de reunião.

## TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 9º A política de estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

I - Consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II - Estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III - Hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;

IV - Promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

V - Maior adensamento na área central onde se concentra a melhor infraestrutura;

VI - Aumento da diversificação de usos, com a inclusão de usos de comércio e serviço locais e de bairro nas áreas residenciais;

VII - Unificação de zonas urbanas similares, promovendo a simplificação do zoneamento;

VIII - Induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

IX - Promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;

X - Regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

XI - Qualificar progressivamente a área central e centros de bairros que são referências para a comunidade local;

XII - Incentivar e promover ações para regularização das construções civis irregulares.

## CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO

Art. 10. Fica delimitado o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana conforme contido no Anexo I – Mapa de Perímetro Urbano e de Expansão Urbana desta lei.

## CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO

Art. 11. Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 12. O Município do Município de Paraguaçu Paulista fica dividido nas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona Rural – MZR;
- II - Macrozona Especial Ambiental Rural – MZEAR;
- III - Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU;
- IV - Macrozona Urbana – MZU.

Art. 13. O perímetro de cada Macrozona fica definido conforme mapa contido no Anexo II – Mapa de Macrozoneamento desta lei.

Parágrafo único. Considerando que a Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU refere-se à área de expansão urbana, caso o perímetro dessa área seja alterado, fica também alterado o perímetro dessa Macrozona.

### Seção I – Da Macrozona Rural – MZR

Art. 14. A Macrozona Rural é composta por espaços não urbanizáveis destinados à produção agropecuária e florestal.

Art. 15. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Art. 16. São diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Rural:

- I - Contenção do desenvolvimento urbano ou rural;
- II - Promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;
- III - Manejo sustentável da produção de cana-de-açúcar de modo a minimizar degradação excessiva do solo;
- IV - Diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;
- V - Estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;
- VI - Implementação das medidas previstas no Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural;

- VII - Aumento das áreas de reserva florestal, em especial junto aos cursos d'água formando corredores de biodiversidade;
- VIII - Estímulo ao turismo ecológico e agroecológico;
- IX - Criação de Reservas do Patrimônio Particular Natural – RPPN;
- X - Execução de projetos e obras para a manutenção de estradas de acesso à região.

#### Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR

Art. 17. A Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação rural ou urbana, pois possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou são elementos sujeitos à preservação, conservação e recuperação ambiental.

Art. 18. O uso e ocupação do solo nesta macrozona são restritos, não sendo admitida o avanço da ocupação urbana ou rural.

Art. 19. Poderão ser admitidos usos ligados a atividades turísticas e/ou de pesquisa científica, a critério do órgão responsável pelo Meio Ambiente.

Art. 20. Integram a Macrozona Especial Ambiental Rural – MZEAR:

- I - Represa e sua área de proteção localizadas na área rural;
- II - Cursos d'água, nascentes e suas áreas de preservação permanente;
- III - Áreas de Preservação Permanente – APP situadas na área rural;
- IV - Remanescentes florestais situados na área rural;
- V - Reserva legal existentes ou a implantar localizados na área rural;
- VI - Aeródromo e sua área de proteção;
- VII - Estação Experimental Paraguaçu Paulista;
- VIII - Áreas em processo de erosão que necessitam recuperação ambiental;
- IX - Estação de tratamento de esgoto ou água localizadas na área rural.
- X - Grutas, cachoeiras, Parque Aquático, Fonte de Água Termal, Gruta Toca da Onça, Fenda;
- XI - Sítio São João, Fazenda Susi, ETEC Augusto Tortolero Araújo (Escola Técnica), Sítio Estância Lacerda, Sítio Fazendinha (São Vicente de Paula)

Art. 21. São objetivos de ordenação desse território:

- I - Preservação e conservação ambiental;
- II - Recuperação ambiental;
- III - Contenção da expansão urbana ou rural.

#### Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO

Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por ocupação especialmente por chácaras de lazer, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais.

Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural em áreas de manancial que estão sendo ocupadas por chácaras de lazer.

§ 1º Em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e são parcialmente sujeitos à inundação, essas áreas somente poderão ser ocupadas após a aprovação do Zoneamento Ambiental de Unidade de Conservação do tipo Área de Proteção Ambiental (APA), cujo respectivo Plano de Manejo deverá definir, no mínimo

I - A área de proteção da represa e as áreas de inundação, onde não poderá haver ocupação;

II - Assim como as medidas necessárias para a preservação e conservação ambiental;

III - Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis à conservação, recuperação e preservação ambiental.

§ 2º A respectiva lei do Zoneamento Ambiental poderá propor alteração do perímetro de expansão urbana e Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO, tendo como principal referência as microbacias e áreas de contribuição do Ribeirão Alegre e da Represa.

Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental, como chácaras de lazer com baixa densidade, atividades de pesquisa, turísticas e de lazer, comércio e serviço de atendimento local;

VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores;

VIII - Urbanização específica de caráter ambiental.

Art. 25. Os parcelamentos do solo, assim como a regularização fundiária, somente serão admitidos após a aprovação do Plano de Manejo da APA, o qual deverá ainda estabelecer um zoneamento ambiental cujos parâmetros máximos são:

- I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;
- II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;
- III - Taxa de ocupação máxima = 20%;
- IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares).

Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

- I - Permeabilidade mínima = 40%;
- II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;
- III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;
- IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;
- V - Vedação de ocupação da área de proteção da represa;
- VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU).

#### Seção IV – Macrozona Urbana

Art. 27. A Macrozona Urbana – MZU é composta por áreas urbanas, consolidadas ou em consolidação, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva.

Parágrafo único. A delimitação da Macrozona Urbana – MZU visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais

Art. 28. O objetivo do uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana – MZU é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de forma a evitar:

- I - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II - A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV - A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V - A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua

subutilização ou não utilização;

VI - A deterioração das áreas urbanizadas;

VII - A poluição e a degradação ambiental;

VIII - A exposição da população a riscos de desastres naturais.

Art. 29. A Macrozona Urbana – MZU, será dividida em compartimentos pelo Zoneamento, o qual estabelecerá diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para cada zona.

### CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO

Art. 30. O zoneamento é a divisão do território urbano do município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade, tendo os seguintes objetivos:

I - Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;

II - Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;

III - Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;

IV - Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;

V - Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;

VI - Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;

VII - Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;

VIII - Promoção de cidade compacta, com maior adensamento populacional e maior intensidade de uso e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;

IX - Predomínio de usos mistos desde que compatíveis;

X - Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;

XI - Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;

XII - Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques em todos os quadrantes da cidade;

XIII - Controle e direcionamento da expansão urbana.

Parágrafo único. O Zoneamento fica definido conforme mapa contido no Anexo III – Mapa de Zoneamento desta lei.

Art. 31. A área contida no perímetro urbano será dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Especial Ambiental 1 – ZEA 1: compreende as áreas com componentes ambientais protegidos a serem preservados, tais como, cemitério, áreas de preservação permanente, parques, praças, jardins, vegetação remanescente;

II - Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2: compreende as áreas com componentes ambientais protegidos a serem preservados, tais como, cemitério, áreas de preservação permanente, parques, praças, jardins, vegetação remanescente;

por edifícios com potencial característica de Patrimônio Histórico Municipal, os quais devem ser preservados e cuja intervenção depende de plano de restauro;

III - Zona Especial – ZE: compreende as áreas ocupadas por edificações de caráter especial devido a seu porte, natureza ou localização, em sua maior parte de interesse público;

IV - Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU: compreende as primeiras quadras a partir dos eixos urbanos principais, onde potencialmente serão instaladas estruturas de transporte público coletivo, possibilitando maior adensamento habitacional, assim como maior intensidade de uso do solo;

V - Zona de Uso Misto – ZUM: compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos e maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;

VI - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1: compreende as áreas destinadas à produção de habitação de interesse social e habitação popular de mercado;

VII - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2: compreende as áreas ocupadas por habitação de interesse social, cuja urbanização está consolidada ou em consolidação;

VIII - Zona Habitacional 1 – ZH1: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de média densidade;

IX - Zona Habitacional 2 – ZH2: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de baixa densidade;

X - Zona Habitacional dos Distritos – ZHD: compreende as áreas urbanas situadas nos distritos Roseta, Sapezal e Conceição do Monte Alegre;

XI - Zona Industrial – ZI: compreende as áreas ocupadas predominantemente por indústrias ou usos do solo que exigem isolamento em relação ao uso habitacional.

Art. 32. As ruas comerciais e/ou serviços destinam-se ao exercício do comércio ou a prestação de serviços, onde deve predominar estes usos, especializados ou não, as quais se denominarão:

I - RCC - Ruas de Comércio Central;

II - RCB - Ruas de Comércio de Bairro;

III - RCR - Ruas de Comércio Regional.

Parágrafo único. As ruas comerciais ficam delimitadas conforme o contido no Anexo IV – Mapa das Ruas Comerciais desta lei.

Art. 33. Os diferentes tipos de ruas comerciais visam:

I - Na RCC - Ruas de Comércio Central, a atividade característica de centro urbano único e principal da cidade, deve-se incentivar a maior variedade possível de oferta de serviços, comércio varejista, pontos de encontro e convívio social;

II - Na RCB - Ruas de Comércio de Bairro - Ruas Estruturadas para o abastecimento dos bairros, que visam estimular a concentração do

comércio e serviços bem como absorver o comércio gerado pelo aumento da densidade populacional dos bairros;

III - Na RCR - Ruas de Comércio Regional - estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se a qualquer tipo de comércio e serviço de grande escala além de outras atividades incômodas e/ou inadequadas a outras ruas de comércio.

Parágrafo único. Além dos usos permitidos nas respectivas zonas, nas ruas comerciais serão autorizadas atividades econômicas de Comércio e Serviço Local e de Bairro, e nas Ruas de Comércio Regional também de Comércio e Serviço Específico, atendidas as demais disposições desta Lei e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 34. Deverá ser elaborado o Plano de Patrimônio Histórico Edificado Municipal no prazo de um ano da data de promulgação dessa lei, o qual estabelecerá as condições de uso e ocupação do solo dos lotes situados em Zona Especial Ambiental 2 - ZEA 2.

Parágrafo único. O Plano também estabelecerá quais os lotes e edificações devem executar medidas de preservação e conservação de edificações de especial interesse histórico.

Art. 35. O Conselho da Cidade poderá estabelecer parâmetros menos restritivos aos estabelecidos por esta Lei para o licenciamento de novas construções situadas em Zona Especial – ZE, devendo ser observados o interesse público, a função social do lote e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada.

Art. 36. Qualquer alteração de zoneamento deverá observar a intenção de cada zona e mediante estudos técnicos que comprovem a necessidade de mudança do zoneamento.

#### CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 37. O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende o Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, conforme diretrizes fixadas em lei e neste Plano Diretor.

§ 1º Todo projeto de parcelamento deve atender as diretrizes de arruamento estabelecidas pelo Poder Executivo e destinar, sem ônus ao Município, as áreas definidas como vias projetadas.

§ 2º A ocupação dos terrenos atingidos por diretrizes de arruamento só será permitida mediante aprovação e implantação dessas diretrizes, nos termos da legislação de parcelamento do solo, mesmo que já tenha sido aprovado loteamento.

Art. 38. Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, este último compreendendo a abertura e terraplanagem, estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica,

iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Parágrafo único. Como garantia da execução das obras definidas em processo de aprovação, será prestada garantia pelo empreendedor no valor estimado dos trabalhos a serem realizados.

Art. 39. Lei específica de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório - PEUC deverá ser elaborada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa Lei.

Art. 40. Para efeitos desta lei considera-se:

I - Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área computável e a área do terreno;

II - Coeficiente de aproveitamento básico é aquele definido na lei de zoneamento e uso do solo para cada zona e área especial;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo é o resultado da soma do coeficiente básico mais o acréscimo estabelecido para cada zona ou área especial mediante aquisição de potencial construtivo;

IV - Coeficiente de aproveitamento mínimo é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;

V - Área mínima do lote admitida na zona ou área especial;

VI - Altura: altura máxima da edificação em número de pavimentos ou metros;

VII - Altura: altura máxima permitida;

VIII - Taxa de ocupação: é o percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar;

IX - Taxa de Permeabilidade: é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

X - Usos admitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área especial correspondente;

XI - Usos proibidos são as atividades que por sua categoria, porte ou natureza são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com a finalidade urbanística da zona ou área especial correspondente;

XII - Testada mínima: dimensão da extensão da linha do terreno junto ao alinhamento predial;

XIII - Porte não habitacional: área total construída descontada as áreas destinadas a estacionamento em usos não habitacionais;

XIV - Densidade habitacional: relação entre o número máximo de habitações em um hectare.

Art. 41. Os usos do solo, segundo as suas categorias ficam classificados conforme o contido no Anexo V– Categorias de Uso do Solo.

Parágrafo único. A lista de atividades afetas a cada uso será

regulamentada por Ato do Poder Executivo Municipal com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Art. 42. A densidade habitacional máxima, assim como o porte não habitacional segundo cada zona ficam definidos conforme o contido no Anexo VI – Densidade habitacional máxima e Porte não habitacional Máximo.

Art. 43. Os índices construtivos que constituem os parâmetros de ocupação do solo, ficam classificados segundo cada zona conforme o contido no Anexo VII – Índices Construtivos.

Art. 44. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

#### CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 45. A hierarquia viária do Município é composta pelas seguintes classificações viárias:

I - Rodovias Estaduais;

II - Via Arterial Primária - Papel desempenhado pelos eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação. Desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III - Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI - Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VII - Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

VIII - Estrada Parque – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso aprazível, ideal para prática de caminhada ou ciclo turismo;

IX - Ciclovias – via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico.

Parágrafo único. A hierarquia viária fica definida conforme o Anexo VIII – Mapa de Hierarquia Viária.

### TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 46. Os instrumentos urbanísticos serão utilizados para a efetivação dos princípios, diretrizes e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art. 47. São instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade, dentre outros:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - Direito de Preempção.

Art. 48. São instrumentos de manejo do direito de construir:

- I - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 49. São instrumentos de reestruturação urbana:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Contribuição de Melhoria.

Art. 50. São instrumentos de gestão ambiental:

- I - Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA
- II - Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 51. São instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB:

- I - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS;
- II - Concessão do Direito Real de Uso;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV - Usucapião, nos termos dos arts. 1.238 e 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9º e 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- V - Demarcação Urbanística;
- VI - Legitimação Fundiária e de Posse, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII - Desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VIII - Desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- IX - Direito de Preempção;
- X - Requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XI - Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XII - Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea “f” do art. 76 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

XIII - Arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XIV - Consórcio Imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Os instrumentos da REURB, que não estiverem dispostos nesta lei, serão regulamentados por lei municipal específica quando e se houver necessidade.

## CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e da Desapropriação Mediante Pagamento de Títulos da Dívida Pública

Art. 52. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento para a indução do cumprimento da função social da propriedade sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 53. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 1º A notificação de que trata este artigo far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - Por edital, quando frustrada, por 3 vezes, a tentativa de notificação.

§ 2º A notificação deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§ 4º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 5º Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação

à administração pública.

§ 6º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 7º O proprietário terá o prazo de até 5 anos, a partir do início das obras previstas no § 4º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 8º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativo habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 54. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 52 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 1º do artigo 52 desta Lei, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 50, inciso III, desta lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 55. Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

Art. 56. Para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

considera-se:

- I - Não edificado: imóvel que não possua edificação construída;
- II - Subutilizado: imóvel com área construída abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo;
- III - Não utilizado: imóvel onde haja desocupação por mais de 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 57. Os instrumentos previstos no artigo 50 serão aplicados, prioritariamente, em imóveis a serem listados em lei específica, prioritariamente nas seguintes áreas:

- I - Os imóveis delimitados no Anexo IX – Imóveis sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Os imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo, localizados no EDU;
- III - Os Imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação, a mais de 5 (cinco) anos;
- IV - Áreas para implantação de equipamentos;
- V - Vazios urbanos.

Art. 58. Para aplicar os instrumentos previstos nesta seção o Município deverá aprovar lei municipal específica com a lista dos imóveis afetados.

#### Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 59. O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 60. A lista de imóveis sujeitos a preempção deverá ser aprovada por lei específica.

§ 1º A lei específica também determinará o prazo de vigência do direito de preempção para cada imóvel, assim como as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§ 2º Os prazos de vigência serão de, no máximo 5 (cinco) anos.

§ 3º Fica assegurado ao Município o direito de preempção durante a vigência do prazo fixado na lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

§ 4º O Município e os particulares deverão observar as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as estabelecidas na lei

específica.

§ 5º Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o Poder Público Municipal deverá ser consultado nos casos de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

## CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE MANEJO DO DIREITO DE CONSTRUIR

### Seção I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Mudança de Uso

Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO.

Art. 62. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$OOMU = (VGV - (Vsi + Cpuv)) * Fa$$

Sendo:

OOMU = Valor a pagar relativo à Outorga Onerosa de Mudança de Uso

VGV = Valor Global de Venda do Empreendimento (Loteamento)

Vsi = Valor Solo Inicial

Cpuv - Custos da Urbanização e de Venda Previstos

Fa – fator de ajuste, variando entre 0,50 e 0,05 de acordo com o tipo do empreendimento, sendo fixado pelo Executivo Municipal na aprovação do loteamento.

§ 1º O fator de ajuste será de 0,05 no caso de implantação de ao menos dois dos seguintes mecanismos de sustentabilidade ambiental:

- I - Painéis solares que deem autonomia energética ao empreendimento;
- II - Reservatórios de água pluviais nas edificações e nas vias públicas;
- III - Pisos drenantes nas calçadas ou vias públicas;
- IV - Mecanismos de compostagem de material orgânico e separação do resíduo sólido reciclável.

§ 2º As áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso são aquelas delimitadas no Anexo X – Áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso.

Art. 63. A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 64. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada conforme a seguinte fórmula:

$OODC = (AC - (C_{bas} \cdot AT)) \cdot VT \cdot \text{Fator de Desconto}$

Onde:

OODC = valor a pagar relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir  
AC = Área total construída proposta, descontada das áreas de estacionamento coberto e outras áreas consideradas como não computáveis

C<sub>bas</sub> = Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT = Área do Terreno

VT = Valor venal do metro quadrado do terreno

Fator de Desconto = 0,25 para lotes situados em EEU e ZUM, 0,75 para lotes situados nas demais zonas

Art. 65. O valor arrecadado com a outorga onerosa deverá ser utilizado para a promoção de programas habitacionais de interesse social, com prioridade para relocação de famílias de áreas de risco.

Art. 66. Será concedida isenção da cobrança da Outorga Onerosa para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social destinada a população com renda até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 67. Serão aplicados os seguintes descontos à Outorga Onerosa do Direito de Construir:

I - 50%: quando o empreendimento produzir energia alternativa não poluitiva, como energia solar ou eólica;

II - 20%: quando o empreendimento utilizar mecanismos de conservação e uso racional da água, tais como:

a) Bacias sanitárias de volume reduzido de descarga;

b) Chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga;

c) Torneiras dotadas de arejadores;

d) Captação, armazenamento e utilização de águas pluviais.

Seção II – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 68. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Parágrafo único. As áreas de aplicação da Transferência do Direito de Construir são aquelas delimitadas no Anexo XI – Áreas de aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 69. Poderão ceder potencial construtivo:

I - Os imóveis com restrição de ocupação devido a preservação do patrimônio histórico, mediante apresentação de projeto de restauro da edificação ou de conservação do patrimônio arqueológico;

II - Os imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

Art. 70. O potencial construtivo poderá ser transferido para:

I - A área livre no mesmo lote, mediante flexibilização de outros parâmetros construtivos, como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e altura máximos;

II - A finalidade de ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. O Município poderá autorizar a Transferência do Direito de Construir para um ou mais lotes.

Art. 71. O potencial construtivo do imóvel que cede o potencial será a área do imóvel que cede o potencial multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel.

Parágrafo único. Em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup> somente será autorizada a transferência da área de influência da edificação ou terreno a ser preservado.

Art. 72. A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da Transferência do Direito de Construir, e outras condições quando aplicáveis.

Art. 73. A Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário do imóvel que cede o potencial contendo a quantidade de metros quadrados a ser transferida.

Art. 74. O potencial construtivo oriundo da transferência poderá alienar total ou parcialmente o potencial diretamente a terceiros.

Art. 75. Para utilização do potencial construtivo o comprador do potencial deverá apresentar autorização de utilização do potencial construtivo pelo proprietário.

Parágrafo único. O Município expedirá nova certidão de potencial construtivo ao proprietário do potencial com o remanescente do potencial, caso houver, e dará baixa no potencial construtivo cedido para o imóvel.

Art. 76. O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido.  
Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional.

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da

aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir.

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência.

### CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

#### Seção I – Da Contribuição de Melhoria

Art. 77. A Contribuição de Melhoria tem como fator gerador o acréscimo de valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas, e poderá ser aplicada com a finalidade de financiar as seguintes intervenções:

I - Abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;

II - Construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;

III - Construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;

IV - Serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;

V - Proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;

VI - Construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;

VII - Construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos;

VIII - Aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

Art. 78. Ficam indicadas as áreas no entorno de novos parques e praças em áreas consolidadas, assim como das vias definidas no Anexo XII – Áreas de aplicação da Contribuição de Melhoria, como forma de financiar a implantação das seguintes melhorias:

I - Pavimentação;

II - Implantação de infraestrutura cicloviária;

III - Implantação de transporte público.

#### Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 79. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, melhorias sociais e a valorização ambiental, com a finalidade de:

I - Ampliar os espaços públicos,

II - Organizar o sistema de transporte coletivo,

III - Implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

Art. 80. Ficam indicadas as áreas delimitadas no Anexo XIII – Áreas de aplicação de Operação Urbana Consorciada para aplicação do instrumento.

Parágrafo único. Operações Urbanas Consorciadas deverão destinar no mínimo 20% (vinte por cento) das unidades habitacionais para população na faixa até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 81. A Operação Urbana Consorciada deverá ser aplicada mediante projeto urbanístico de intervenção específico e poderá prever:

I - Cancelamento da utilização de outros instrumentos urbanísticos em seu perímetro;

II - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes ou o impacto de vizinhança;

III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

IV - Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - Ampliação de parques e áreas de preservação;

VI - Oferta de habitação de interesse social;

VII - A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas;

VIII - Desenvolvimento de pesquisa e aplicação de tecnologias inovadoras e sustentáveis em urbanização.

Art. 82. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter no mínimo:

I - Definição da área de abrangência contendo perímetro da área da intervenção e perímetro expandido;

II - Finalidade da operação proposta;

III - Programas básicos de ocupação da área e de intervenções previstas;

IV - Estudo prévio de impacto de vizinhança;

V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

VII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Quando for o caso, a lei específica da operação urbana consorciada também poderá prever:

I - Execução de obras por empresas da iniciativa privada, de forma remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado;

II - Solução habitacional dentro de sua área de abrangência, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação subnormal e áreas de risco;

III - Instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles que por ele forem prejudicados;

IV - Preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor ambiental cultural e natural;

V - Estoque de potencial construtivo adicional;

VI - Prazo de vigência.

§ 2º Os recursos obtidos com a aquisição de potencial construtivo da Operação Urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada e serão aplicados prioritariamente no perímetro da área de intervenção e secundariamente na área do perímetro expandido desde que atendam as finalidades da operação proposta.

Art. 83. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

§ 3º A lei deverá estabelecer, entre outros:

I - Quantidade de certificado de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II - O valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;

III - As fórmulas de cálculo das contrapartidas;

IV - As formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção, em metros quadrados de potencial construtivo

adicional e de metros quadrados de potencial de alteração de uso e porte.

## CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

### Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 84. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e seu o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, é um instrumento prévio de análise para subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 85. Ficam sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

I - Cemitérios, crematórios e necrotérios;

II - Frigoríficos, curtumes, matadouros e abatedouros;

III - Terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

IV - Terminais de cargas;

V - Hospitais, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia, clínicas veterinárias, centros médicos e consultórios com área construída computável (ACC) igual ou superior a mil metros quadrados (1.000m<sup>2</sup>);

VI - Serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, com área construída computável (ACC) igual ou superior a mil metros quadrados (1.000 m<sup>2</sup>);

VII - Armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável (ACC) igual ou superior a dois mil metros quadrados (2.000 m<sup>2</sup>);

VIII - Edificações ou grupamento de edificações com uso comercial, residencial ou misto, individual ou coletivo, e, com área edificável computável igual ou superior a oito mil metros quadrados (8.000 m<sup>2</sup>), limitados a oitenta unidades;

IX - Postos de abastecimento de combustíveis, garagens cobertas ou descobertas de veículos de transportes coletivos e/ou de cargas, transportadoras, e veículos de passeio, com área terrena (AT) igual ou superior a três mil metros quadrados (3.000 m<sup>2</sup>);

X - Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000 m<sup>2</sup>) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000 m<sup>2</sup>) e atividades industriais enquadradas como de médio e alto potencial poluidor com qualquer área;

XI - Empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a dez mil metros cúbicos;

XII - Parcelamento de solo em área urbana ou de expansão acima de

7.000 m<sup>2</sup>;

XIII - Supermercados e hipermercados com área superior a 1.500 m<sup>2</sup>;

XIV - Aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com qualquer mudança de uso, em imóveis regularmente existentes, com ou sem acréscimo de área, desde que se enquadre em empreendimento gerador de impacto nos termos desta lei;

XV - Aprovação de reforma com acréscimo de área em empreendimentos ou atividades regularmente existentes, desde que, com as novas características se enquadrem em empreendimento gerador de impacto nos termos da presente lei.

Art. 86. Ato do Poder Executivo Municipal definirá o procedimento e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança, indicando seu trajeto, momentos decisórios e possibilidades recursais.

Art. 87. O Município emitirá termo de referência definindo o conteúdo mínimo e forma de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo os seguintes itens:

I - Descrição do empreendimento ou atividade;

II - Cronograma previsto para a obra;

III - Custo estimado da obra;

IV - Análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de planejamento implantação, operação e desativação, na área diretamente afetada, na área indiretamente afetada e na área de influência direta, quanto a:

a) Adensamento populacional;

b) Uso e ocupação do solo;

c) Ventilação e iluminação;

d) Valorização E/ou desvalorização imobiliária;

e) Paisagem urbana e áreas de interesse ou patrimônio histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

f) Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

g) Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

h) Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

i) Poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;

j) Vibração;

k) Periculosidade;

l) Geração de resíduos sólidos;

m) Riscos ambientais;

n) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

V - Identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, conforme o caso, além das medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias adotadas nessas fases, com indicação das responsabilidades pelas suas implantações.

Art. 88. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, ou expedição de alvarás, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - Possibilidade de construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII - Manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.

Art. 89. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 90. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 91. Será dispensada a apresentação do EIV quando a integralidade do seu conteúdo mínimo, conforme previsto nessa lei, estiver contemplado no EIA.

## CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 92. A Lei de Regularização Fundiária Municipal deverá ser revista, para se adequar ao contido neste Plano Diretor e na Lei Federal

13.465/2017.

Parágrafo único. A Lei de Regularização Fundiária Municipal deverá prever a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso.

Art. 93. A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso, poderão ser aplicadas em qualquer imóvel do município, sendo prioritariamente indicadas as áreas situadas em Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social e no Distrito de Conceição de Monte Alegre, conforme delimitados no Anexo XIV – Áreas de aplicação da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso.

Seção II – Demarcação Urbanística

Art. 94. A demarcação urbanística é o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 95. A ferramenta deverá ser incluída, com seu devido regulamento na revisão da Lei de Regularização Fundiária Municipal, observado o contido na Lei Federal 13.465/2017.

TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Art. 96. A Macrodiretriz 1 (M1), consiste em medidas de enfrentamento às mudanças climáticas, recuperação e valorização ambiental, e tem por objetivo realizar intervenções para restituir o ambiental natural degradado a um estado mais próximo ao original, dando o devido valor cultural e econômico aos possíveis serviços ambientais prestados pelo ecossistema renovado, assim como tornar a cidade mais resiliente.

Art. 97. Para consecução da Macrodiretriz 1 (M1), ficam previstas as seguintes propostas:

I - M1P1: Medidas de adaptação ou mitigação dos efeitos das mudanças climáticas;

II - M1P2: Segurança hídrica;

III - M1P3: Proteção do patrimônio natural, cultural e histórico.

Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas

Art. 98. A M1P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como

captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Proteção da Represa, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas.

Art. 99. São possíveis fontes de financiamento para implementação dessas ações estratégicas:

I - Exploração econômica organizada do turismo local;

II - Parcerias interfederativas com o Estado e a União, com os recursos previstos para implementação da recuperação da ambiental da APA do Ribeirão Alegre;

III - Parcerias com instituições de pesquisa, como Universidades e outros Centros Especializados;

IV - ICMS Ecológico;

V - Demais recursos previstos no Plano de Controle de Erosão.

Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica

Art. 100. A M1P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Criação da APA do Ribeirão Alegre;

II - Manutenção da universalização do saneamento básico, inclusive do tratamento do esgoto sanitário.

Art. 101. Fica indicado como possível fonte de financiamento, o recurso arrecadado para o financiamento do saneamento ambiental local.

Seção III – Da M1P3 – Proteção do Patrimônio Natural, Cultura e Histórico

Art. 102. A M1P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Criação de Sistema Municipal de Áreas Verdes, constituído por todas as áreas verdes situadas em áreas urbanas e rurais do Município;

II - Criação do Cadastro Municipal de Potenciais Edifícios Históricos, assim como o respectivo controle sobre o uso e ocupação desses imóveis;

III - Criação e divulgação de Calendário Cultural local.

Art. 103. Ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

I - Utilização da transferência de potencial construtivo para preservação de imóveis com potencial histórico de preservação e áreas de bosques relevantes;

II - Utilização de estrutura instalada da Prefeitura, em secretarias de

cultura, turismo e meio ambiente.

## CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 104. A Macrodiretriz 2 (M2), consiste na qualificação urbana, por meio da melhoria das condições de saneamento ambiental, de mobilidade urbana, do transporte público, da infraestrutura urbana e dos serviços públicos, e tem por objetivo aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da estrutura física da cidade.

Art. 105. Para consecução da M2 deverão ser implementadas as seguintes propostas:

I - M2P1: Acesso universal ao saneamento ambiental e ampliação da drenagem urbana

II - M2P2: Implementação e melhoria de sistemas de mobilidade ativa

III - M2P3: Implementação de um sistema municipal de Transporte Público

IV - M2P4: Melhoria na infraestrutura urbana

### SEÇÃO I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana

Art. 106. A M2P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação contínua das redes de abastecimento de água e esgoto, mantendo o índice de atendimento maior que 99%;

II - Manutenção da perda de água menor que 20%;

III - Manutenção do índice de tratamento de esgoto em 100%;

IV - Implementação das medidas de curto, médio e longo prazo previstas no Plano de Saneamento, ou seja, implementação de reservatórios, redes de distribuição de água, renovação de ativo, perfuração de poços, implementação de equipamentos e adutoras; implantação de novas redes para crescimento populacional, remanejamento e substituição de redes existentes;

V - Revisão do Plano de Saneamento no prazo máximo de 10 anos da data de sua última revisão, que deverá conter Planos Municipais de Resíduos Sólidos Urbanos e de Drenagem urbana;

VI - Elaboração de projetos para aumento da rede de drenagem urbana.

Art. 107. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipais;

II - Repasses de recursos federais;

III - Demais recursos a serem elencados no Plano Municipal de Saneamento Básico;

IV - Recursos da tarifa e concessão.

### Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa

Art. 108. A M2P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de Plano Estratégico de Mobilidade Ativa, que deverá conter diagnóstico, propostas, metas e recursos para melhoria das calçadas, acessibilidade, assim como da implementação de uma rede

ciclovária municipal, sendo que esta deverá ter objetivo tanto de lazer como de uso da modal bicicleta para deslocamentos de trabalho, estudo e integração com o transporte público;

II - Os sistemas de mobilidade ativa, como calçadas, ciclovias, paraciclos, deverão estar preferencialmente integrados ao sistema de transporte público, polos geradores de tráfego;

III - Regulamentação de vias de trânsito para caminhões, livrando a zona urbana do tráfego de caminhões;

IV - Criação de áreas de trânsito amigável aos pedestres, com vias compartilhadas com velocidade reduzida.

Art. 109. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Parcerias com polos geradores de tráfego;

III - Contribuição de melhoria.

Seção III – Da M2P3 – Transporte

Art. 110. A M2P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de Plano Municipal de Transporte Público, vinculado ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II - Implementação progressiva de sistema municipal urbano de transporte público, tendo como ponto de partida os eixos principais da cidade que são as vias centrais da zona Eixo de Desenvolvimento Urbano (EDU);

III - Criação de linhas complementares do transporte público do atendimento aos bairros e núcleos urbanos localizados nos distritos;

IV - O sistema de transporte público deverá ter como referência sistemas de baixo carbono, assim como estar integrado com estruturas de mobilidade ativa;

V - A localização das linhas de transporte deverá estar, o máximo possível, integrado ao uso do solo e sistema viário, ou seja, estar localizado preferencialmente nas vias com melhor infraestrutura e com maior intensidade de uso do solo.

Art. 111. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Recursos advindos de venda de potencial construtivo relativo à Operação Urbana Consorciada;

III - Contribuição de Melhoria;

IV - Financiamento Federal;

V - Outros a serem definidos no Plano Municipal de Transporte Público;

VI - Recursos da tarifa e concessão.

Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana

Art. 112. A M2P4, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Implementação de programa municipal de manutenção urbana, que deverá contemplar a manutenção do revestimento viário, modernização dos sistemas de sinalização para o trânsito (semaforização, sinalização vertical e horizontal), substituição progressiva de iluminação pública por sistemas cada vez mais sustentáveis e autônomos;

II - Implementação de canal de comunicação direto ou via CRM municipal, para fins de registros para a manutenção urbana;

III - Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

IV - Reserva de áreas para implantação de serviços públicos nas áreas de expansão urbana.

Art. 113. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - CIP – Contribuição de Iluminação Pública;

II - Contribuição de melhoria;

III - Terrenos oriundos do parcelamento do solo.

### CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Art. 114. A Macrodiretriz 3, consiste no direito à terra urbana e à moradia, e tem por objetivo promover medidas para reduzir o deficit habitacional, assim como prover terrenos para a expansão urbana.

Art. 115. Para consecução da M3 deverão ser implementadas as seguintes propostas:

I - M3P1: Regularização fundiária de interesse social e de interesse específico e programa de redução do deficit qualitativo

II - M3P2: Produção de novas moradias

III - M3P3: Ordenamento da expansão urbana

#### Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária

Art. 116. A M3P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Revisão da Lei do Programa de Regularização Fundiária adequando-a ao contido na legislação federal da REURB-S e a REURB-E, incluindo, dentre outros instrumentos, a demarcação urbanística e atualizando as Concessões para fins de moradia;

II - Estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, para programas de REURB-S;

III - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, dos projetos de regularização fundiária que, além de demarcar a área da regularização, também estabelecerão as áreas que poderão ser consideradas consolidadas e as que deverão ser relocadas;

IV - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, a REURB-E, para fins de regularização fundiária de interesse específico, para fins de regularização inclusive de condomínio de lotes de chácaras, definindo padrões urbanos e ambientais mínimos;

V - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, um programa de intervenções urbanístico-ambientais, definindo metas, ações, prazos e fontes de financiamento;

VI - Implementação de Programa Municipal de Redução do Deficit Habitacional Qualitativo, que deverá estudar medidas como o aluguel social para fins de desadensamento e coabitação, assim como a melhoria das edificações e de infraestrutura urbana.

Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional

Art. 117. A M3P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Regulamentação da aplicação de programas federais de produção de novas moradias, direcionando esta produção prioritariamente para o interior do tecido urbano e secundariamente para tecidos urbanos contíguos;

II - Controle da especulação imobiliária, por meio da implementação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Direito de Preempção, assim como da atualização da Planta Genérica de Valores.

Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana

Art. 118. A M3P3 deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Fiscalização e controle da expansão urbana informal, em especial por núcleos de chácaras de lazer no entorno da represa;

II - Ordenamento da expansão urbana no entorno da represa, por meio de criação de uma área de proteção ambiental e seu respectivo Plano de Manejo;

III - Destinação de áreas para expansão urbana de interesse social, por meio de demarcação de ZEIS em lotes vagos.

Art. 119. Ficam indicados como possíveis fontes de financiamento desta proposta:

I - Recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - Terrenos oriundos do parcelamento do solo;

III - Programas nacionais e estaduais de regularização fundiária;

IV - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

**CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Art. 120. A Macrodiretriz 4 (M4), consiste na melhoria da percepção do indivíduo de sua inserção na via, no contexto da cultura e sistema de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, necessidades, expectativas, padrões e preocupações.

Parágrafo único. Do ponto de vista de políticas públicas, envolve serviços públicos setoriais, como a saúde, educação, lazer, assistência social, segurança e trabalho.

Art. 121. A M4 será desenvolvida por meio da implementação das seguintes propostas:

I - M4P1: Acesso universal à saúde, educação, esporte e lazer e assistência social;

II - M4P2: Acesso ao trabalho.

Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer

Art. 122. A M4P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de planos setoriais de saúde, educação, assistência social, segurança, esporte e lazer, em consonância com as respectivas políticas nacionais, que deverão conter, no mínimo, metas de curto, médio e longo prazo, assim como prazos e recursos para implementação de suas determinações;

II - Implementação de equipamentos públicos, sempre que possível, multissetoriais, a fim de garantir que essas estruturas possam ser adaptadas a partir da necessidade de mudanças de públicos, com diferentes faixas etárias, em face da transição demográfica em curso;

III - Implementação de equipamentos públicos de forma descentralizada pelos bairros e distritos;

IV - Estabelecimento de padrões urbanísticos e ambientais mínimos pela legislação regulamentadora deste Plano Diretor;

V - Promoção de políticas de qualidade de vida integral, entendida como o desenvolvimento social, mental, físico, emocional do indivíduo;

VI - Programa Ama Paraguaçu Paulista, com a intenção de criar estima pela cidade, nas escolas, nos locais públicos e no trânsito, Identificação com a cidade, é necessário que a população conheça e sinta-se parte da cidade, por meio de um desenho de fácil identificação;

VII - Promoção do acesso a toda população aos oito remédios naturais, sendo alimentação saudável, ingestão de água pura, ar puro, exposição à luz solar, exercício físico, repouso, controle de uso de substâncias intoxicantes e espiritualidade.

Art. 123. Os recursos para implementação das políticas previstas nesta proposta deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.

Seção II – Da M4P2 – Trabalho

Art. 124. A M4P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de plano de combate ao desemprego;

II - Facilitação do consumo e do crédito, por meio de parcerias com institutos financeiros locais e governamentais;

III - Facilitação para programas de capacitação para o trabalho;

IV - Preferência de mão de obra local nos sistemas de compras públicas.

Art. 125. Os recursos para implementação das políticas previstas nesta proposta deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.

CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 126. A Macrodiretriz 5 (M5), consiste no desenvolvimento econômico sustentável, que consiste no crescimento econômico utilizando

racionalmente os recursos naturais para as presentes e futuras gerações.

Art. 127. A M5 deverá ser implementada pelas seguintes propostas:

I - M5P1: Desenvolvimento do Turismo e fortalecimento do setor de comércio e serviços

II - M5P2: Diversificação da Agricultura e segurança alimentar

III - M5P3: Redução da vulnerabilidade social decorrente de pobreza, privação ou fragilidade socioambiental;

IV - M5P4: Preparo para a transição demográfica.

Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços

Art. 128. A M5P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Planejamento, estruturação e desenvolvimento do turismo local com foco nos ativos ambientais peculiares municipais

II - Implementação de Plano Municipal de Turismo;

III - Fortalecimento do setor de serviços por meio da promoção de um programa de capacitação a ser implementado em parceria com instituições de ensino e o SEBRAE;

IV - Crescimento integrado entre uso do solo, sistema viário, transporte, mobilidade e desenvolvimento econômico;

V - Promoção do uso do solo cada vez mais misto, com o controle de impactos de vizinhança;

VI - Provisão de áreas comerciais e de serviço local nos bairros.

Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar

Art. 129. A M5P2 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:

I - Promoção da agricultura familiar com a produção de produtos para o consumo local do Município juntamente à produção de cana-de-açúcar tornando o sistema sustentável

II - Cana-de-açúcar mais sustentável, com a eliminação de sistemas de queimada, utilização de fertilizantes que minimizem a degradação do solo, aumento das reservas legais ao longo dos cursos d'água e aplicação de técnicas sustentáveis de plantio;

III - Criação de um sistema de segurança alimentar, com a produção de alimentos no território do município e distribuição facilitada pela Prefeitura Municipal a preços mais acessíveis.

IV - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência.

Art. 130. A principal possível fonte de financiamento é de recursos próprios, parcerias com os empresários locais e com o sistema “S”, assim como com o Governo Estadual.

Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social

Art. 131. A M5P3 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:

I - Implementar mercado social com venda de produtos básicos a valores de custo, tais como alimentos, produtos de higiene, produtos de limpeza, dentre outros;

II - Implementação de mercado social com venda de hortifruti a valores reduzidos, com base em um sistema municipal de agricultura sustentável voltada para essa finalidade;

III - Facilitação nos processos de cadastramento aos sistemas de distribuição de renda estaduais, federais e municipais;

IV - Articulação junto à sociedade civil de programas de segurança alimentar, renda e vestuário.

#### Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica

Art. 132. A M5P4 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Adequar ou criar equipamentos voltados para o atendimento ao idoso;

II - Adequar o sistema de mobilidade municipal as necessidades da população idosa;

III - Ampliar e descentralizar os espaços de participação, ocupação e convívio do Idoso;

IV - Qualificar recursos humanos e formas de acesso aos serviços;

V - Priorizar o atendimento ao idoso e aos portadores de necessidades especiais no âmbito familiar, exceto os idosos em vulnerabilidade socioeconômica, em situação de risco social e vítimas de violência;

VI - Estabelecer mecanismo de divulgação e informação de caráter educativo no que tange a longevidade, com foco em ações preventivas;

VII - Instituir políticas intersetoriais, especialmente de esporte e cultura, para atendimento das demandas de idosos;

VIII - Estabelecer em ações preventivas de assistência social, saúde e previdência para população idosa e deficiente na área rural;

IX - Redimensionar e readequar equipamentos de atendimento a crianças com foco na melhoria progressiva da qualidade e redução progressiva na quantidade.

#### CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 133. A Macrodiretriz 6 (M6), consiste no fortalecimento institucional, e tem por objetivo implementar sistemas e instrumentos que aumentem a capacidade pública tanto do ponto de vista administrativo, executivo como financeiro, para implementar as demais medidas previstas no Plano Diretor.

Art. 134. A M6 deverá ser implementada pelas seguintes propostas:

I - M6P1: Fortalecimento institucional para o planejamento municipal e urbano

II - M6P2: Fortalecimento financeiro para o desenvolvimento urbano sustentável

#### Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano

Art. 135. A M6P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

- I - Gestão democrática por meio da participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- II - Cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- III - Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- IV - Atualização da legislação urbanística, em harmonia e regidos pelo Plano Diretor;
- V - Criação de um Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- VI - Estabelecimento de um sistema de indicadores, com base nas propostas do Plano Diretor, para conformar um sistema de monitoramento da implementação do Plano Diretor;
- VII - Criação de um sistema de informações municipais aberto à população, que inclua o sistema de indicadores;
- VIII - Capacitação técnico-institucional para o desenvolvimento urbano por meio de desenvolver, aprimorar, apoiar e implementar programas e ações de aperfeiçoamento tecnológico, capacitação profissional, adequação e modernização do aparato institucional e normativo, a fim de garantir a regulação, a regularização, a melhoria na gestão, a ampliação da participação, a redução de custos, a qualidade e a eficiência da política urbana, possibilitando a participação das universidades.

## Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro

Art. 136. A M6P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

- I - Identificar novas fontes de financiamento sustentável;
- II - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, por meio de implementação da Contribuição de melhoria, da outorga onerosa do direito de construir e da transferência de potencial construtivo;
- III - Considerar o contido no Plano Diretor para direcionar os investimentos estabelecidos no planejamento orçamentário (PPA, LDO e LOA);
- IV - Atualização da planta de valores;
- V - Implementação do cadastro territorial multifinalitário;
- VI - Regulamentação do uso de investimentos locais, como programas de moradia, a serem destinados a áreas definidas pela prefeitura, com parâmetros compatíveis à infraestrutura instalada ou prevista.
- VII - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano,

de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII - Parcerias com o sistema “S”, para capacitação técnica do efetivo municipal.

## TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 137. A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, princípios e objetivos previstos neste Plano Diretor.

Art. 138. São princípios da gestão democrática da cidade:

- I - Transparência no acesso à informação de interesse público;
- II - Incentivo à participação popular;
- III - Integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art. 139. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II - Debates, audiências e consultas públicas;
- III - Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV - Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 140. A gestão orçamentária participativa de que trata a alínea “f” do inciso III do art. 4º desta Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 141. O Sistema de Planejamento Municipal é o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento Municipal dar-se-á de forma integrada, sob coordenação e monitoramento da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura.

Art. 142. O Sistema Municipal de Planejamento deve promover:

- I - A revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística;
- II - A atualização das informações de interesse do Município;
- III - A articulação entre os sistemas de informação necessários à gestão

territorial;

IV - A publicização das informações geradas pelo Município;

V - A coordenação do planejamento urbano;

VI - O ordenamento das funções sociais da propriedade e da cidade;

VII - A gestão democrática da cidade.

Art. 143. O Sistema Municipal de Planejamento se efetiva por meio de:

I - Instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;

II - Sistema de Monitoramento do Plano Diretor;

III - Definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano geral e setorial, dos programas e projetos especiais;

IV - Planos Setoriais;

V - Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;

VI - Outros Planos, Programas e Projetos ligados ao desenvolvimento urbano;

VII - Articulação entre os órgãos que integram o Poder Público Municipal, inclusive a Câmara Municipal, cuja interlocução deverá ocorrer de forma permanente e contínua;

VIII - Gestão democrática da cidade.

Art. 144. O Sistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura e tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor com os resultados alcançados, e tem os seguintes objetivos:

I - Acompanhar o desempenho alcançado a partir da implantação dos princípios, diretrizes e objetivos previstos nesta lei;

II - Fornecer através do monitoramento informações necessárias às futuras adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;

III - Promover a publicidade das informações monitoradas, permitindo maior controle social e participação efetiva da população na gestão democrática da cidade;

IV - Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, universidades, cartórios de registro de imóveis e demais órgãos e entidades públicas e privadas, visando à obtenção ou acesso a informações necessárias ao monitoramento do Plano Diretor.

Art. 145. Caberá ao Executivo Municipal proceder, anualmente, uma avaliação da execução do Plano Diretor, em conjunto com a comunidade e a Câmara Municipal.

Parágrafo único. A avaliação será elaborada pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)**

Art. 146. Fica instituído o Conselho da Cidade (CONCIDADE), composto pelos seguintes representantes:

- I - 2 (dois) representantes do Executivo Municipal;
- II - 1 (um) representante do setor produtivo;
- III - 1 (um) representante do setor acadêmico;
- IV - 1 (um) representante de clubes de serviço.

§ 1º O Conselho da Cidade será presidido por um representante do executivo municipal ao qual cabe o voto de desempate.

§ 2º Os representantes do setor público serão indicados pelo Prefeito Municipal.

§ 3º Os representantes do setor privado serão definidos em reunião pública.

§ 4º O regimento do CONCIDADE deverá ser elaborado nas suas primeiras reuniões.

Art. 147. São competências do CONCIDADE:

- I - Analisar casos omissos desta lei e seus regulamentos;
- II - Apreciar projetos de lei ou de decretos decorrentes deste Plano Diretor e seus regulamentos;
- III - Demais definidas em dispositivos específicos.

## TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 148. As seguintes leis deverão ser revistas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa lei, a fim de que se adéquem a este Plano Diretor:

- I - Lei de Parcelamento do Solo;
- II - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - Programa de regularização fundiária e urbanística.

Art. 149. Quando o prazo não for especificado, fica definido o prazo máximo de 2 (dois) anos para encaminhar à Câmara Municipal projetos de leis específicas previstos neste Plano Diretor.

Art. 150. Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

Art. 151. No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art. 152. Os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, terão 6 (seis) meses de prazo de validade, contados a partir da data de vigência da legislação específica, renovável uma única vez por 6 (seis) meses, para:

- I - Projetos já licenciados;
- II - Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.

Art. 153. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§ 2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§ 3º As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

Art. 154. Revogam-se:

I - a Lei Complementar nº 10, de 16 de novembro de 1998 e suas alterações, assim como as demais disposições em contrário;

II - a Lei nº 2.491, de 26 de janeiro de 2007; e

III - a Lei nº 2.766, de 20 de abril de 2011.

Art. 155. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)  
Prefeito

LÍBIO TAIETTE JÚNIOR  
Chefe de Gabinete

(Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV disponíveis no link para acesso direto nº 0000581).



Documento assinado eletronicamente por **Líbio Taiette Júnior**, **Chefe de Gabinete**, em 26/06/2024, às 08:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada**, **Prefeito**, em 26/06/2024, às 08:57, conforme horário



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0000503** e o código CRC **0710CF07**.

**Referência:** Processo nº  
3535507.414.00000059/2024-06

SEI nº 0000503



Situação:

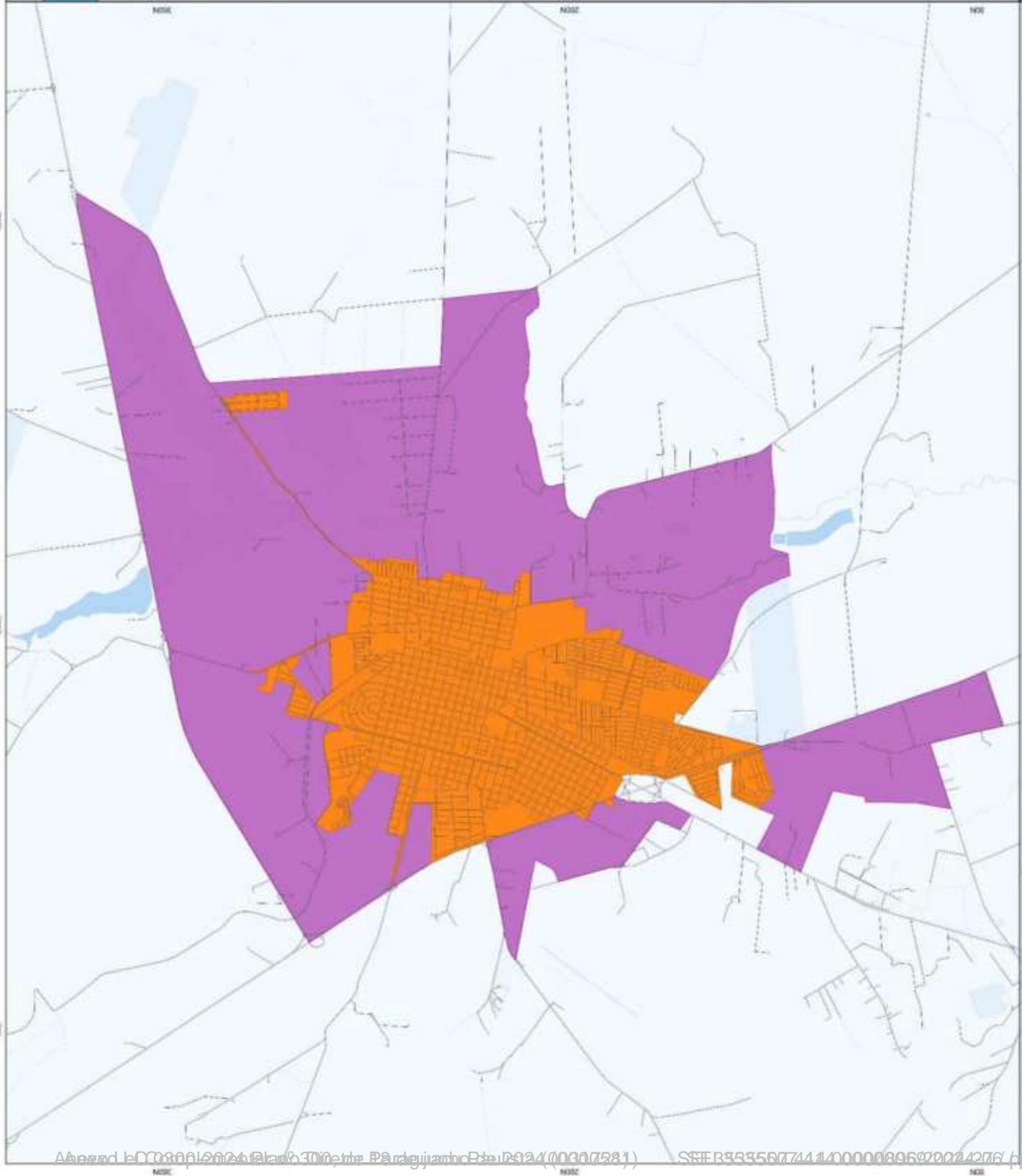


**Legenda:**

-  Perímetro Urbano
-  Perímetro de Expansão Urbana
-  Malha Viária
-  Paraguaçu Paulista
-  Municípios do Estado de São Paulo

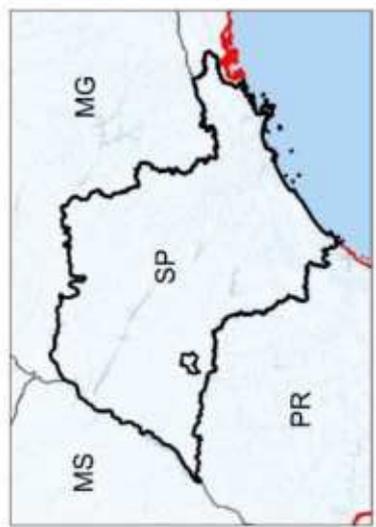
## ANEXO I

MAPA DO PERÍMETRO URBANO E  
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA





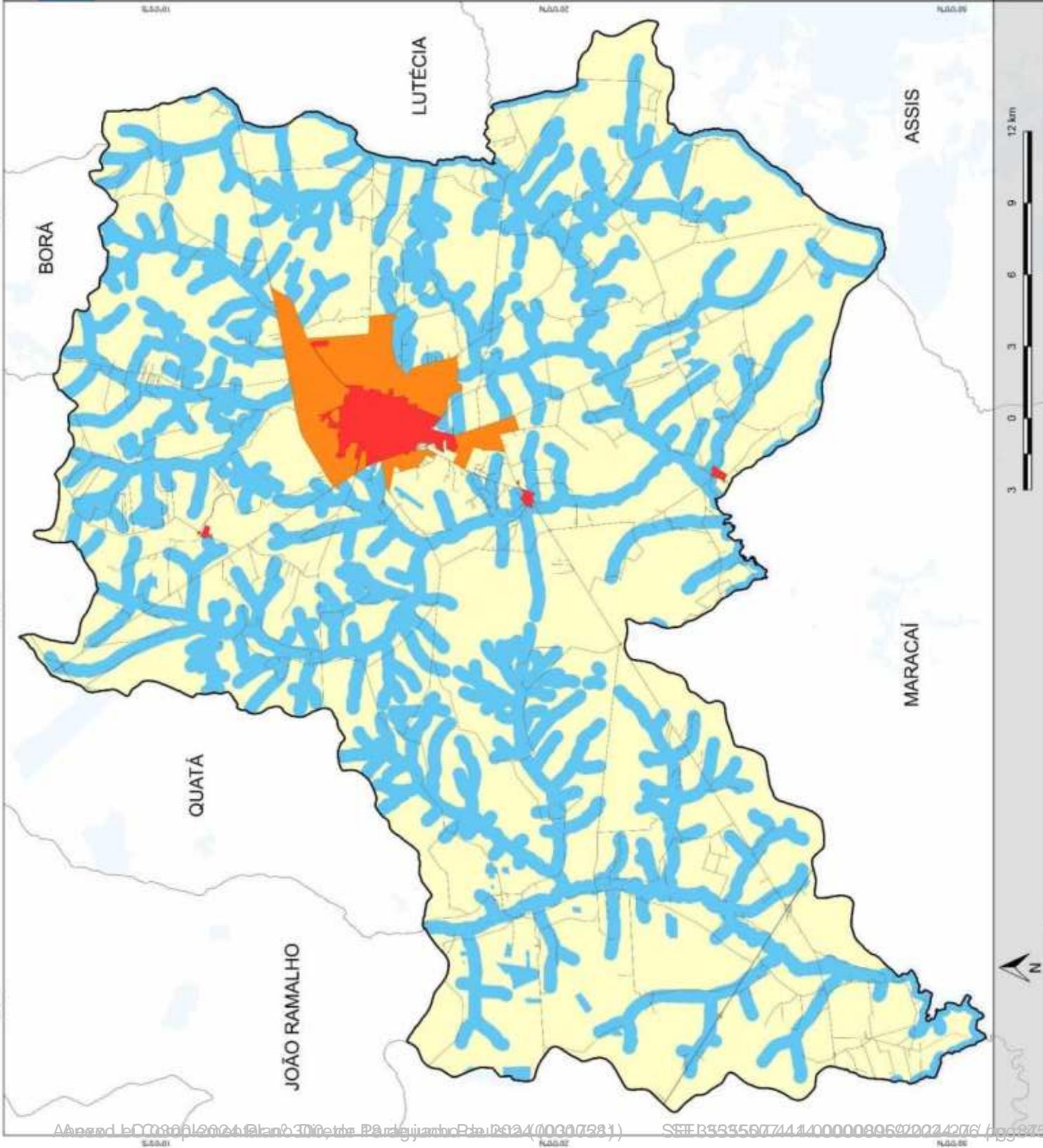
Situação:



**Legenda:**

- Macrozona Urbana - MZU
- Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCOEU
- Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR
- Macrozona Rural - MZR
- Paraguaçu Paulista
- Malha Viária
- Municípios do Estado de São Paulo
- Brasil

**ANEXO II**





Situação:

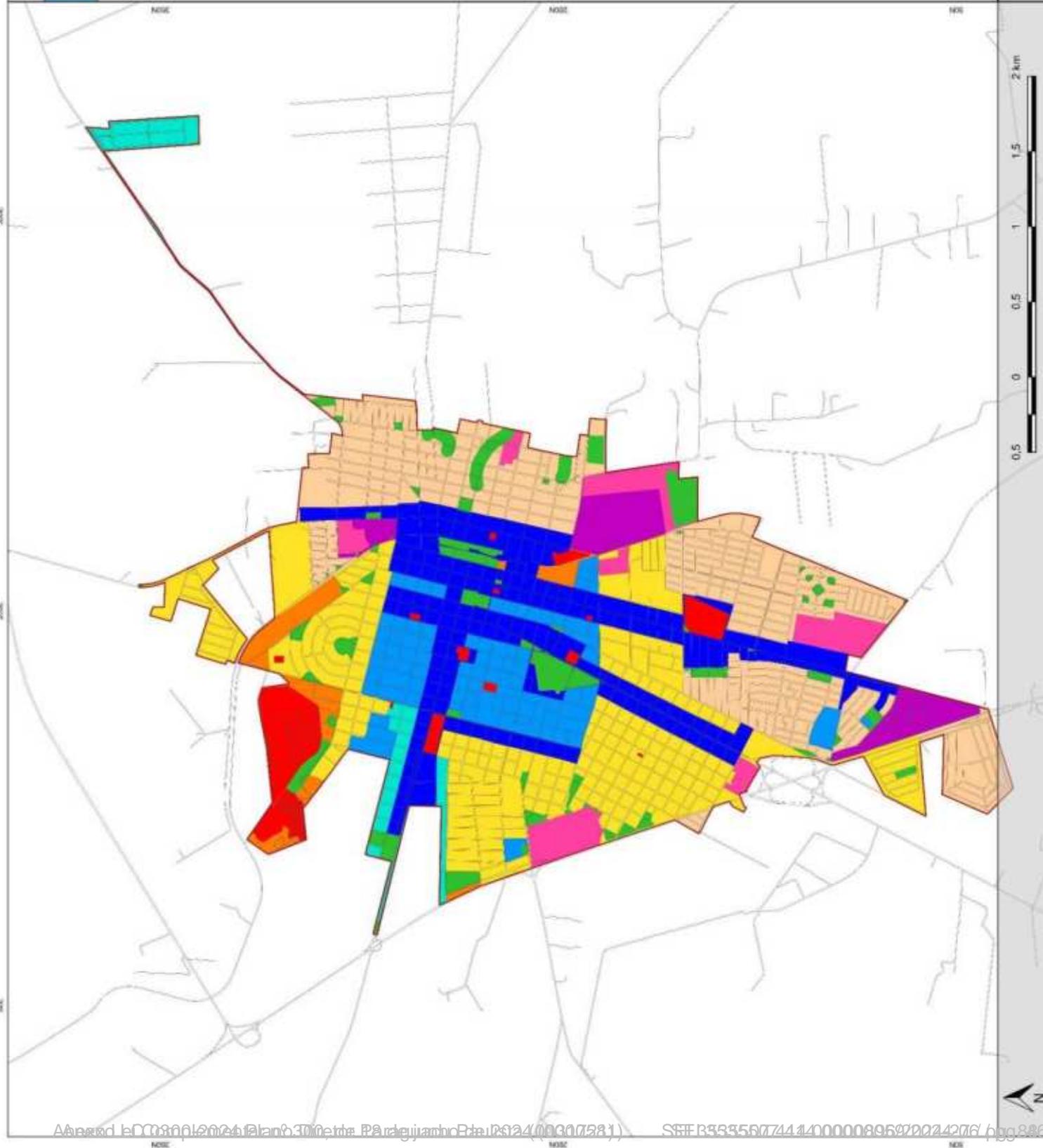


**Legenda:**

- ZEA 1 - Zona Especial Ambiental 1
- ZEA 2 - Zona Especial Ambiental 2
- ZE - Zona Especial
- ZUM - Zona de Uso Misto
- EDU - Eixo de Desenvolvimento Urbano
- ZEIS 1 - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2
- ZI - Zona Industrial
- ZH1 - Zona Habitacional 1
- ZH2 - Zona Habitacional 2
- ZHD - Zona Habitacional Distritos
- Paraguaçu Paulista
- Malha Viária
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO III**

ANEXO III - Mapa de Zoneamento





Situação:



**Legenda:**

- Zona Habitacional Distritos
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo



**ANEXO III**

**ZONEAMENTO DOS DISTRITOS  
DE PARAGUAÇU PAULISTA**



Situação:

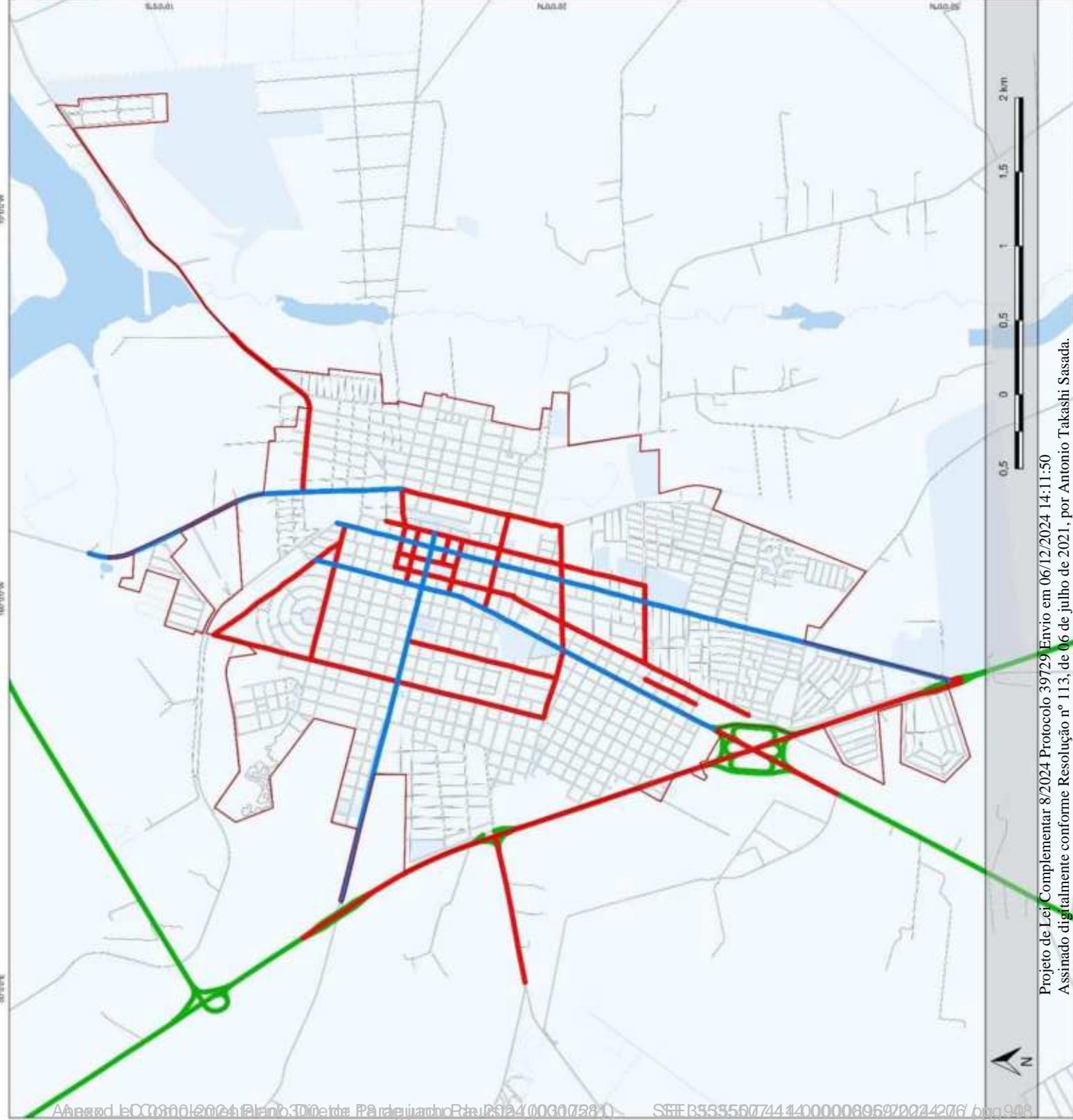


**Legenda:**

- RCC - Ruas de Comércio Central
- RCR - Ruas de Comércio Regional
- RCB - Ruas de Comércio de Bairro
- Rodovias
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO IV**

**MAPA DE RUAS COMERCIAIS**



## ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

<b>Categoria</b>	<b>Usos do Solo</b>
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho da Cidade.
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo
AP	Produção Agropecuária

**ANEXO VI – DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA E PORTE NÃO HABITACIONAL MÁXIMO**

<b>Zona</b>	<b>Porte não habitacional máximo</b>	<b>Densidade habitacional máxima</b>
<b>Macrozona Urbana - MZU</b>		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	800m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m <sup>2</sup>	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiale legislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiale legislativa/2024/22238/22238_original.pdf)

## ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m <sup>2</sup> ) Testada mínima (m)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav/ m)
			Mín	CAB	CAM					
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1	2 -1	A critério do CONCIDADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação.				
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1	2,8	15%	350m <sup>2</sup>	2,5m	2,0m	4 pav 18m -6
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL, CSB, CSS, I1	80%	0,5	1	3,2	15%	250m <sup>2</sup>	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	4,0m	6 pav 18m -6
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL, CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	15%	250m <sup>2</sup>	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	10%	125m <sup>2</sup>	Mín 1,5m a partir do 3pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	Facultado	125m <sup>2</sup>	Mín 1,5m a partir do 3pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	10%	250m <sup>2</sup>	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	250m <sup>2</sup>	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	125m <sup>2</sup>	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	10%	600m <sup>2</sup>	2,0m	6m	3 pav livre

### NOTAS:

- (1) Na ZEA1 não será admitido o uso e ocupação do solo. No entanto, caso o lote seja atingido por outro zoneamento, a ZEA1 poderá utilizada para fins do cálculo dos demais parâmetros construtivos, desde a área da ZEA1 seja totalmente preservada e não haja prejuízos ambientais relevantes.
- (2) O recuo frontal poderá ser dispensado para lotes situados em vias locais, com largura superior a 12m, onde não houver projeto de ampliação viária, e mais de 70% da extensão da fachada das casas situar-se no alinhamento predial.
- (3) Para fins de transferência de potencial construtivo, será considerada como área a ser cedida à área total construída destinada à edificação de caráter histórico somada à sua área de influência.
- (4) Na Zona Especial o CONCIDADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- (5) Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- (6) Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCIDADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- (7) Para construção de habitação de interesse social, assim como para atividades econômicas até 400m<sup>2</sup>, fica dispensada a cobrança de potencial construtivo para chegar ao coeficiente máximo.
- (8) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (9) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (10) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável:

áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza.

(11) Áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.

(12) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico.

(13) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS.

(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.



Situação:

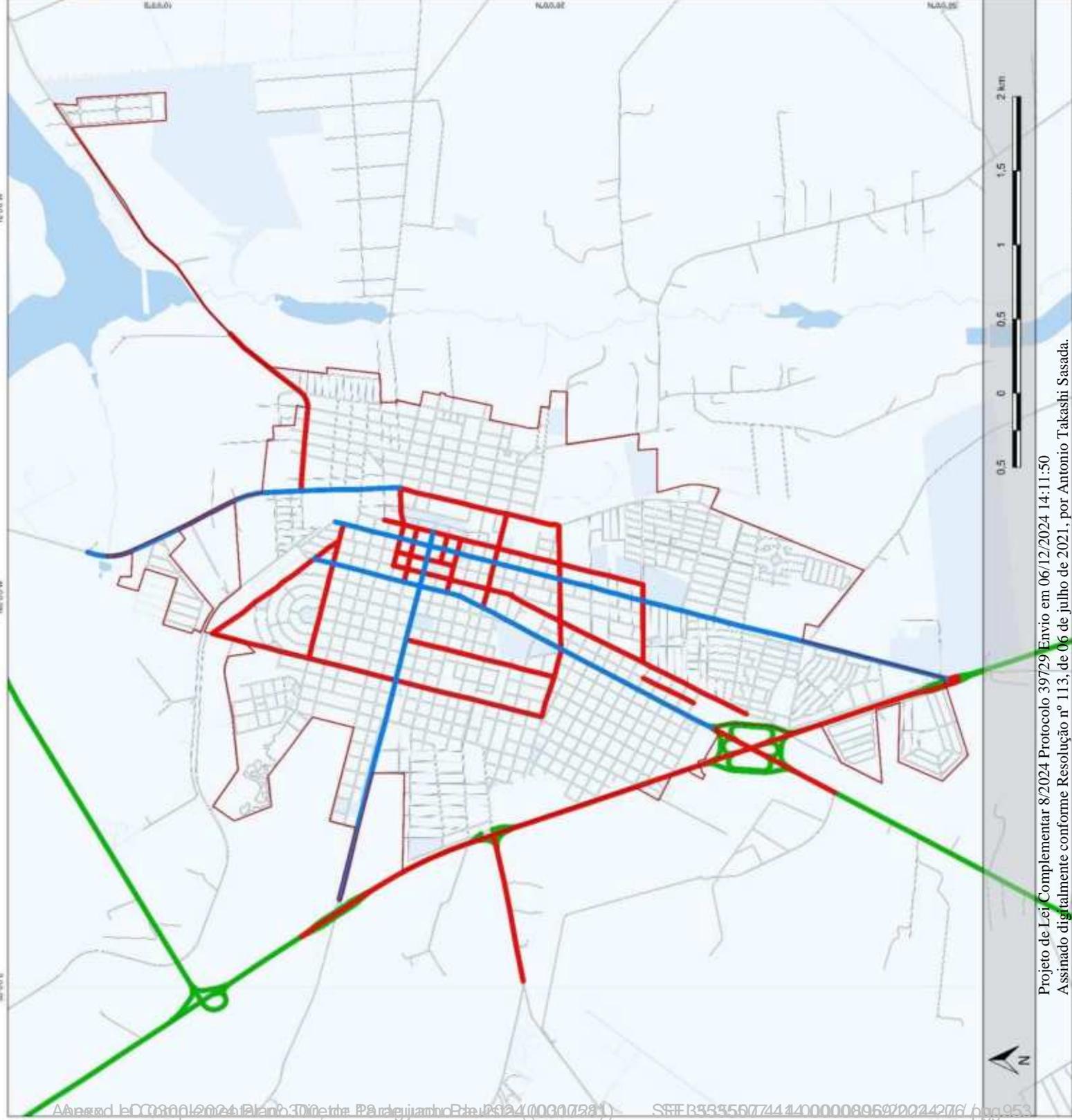


**Legenda:**

- Rodovias
- Vias Arteriais
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO VIII**

**MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA**





Situação:



**Legenda:**

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO IX**

IMÓVEIS SUJEITOS AO PARCELAMENTO,  
EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS





Situação:



**Legenda:**

- Outorga Onerosa de Mudança de Uso
- Perímetro Urbano
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO X**

ÁREAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA  
ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

0,9 0 0,9 1,8 2,7 3,6 km





Situação:



**Legenda:**

- Transferência de Potencial Construtivo
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO XI**

ÁREAS DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA  
DO DIREITO DE CONSTRUIR



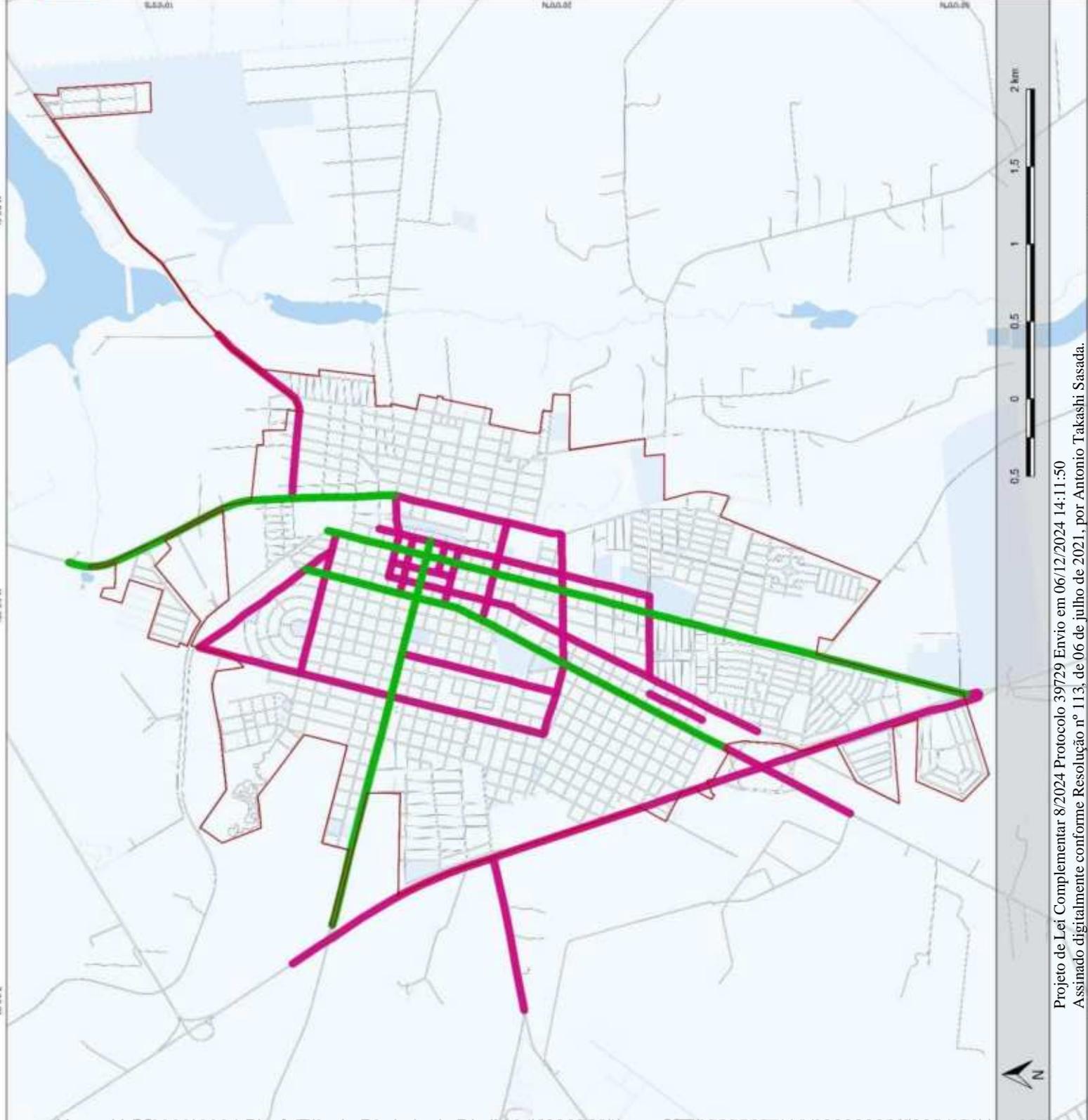


Situação:



**Legenda:**

-  Vias Arteriais
-  Vias Coletoras / Ruas Comerciais
-  Malha Viária
-  Perímetro Urbano
-  Paraguaçu Paulista
-  Municípios do Estado de São Paulo



**ANEXO XII**

ÁREAS DE APLICAÇÃO DE  
CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA



Situação:

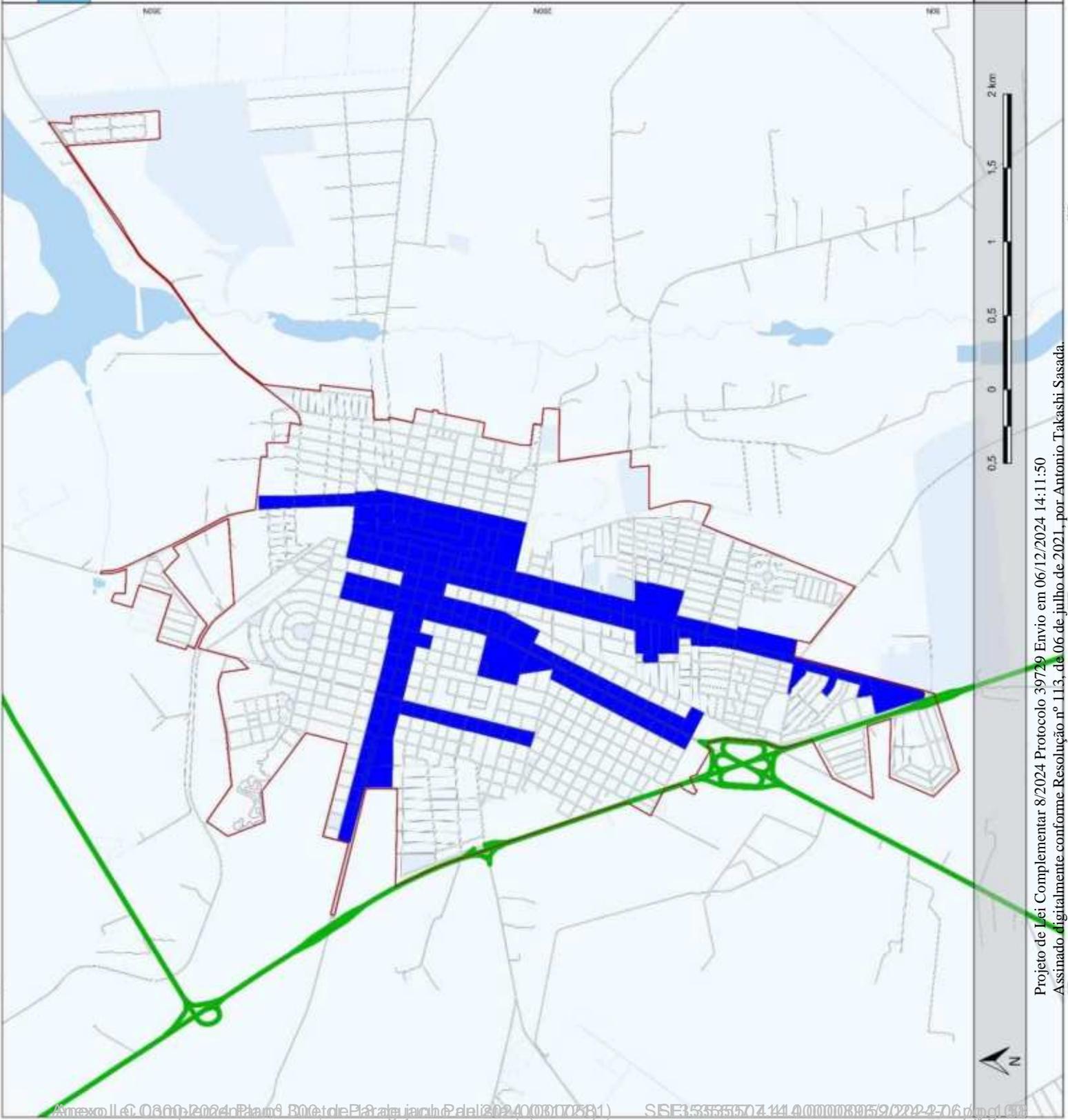


Legenda:

- Eixo de Desenvolvimento Urbano - EDU
- Perímetro Urbano
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

### ANEXO XIII

ÁREAS DE APLICAÇÃO DE OPERAÇÕES  
URBANAS CONSORCIADAS





Situação:

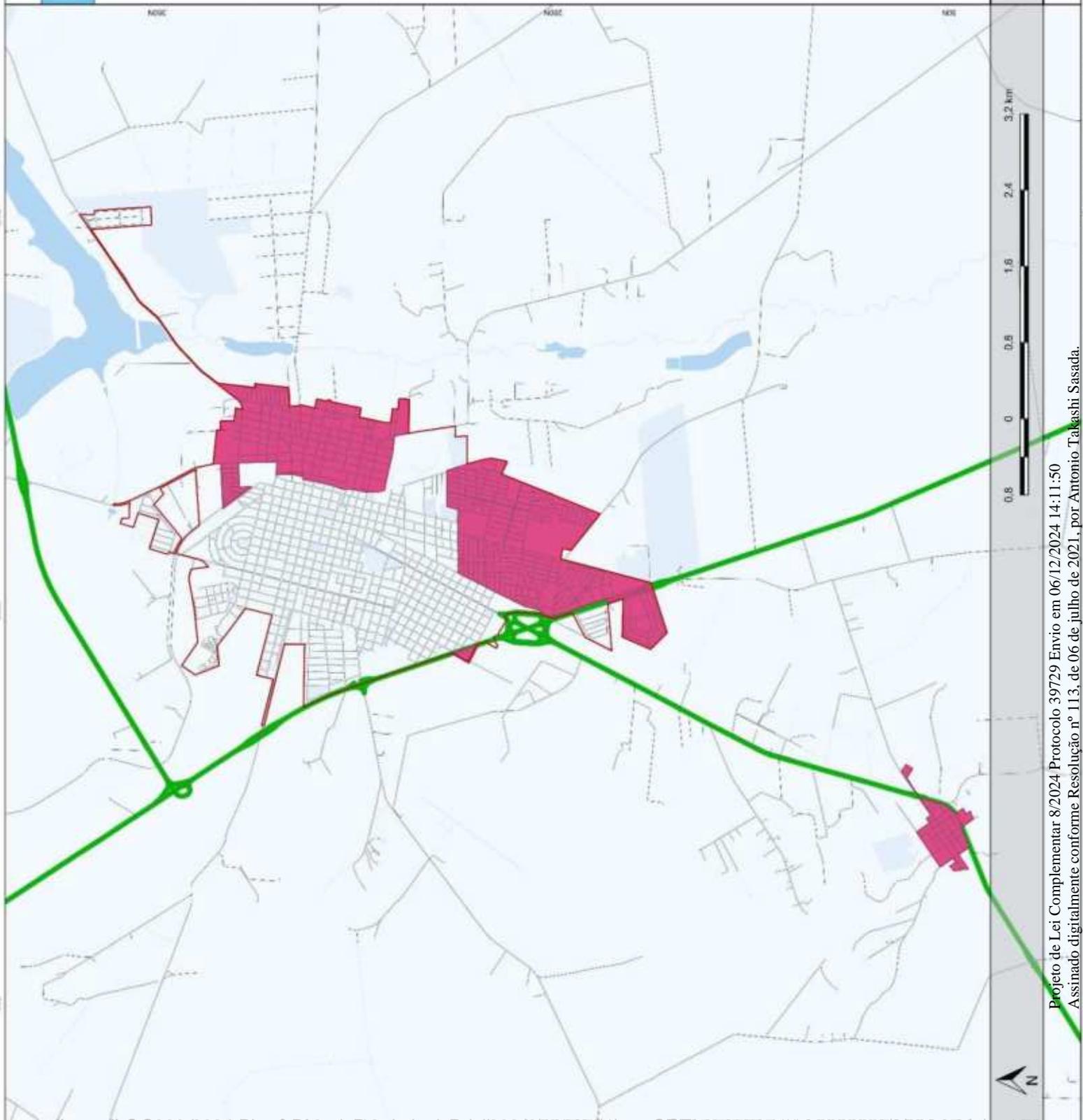


**Legenda:**

- Áreas de Aplicação da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO XIV**

ÁREAS DE APLICAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO





### PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

#### SUMÁRIO

- TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
- CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS
- CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS
- CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS
- TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA
- CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO
- CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO
- Seção I – Da Macrozona Rural – MZR
- Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR
- Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO
- Seção IV – Macrozona Urbana
- CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO
- CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA
- TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
- Seção II – Do Direito de Preempção
- CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA
- Seção I – Da Contribuição de Melhoria
- Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas
- CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL
- Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança
- CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da



### Secretaria de Gabinete-GAP

Concessão do Direito Real de Uso  
Seção II – Demarcação Urbanística  
TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS  
CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS,  
RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL  
Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas  
Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica  
CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA  
SEÇÃO I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana  
Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa  
Seção III – Da M2P3 – Transporte  
Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana  
CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária  
Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional  
Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana  
CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E  
SERVIÇOS PÚBLICOS  
Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e  
Lazer  
Seção II – Da M4P2 – Trabalho  
CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO SUSTENTÁVEL  
Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços  
Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar  
Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social  
Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica  
CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO  
INSTITUCIONAL  
Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano  
Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro  
TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE  
PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE  
CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)  
TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS



### LEI COMPLEMENTAR Nº 300, DE 18 DE JUNHO DE 2024

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

#### TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, com o propósito de orientar os processos de transformação da cidade e de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

#### CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 3º O Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I - A política de desenvolvimento urbano;
- II - A política para garantir o direito à cidade sustentável;
- III - A gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.

§ 1º A política de desenvolvimento urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento



### Secretaria de Gabinete-GAP

urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

Art. 4º Os princípios, as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor devem ser respeitados, no mínimo, pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas; e

II - demais normas correlatas.

Art. 5º O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, no período máximo de nove anos e meio a contar da data de promulgação dessa Lei.

#### CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º Os princípios que regem a política de desenvolvimento urbano, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o planejamento urbano e o Plano Diretor são:

I - Função Social da Cidade;

II - Função Social da Propriedade Urbana;

III - Função Social da Propriedade Rural;

IV - Direito à Cidade Sustentável;

V - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VI - Gestão Democrática.

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor e suas leis complementares.

§ 3º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º Direito à Cidade Sustentável compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, da atual e futuras gerações, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§ 5º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural



### Secretaria de Gabinete-GAP

e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 6º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, na implementação e na avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

#### CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art. 7º A política de desenvolvimento urbano, o sistema de planejamento, o Plano Diretor e sua legislação complementar se orientam pelas diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 8º A política de desenvolvimento urbano, a política para garantir o direito à cidade sustentável e a gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade se orientam pelos seguintes objetivos locais:

- I - Promover medidas de enfrentamento aos efeitos das mudanças climáticas;
- II - Promover recuperação e valorização ambiental;
- III - Proteger Unidades de Conservação, áreas de preservação permanente e a biodiversidade;
- IV - Contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática;
- V - Promover medidas de prevenção de desastres naturais;
- VI - Aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da infraestrutura física da cidade;
- VII - Garantir o direito à terra urbana e à moradia a toda a população;
- VIII - Fortalecer a eficiência administrativa, executiva e financeira da cidade, de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;
- IX - Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável.
- X - Aumentar a economia rural familiar e com maior diversificação da produção local, de forma a diminuir a dependência da cultura canieira;
- XI - Reduzir a pobreza;
- XII - Promover ordenamento territorial integrando uso do solo, sistema viário, transporte, saneamento básico, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social;
- XIII - Reduzir o processo de expansão horizontal devendo o crescimento urbano estar localizado prioritariamente em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura implantada, contribuindo para otimizar a infraestrutura instalada;
- XIV - Implantar sistema de transporte coletivo;
- XV - Reduzir a necessidade de deslocamento motorizado;



### Secretaria de Gabinete-GAP

XVI - Expandir redes de saneamento básico, especialmente dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;

XVII - Ampliar e requalificar sistema de áreas de convívio social, constituído por praças, parque e espaços de reunião.

#### TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 9º A política de estruturação urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

I - Consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;

II - Estimular a distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;

III - Hierarquizar o sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;

IV - Promover a integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;

V - Maior adensamento na área central onde se concentra a melhor infraestrutura;

VI - Aumento da diversificação de usos, com a inclusão de usos de comércio e serviços locais e de bairro nas áreas residenciais;

VII - Unificação de zonas urbanas similares, promovendo a simplificação do zoneamento;

VIII - Induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;

IX - Promover tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;

X - Regularizar assentamentos de interesse social já consolidados, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público;

XI - Qualificar progressivamente a área central e centros de bairros que são referências para a comunidade local;

XII - Incentivar e promover ações para regularização das construções civis irregulares.

#### CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO



### Secretaria de Gabinete-GAP

Art. 10. Fica delimitado o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana conforme contido no Anexo I – Mapa de Perímetro Urbano e de Expansão Urbana desta lei.

#### CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO

Art. 11. Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 12. O Município do Município de Paraguaçu Paulista fica dividido nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Rural – MZR;

II - Macrozona Especial Ambiental Rural– MZEAR;

III - Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU;

IV - Macrozona Urbana – MZU.

Art. 13. O perímetro de cada Macrozona fica definido conforme mapa contido no Anexo II – Mapa de Macrozoneamento desta lei.

Parágrafo único. Considerando que a Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCOEU refere-se à área de expansão urbana, caso o perímetro dessa área seja alterado, fica também alterado o perímetro dessa Macrozona.

#### Seção I – Da Macrozona Rural – MZR

Art. 14. A Macrozona Rural é composta por espaços não urbanizáveis destinados à produção agropecuária e florestal.

Art. 15. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características socioeconômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

Art. 16. São diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Rural:

I - Contenção do desenvolvimento urbano ou rurano;

II - Promoção de cursos e eventos de capacitação dos agricultores e produtores rurais locais para a dinamização da economia e inserção da questão ambiental nas suas atividades;

III - Manejo sustentável da produção de cana-de-açúcar de modo a minimizar degradação excessiva do solo;

IV - Diversificação da agricultura levando em consideração as condicionantes e potencialidades para o desenvolvimento do agroturismo;

V - Estímulo a parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para elaboração de planos de manejo da terra de forma mais sustentável, evitando conflitos de usos;

VI - Implementação das medidas previstas no Plano Diretor Municipal de Controle de Erosão Rural;



### Secretaria de Gabinete-GAP

- VII - Aumento das áreas de reserva florestal, em especial junto aos cursos d'água formando corredores de biodiversidade;
- VIII - Estímulo ao turismo ecológico e agroecológico;
- IX - Criação de Reservas do Patrimônio Particular Natural – RPPN;
- X - Execução de projetos e obras para a manutenção de estradas de acesso à região.

#### Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR

Art. 17. A Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR é aquela formada por áreas não destinadas à ocupação rural ou urbana, pois possuem condições ambientais desfavoráveis à ocupação ou são elementos sujeitos à preservação, conservação e recuperação ambiental.

Art. 18. O uso e ocupação do solo nesta macrozona são restritos, não sendo admitida o avanço da ocupação urbana ou rural.

Art. 19. Poderão ser admitidos usos ligados a atividades turísticas e/ou de pesquisa científica, a critério do órgão responsável pelo Meio Ambiente.

Art. 20. Integram a Macrozona Especial Ambiental Rural – MZEAR:

- I - Represa e sua área de proteção localizadas na área rural;
- II - Cursos d'água, nascentes e suas áreas de preservação permanente;
- III - Áreas de Preservação Permanente – APP situadas na área rural;
- IV - Remanescentes florestais situados na área rural;
- V - Reserva legal existentes ou a implantar localizados na área rural;
- VI - Aeródromo e sua área de proteção;
- VII - Estação Experimental Paraguaçu Paulista;
- VIII - Áreas em processo de erosão que necessitam recuperação ambiental;
- IX - Estação de tratamento de esgoto ou água localizadas na área rural.
- X - Grutas, cachoeiras, Parque Aquático, Fonte de Água Termal, Gruta Toca da Onça, Fenda;
- XI - Sítio São João, Fazenda Susi, ETEC Augusto Tortolero Araújo (Escola Técnica), Sítio Estância Lacerda, Sítio Fazendinha (São Vicente de Paula)

Art. 21. São objetivos de ordenação desse território:

- I - Preservação e conservação ambiental;
- II - Recuperação ambiental;
- III - Contenção da expansão urbana ou rural.

#### Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO

Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por ocupação especialmente por chácaras de lazer, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais.



### Secretaria de Gabinete-GAP

Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural em áreas de manancial que estão sendo ocupadas por chácaras de lazer.

§ 1º Em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e são parcialmente sujeitos à inundação, essas áreas somente poderão ser ocupadas após a aprovação do Zoneamento Ambiental de Unidade de Conservação do tipo Área de Proteção Ambiental (APA), cujo respectivo Plano de Manejo deverá definir, no mínimo

I - A área de proteção da represa e as áreas de inundação, onde não poderá haver ocupação;

II - Assim como as medidas necessárias para a preservação e conservação ambiental;

III - Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis à conservação, recuperação e preservação ambiental.

§ 2º A respectiva lei do Zoneamento Ambiental poderá propor alteração do perímetro de expansão urbana e Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, tendo como principal referência as microbacias e áreas de contribuição do Ribeirão Alegre e da Represa.

Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental, como chácaras de lazer com baixa densidade, atividades de pesquisa, turísticas e de lazer, comércio e serviço de atendimento local;

VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores;

VIII - Urbanização específica de caráter ambiental.

Art. 25. Os parcelamentos do solo, assim como a regularização fundiária, somente serão admitidos após a aprovação do Plano de Manejo da APA, o qual deverá ainda estabelecer um zoneamento ambiental cujos parâmetros máximos são:



### Secretaria de Gabinete-GAP

- I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;
- II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;
- III - Taxa de ocupação máxima = 20%;
- IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares).

Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

- I - Permeabilidade mínima = 40%;
- II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;
- III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;
- IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;
- V - Vedação de ocupação da área de proteção da represa;
- VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU).

#### Seção IV – Macrozona Urbana

Art. 27. A Macrozona Urbana – MZU é composta por áreas urbanas, consolidadas ou em consolidação, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística progressiva.

Parágrafo único. A delimitação da Macrozona Urbana – MZU visa controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o à infraestrutura do município e aos componentes ambientais

Art. 28. O objetivo do uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana – MZU é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de forma a evitar:

- I - A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II - A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III - O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV - A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V - A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua



### Secretaria de Gabinete-GAP

subutilização ou não utilização;

VI - A deterioração das áreas urbanizadas;

VII - A poluição e a degradação ambiental;

VIII - A exposição da população a riscos de desastres naturais.

Art. 29. A Macrozona Urbana – MZU, será dividida em compartimentos pelo Zoneamento, o qual estabelecerá diretrizes e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para cada zona.

#### CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO

Art. 30. O zoneamento é a divisão do território urbano do município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade, tendo os seguintes objetivos:

I - Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;

II - Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;

III - Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;

IV - Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;

V - Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;

VI - Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;

VII - Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;

VIII - Promoção de cidade compacta, com maior adensamento populacional e maior intensidade de uso e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;

IX - Predomínio de usos mistos desde que compatíveis;

X - Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;

XI - Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;

XII - Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques em todos os quadrantes da cidade;

XIII - Controle e direcionamento da expansão urbana.

Parágrafo único. O Zoneamento fica definido conforme mapa contido no Anexo III – Mapa de Zoneamento desta lei.

Art. 31. A área contida no perímetro urbano será dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Especial Ambiental 1 – ZEA 1: compreende as áreas com componentes ambientais protegidos a serem preservados, tais como, cemitério, áreas de preservação permanente, parques, praças, jardins, vegetação remanescente;

II - Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2: compreende os lotes ocupados



### Secretaria de Gabinete-GAP

por edifícios com potencial característica de Patrimônio Histórico Municipal, os quais devem ser preservados e cuja intervenção depende de plano de restauro;

III - Zona Especial – ZE: compreende as áreas ocupadas por edificações de caráter especial devido a seu porte, natureza ou localização, em sua maior parte de interesse público;

IV - Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU: compreende as primeiras quadras a partir dos eixos urbanos principais, onde potencialmente serão instaladas estruturas de transporte público coletivo, possibilitando maior adensamento habitacional, assim como maior intensidade de uso do solo;

V - Zona de Uso Misto – ZUM: compreende a região central do Município e adjacências, apresentando ocupação consolidada, com poucos terrenos vagos, e grau médio/alto de adensamento, com localização predominante de usos mistos e maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;

VI - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1: compreende as áreas destinadas à produção de habitação de interesse social e habitação popular de mercado;

VII - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2: compreende as áreas ocupadas por habitação de interesse social, cuja urbanização está consolidada ou em consolidação;

VIII - Zona Habitacional 1 – ZH1: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de média densidade;

IX - Zona Habitacional 2 – ZH2: compreende as áreas ocupadas predominantemente por habitação de baixa densidade;

X - Zona Habitacional dos Distritos – ZHD: compreende as áreas urbanas situadas nos distritos Roseta, Sapezal e Conceição do Monte Alegre;

XI - Zona Industrial – ZI: compreende as áreas ocupadas predominantemente por indústrias ou usos do solo que exigem isolamento em relação ao uso habitacional.

Art. 32. As ruas comerciais e/ou serviços destinam-se ao exercício do comércio ou a prestação de serviços, onde deve predominar estes usos, especializados ou não, as quais se denominarão:

I - RCC - Ruas de Comércio Central;

II - RCB - Ruas de Comércio de Bairro;

III - RCR - Ruas de Comércio Regional.

Parágrafo único. As ruas comerciais ficam delimitadas conforme o contido no Anexo IV – Mapa das Ruas Comerciais desta lei.

Art. 33. Os diferentes tipos de ruas comerciais visam:

I - Na RCC - Ruas de Comércio Central, a atividade característica de centro urbano único e principal da cidade, deve-se incentivar a maior variedade possível de oferta de serviços, comércio varejista, pontos de encontro e convívio social;

II - Na RCB - Ruas de Comércio de Bairro - Ruas Estruturadas para o abastecimento dos bairros, que visam estimular a concentração do



comércio e serviços bem como absorver o comércio gerado pelo aumento da densidade populacional dos bairros;

III - Na RCR - Ruas de Comércio Regional - estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se a qualquer tipo de comércio e serviço de grande escala além de outras atividades incômodas e/ou inadequadas a outras ruas de comércio.

Parágrafo único. Além dos usos permitidos nas respectivas zonas, nas ruas comerciais serão autorizadas atividades econômicas de Comércio e Serviço Local e de Bairro, e nas Ruas de Comércio Regional também de Comércio e Serviço Específico, atendidas as demais disposições desta Lei e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 34. Deverá ser elaborado o Plano de Patrimônio Histórico Edificado Municipal no prazo de um ano da data de promulgação dessa lei, o qual estabelecerá as condições de uso e ocupação do solo dos lotes situados em Zona Especial Ambiental 2 - ZEA 2.

Parágrafo único. O Plano também estabelecerá quais os lotes e edificações devem executar medidas de preservação e conservação de edificações de especial interesse histórico.

Art. 35. O Conselho da Cidade poderá estabelecer parâmetros menos restritivos aos estabelecidos por esta Lei para o licenciamento de novas construções situadas em Zona Especial – ZE, devendo ser observados o interesse público, a função social do lote e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada.

Art. 36. Qualquer alteração de zoneamento deverá observar a intenção de cada zona e mediante estudos técnicos que comprovem a necessidade de mudança do zoneamento.

#### CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 37. O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende o Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, conforme diretrizes fixadas em lei e neste Plano Diretor.

§ 1º Todo projeto de parcelamento deve atender as diretrizes de arruamento estabelecidas pelo Poder Executivo e destinar, sem ônus ao Município, as áreas definidas como vias projetadas.

§ 2º A ocupação dos terrenos atingidos por diretrizes de arruamento só será permitida mediante aprovação e implantação dessas diretrizes, nos termos da legislação de parcelamento do solo, mesmo que já tenha sido aprovado loteamento.

Art. 38. Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, este último compreendendo a abertura e terraplanagem, estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica,



### Secretaria de Gabinete-GAP

iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Parágrafo único. Como garantia da execução das obras definidas em processo de aprovação, será prestada garantia pelo empreendedor no valor estimado dos trabalhos a serem realizados.

Art. 39. Lei específica de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório - PEUC deverá ser elaborada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa Lei.

Art. 40. Para efeitos desta lei considera-se:

I - Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área computável e a área do terreno;

II - Coeficiente de aproveitamento básico é aquele definido na lei de zoneamento e uso do solo para cada zona e área especial;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo é o resultado da soma do coeficiente básico mais o acréscimo estabelecido para cada zona ou área especial mediante aquisição de potencial construtivo;

IV - Coeficiente de aproveitamento mínimo é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;

V - Área mínima do lote admitida na zona ou área especial;

VI - Altura: altura máxima da edificação em número de pavimentos ou metros;

VII - Altura: altura máxima permitida;

VIII - Taxa de ocupação: é o percentual expresso em relação à área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar, sendo que esse percentual informa a área que a edificação poderá ocupar;

IX - Taxa de Permeabilidade: é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

X - Usos admitidos são as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área especial correspondente;

XI - Usos proibidos são as atividades que por sua categoria, porte ou natureza são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com a finalidade urbanística da zona ou área especial correspondente;

XII - Testada mínima: dimensão da extensão da linha do terreno junto ao alinhamento predial;

XIII - Porte não habitacional: área total construída descontada as áreas destinadas a estacionamento em usos não habitacionais;

XIV - Densidade habitacional: relação entre o número máximo de habitações em um hectare.

Art. 41. Os usos do solo, segundo as suas categorias ficam classificados conforme o contido no Anexo V- Categorias de Uso do Solo.

Parágrafo único. A lista de atividades afetas a cada uso será



### Secretaria de Gabinete-GAP

regulamentada por Ato do Poder Executivo Municipal com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Art. 42. A densidade habitacional máxima, assim como o porte não habitacional segundo cada zona ficam definidos conforme o contido no Anexo VI – Densidade habitacional máxima e Porte não habitacional Máximo.

Art. 43. Os índices construtivos que constituem os parâmetros de ocupação do solo, ficam classificados segundo cada zona conforme o contido no Anexo VII – Índices Construtivos.

Art. 44. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

#### CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 45. A hierarquia viária do Município é composta pelas seguintes classificações viárias:

I - Rodovias Estaduais;

II - Via Arterial Primária - Papel desempenhado pelos eixos rodoviários em perímetro urbano e pelas principais vias de ligação. Desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre os vários bairros e regiões da cidade;

III - Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras;

IV - Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;

V - Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;

VI - Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;

VII - Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;

VIII - Estrada Parque – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso aprazível, ideal para prática de caminhada ou ciclo turismo;

IX - Ciclovias – via de circulação com destinação aos diversos bairros que se comunicam por Zonas de Interesse Ambiental, propiciando uma interação com a paisagem, como as áreas lindeiras dos córregos e açudes, sem com isto descaracterizá-las e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico.

Parágrafo único. A hierarquia viária fica definida conforme o Anexo VIII – Mapa de Hierarquia Viária.

#### TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 21 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

Art. 46. Os instrumentos urbanísticos serão utilizados para a efetivação dos princípios, diretrizes e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art. 47. São instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade, dentre outros:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - Direito de Preempção.

Art. 48. São instrumentos de manejo do direito de construir:

- I - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 49. São instrumentos de reestruturação urbana:

- I - Operações Urbanas Consorciadas;
- II - Contribuição de Melhoria.

Art. 50. São instrumentos de gestão ambiental:

- I - Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA
- II - Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 51. São instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB:

- I - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS;
- II - Concessão do Direito Real de Uso;
- III - Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV - Usucapião, nos termos dos arts. 1.238 e 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos arts. 9º e 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- V - Demarcação Urbanística;
- VI - Legitimação Fundiária e de Posse, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII - Desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e §5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VIII - Desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- IX - Direito de Preempção;
- X - Requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XI - Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- XII - Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f" do art. 76 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.



### Secretaria de Gabinete-GAP

XIII - Arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

XIV - Consórcio Imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Os instrumentos da REURB, que não estiverem dispostos nesta lei, serão regulamentados por lei municipal específica quando e se houver necessidade.

#### CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e da Desapropriação Mediante Pagamento de Títulos da Dívida Pública

Art. 52. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento para a indução do cumprimento da função social da propriedade sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 53. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 1º A notificação de que trata este artigo far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - Por edital, quando frustrada, por 3 vezes, a tentativa de notificação.

§ 2º A notificação deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§ 4º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 5º Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação



à administração pública.

§ 6º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 7º O proprietário terá o prazo de até 5 anos, a partir do início das obras previstas no § 4º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 8º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativo habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 54. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 52 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 1º do artigo 52 desta Lei, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 50, inciso III, desta lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 55. Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§ 2º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

Art. 56. Para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios



### Secretaria de Gabinete-GAP

considera-se:

- I - Não edificado: imóvel que não possua edificação construída;
- II - Subutilizado: imóvel com área construída abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo;
- III - Não utilizado: imóvel onde haja desocupação por mais de 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 57. Os instrumentos previstos no artigo 50 serão aplicados, prioritariamente, em imóveis a serem listados em lei específica, prioritariamente nas seguintes áreas:

- I - Os imóveis delimitados no Anexo IX – Imóveis sujeitos ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Os imóveis com coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo, localizados no EDU;
- III - Os Imóveis abandonados ou em estado avançado de degradação, a mais de 5 (cinco) anos;
- IV - Áreas para implantação de equipamentos;
- V - Vazios urbanos.

Art. 58. Para aplicar os instrumentos previstos nesta seção o Município deverá aprovar lei municipal específica com a lista dos imóveis afetados.

#### Seção II – Do Direito de Preempção

Art. 59. O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 60. A lista de imóveis sujeitos a preempção deverá ser aprovada por lei específica.

§ 1º A lei específica também determinará o prazo de vigência do direito de preempção para cada imóvel, assim como as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§ 2º Os prazos de vigência serão de, no máximo 5 (cinco) anos.

§ 3º Fica assegurado ao Município o direito de preempção durante a vigência do prazo fixado na lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

§ 4º O Município e os particulares deverão observar as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as estabelecidas na lei



### Secretaria de Gabinete-GAP

específica.

§ 5º Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o Poder Público Municipal deverá ser consultado nos casos de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

#### CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE MANEJO DO DIREITO DE CONSTRUIR

##### Seção I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Mudança de Uso

Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO.

Art. 62. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$OOMU = (VGV - (Vsi + Cpuv)) * Fa$$

Sendo:

OOMU = Valor a pagar relativo à Outorga Onerosa de Mudança de Uso

VGV = Valor Global de Venda do Empreendimento (Loteamento)

Vsi = Valor Solo Inicial

Cpuv - Custos da Urbanização e de Venda Previstos

Fa – fator de ajuste, variando entre 0,50 e 0,05 de acordo com o tipo do empreendimento, sendo fixado pelo Executivo Municipal na aprovação do loteamento.

§ 1º O fator de ajuste será de 0,05 no caso de implantação de ao menos dois dos seguintes mecanismos de sustentabilidade ambiental:

- I - Painéis solares que deem autonomia energética ao empreendimento;
- II - Reservatórios de água pluviais nas edificações e nas vias públicas;
- III - Pisos drenantes nas calçadas ou vias públicas;
- IV - Mecanismos de compostagem de material orgânico e separação do resíduo sólido reciclável.

§ 2º As áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso são aquelas delimitadas no Anexo X – Áreas de aplicação da Outorga Onerosa de Mudança de Uso.

Art. 63. A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 64. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada conforme a seguinte fórmula:



### Secretaria de Gabinete-GAP

$OODC = (AC - (Cbas \cdot AT)) \cdot VT \cdot \text{Fator de Desconto}$

Onde:

OODC = valor a pagar relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir

AC = Área total construída proposta, descontada das áreas de estacionamento coberto e outras áreas consideradas como não computáveis

Cbas = Coeficiente de Aproveitamento Básico

AT = Área do Terreno

VT = Valor venal do metro quadrado do terreno

Fator de Desconto = 0,25 para lotes situados em EEU e ZUM, 0,75 para lotes situados nas demais zonas

Art. 65. O valor arrecadado com a outorga onerosa deverá ser utilizado para a promoção de programas habitacionais de interesse social, com prioridade para relocação de famílias de áreas de risco.

Art. 66. Será concedida isenção da cobrança da Outorga Onerosa para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social destinada a população com renda até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 67. Serão aplicados os seguintes descontos à Outorga Onerosa do Direito de Construir:

I - 50%: quando o empreendimento produzir energia alternativa não poluitiva, como energia solar ou eólica;

II - 20%: quando o empreendimento utilizar mecanismos de conservação e uso racional da água, tais como:

- a) Bacias sanitárias de volume reduzido de descarga;
- b) Chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga;
- c) Torneiras dotadas de arejadores;
- d) Captação, armazenamento e utilização de águas pluviais.

Seção II – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 68. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Parágrafo único. As áreas de aplicação da Transferência do Direito de Construir são aquelas delimitadas no Anexo XI – Áreas de aplicação da Transferência do Direito de Construir.

Art. 69. Poderão ceder potencial construtivo:

I - Os imóveis com restrição de ocupação devido a preservação do patrimônio histórico, mediante apresentação de projeto de restauro da edificação ou de conservação do patrimônio arqueológico;

II - Os imóveis a serem desapropriados pelo Poder Público em face de interesse público e como meio de indenização da desapropriação.

Art. 70. O potencial construtivo poderá ser transferido para:



### Secretaria de Gabinete-GAP

I - A área livre no mesmo lote, mediante flexibilização de outros parâmetros construtivos, como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e altura máximos;

II - A finalidade de ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. O Município poderá autorizar a Transferência do Direito de Construir para um ou mais lotes.

Art. 71. O potencial construtivo do imóvel que cede o potencial será a área do imóvel que cede o potencial multiplicado pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel.

Parágrafo único. Em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup> somente será autorizada a transferência da área de influência da edificação ou terreno a ser preservado.

Art. 72. A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da Transferência do Direito de Construir, e outras condições quando aplicáveis.

Art. 73. A Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário do imóvel que cede o potencial contendo a quantidade de metros quadrados a ser transferida.

Art. 74. O potencial construtivo oriundo da transferência poderá alienar total ou parcialmente o potencial diretamente a terceiros.

Art. 75. Para utilização do potencial construtivo o comprador do potencial deverá apresentar autorização de utilização do potencial construtivo pelo proprietário.

Parágrafo único. O Município expedirá nova certidão de potencial construtivo ao proprietário do potencial com o remanescente do potencial, caso houver, e dará baixa no potencial construtivo cedido para o imóvel.

Art. 76. O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido.

Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional.

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da



### Secretaria de Gabinete-GAP

aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir.

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência.

#### CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

##### Seção I – Da Contribuição de Melhoria

Art. 77. A Contribuição de Melhoria tem como fator gerador o acréscimo de valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas, e poderá ser aplicada com a finalidade de financiar as seguintes intervenções:

I - Abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;

II - Construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;

III - Construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;

IV - Serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;

V - Proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;

VI - Construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;

VII - Construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos;

VIII - Aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

Art. 78. Ficam indicadas as áreas no entorno de novos parques e praças em áreas consolidadas, assim como das vias definidas no Anexo XII – Áreas de aplicação da Contribuição de Melhoria, como forma de financiar a implantação das seguintes melhorias:

I - Pavimentação;

II - Implantação de infraestrutura cicloviária;

III - Implantação de transporte público.

##### Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 79. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, melhorias sociais e a valorização ambiental, com a finalidade de:

I - Ampliar os espaços públicos,



### Secretaria de Gabinete-GAP

II - Organizar o sistema de transporte coletivo,

III - Implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

Art. 80. Ficam indicadas as áreas delimitadas no Anexo XIII – Áreas de aplicação de Operação Urbana Consorciada para aplicação do instrumento.

Parágrafo único. Operações Urbanas Consorciadas deverão destinar no mínimo 20% (vinte por cento) das unidades habitacionais para população na faixa até 3 (três) salários-mínimos.

Art. 81. A Operação Urbana Consorciada deverá ser aplicada mediante projeto urbanístico de intervenção específico e poderá prever:

I - Cancelamento da utilização de outros instrumentos urbanísticos em seu perímetro;

II - Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes ou o impacto de vizinhança;

III - Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

IV - Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - Ampliação de parques e áreas de preservação;

VI - Oferta de habitação de interesse social;

VII - A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas;

VIII - Desenvolvimento de pesquisa e aplicação de tecnologias inovadoras e sustentáveis em urbanização.

Art. 82. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter no mínimo:

I - Definição da área de abrangência contendo perímetro da área da intervenção e perímetro expandido;

II - Finalidade da operação proposta;

III - Programas básicos de ocupação da área e de intervenções previstas;

IV - Estudo prévio de impacto de vizinhança;

V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;

VII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.



### Secretaria de Gabinete-GAP

§ 1º Quando for o caso, a lei específica da operação urbana consorciada também poderá prever:

- I - Execução de obras por empresas da iniciativa privada, de forma remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado;
- II - Solução habitacional dentro de sua área de abrangência, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação subnormal e áreas de risco;
- III - Instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles que por ele forem prejudicados;
- IV - Preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor ambiental cultural e natural;
- V - Estoque de potencial construtivo adicional;
- VI - Prazo de vigência.

§ 2º Os recursos obtidos com a aquisição de potencial construtivo da Operação Urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada e serão aplicados prioritariamente no perímetro da área de intervenção e secundariamente na área do perímetro expandido desde que atendam as finalidades da operação proposta.

Art. 83. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

§ 3º A lei deverá estabelecer, entre outros:

- I - Quantidade de certificado de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;
- II - O valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;
- III - As fórmulas de cálculo das contrapartidas;
- IV - As formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção, em metros quadrados de potencial construtivo



### Secretaria de Gabinete-GAP

adicional e de metros quadrados de potencial de alteração de uso e porte.

#### CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 84. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, e seu o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, é um instrumento prévio de análise para subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 85. Ficam sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

I - Cemitérios, crematórios e necrotérios;

II - Frigoríficos, curtumes, matadouros e abatedouros;

III - Terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários;

IV - Terminais de cargas;

V - Hospitais, laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimioterapia, clínicas veterinárias, centros médicos e consultórios com área construída computável (ACC) igual ou superior a mil metros quadrados (1.000m<sup>2</sup>);

VI - Serviços de diversões, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica, com área construída computável (ACC) igual ou superior a mil metros quadrados (1.000 m<sup>2</sup>);

VII - Armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável (ACC) igual ou superior a dois mil metros quadrados (2.000 m<sup>2</sup>);

VIII - Edificações ou grupamento de edificações com uso comercial, residencial ou misto, individual ou coletivo, e, com área edificável computável igual ou superior a oito mil metros quadrados (8.000 m<sup>2</sup>), limitados a oitenta unidades;

IX - Postos de abastecimento de combustíveis, garagens cobertas ou descobertas de veículos de transportes coletivos e/ou de cargas, transportadoras, e veículos de passeio, com área terrena (AT) igual ou superior a três mil metros quadrados (3.000 m<sup>2</sup>);

X - Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000 m<sup>2</sup>) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000 m<sup>2</sup>) e atividades industriais enquadradas como de médio e alto potencial poluidor com qualquer área;

XI - Empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a dez mil metros cúbicos;

XII - Parcelamento de solo em área urbana ou de expansão acima de



### Secretaria de Gabinete-GAP

7.000 m<sup>2</sup>;

XIII - Supermercados e hipermercados com área superior a 1.500 m<sup>2</sup>;

XIV - Aprovação ou licença de localização e funcionamento de atividades com qualquer mudança de uso, em imóveis regularmente existentes, com ou sem acréscimo de área, desde que se enquadre em empreendimento gerador de impacto nos termos desta lei;

XV - Aprovação de reforma com acréscimo de área em empreendimentos ou atividades regularmente existentes, desde que, com as novas características se enquadrem em empreendimento gerador de impacto nos termos da presente lei.

Art. 86. Ato do Poder Executivo Municipal definirá o procedimento e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança, indicando seu trajeto, momentos decisórios e possibilidades recursais.

Art. 87. O Município emitirá termo de referência definindo o conteúdo mínimo e forma de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo os seguintes itens:

I - Descrição do empreendimento ou atividade;

II - Cronograma previsto para a obra;

III - Custo estimado da obra;

IV - Análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de planejamento implantação, operação e desativação, na área diretamente afetada, na área indiretamente afetada e na área de influência direta, quanto a:

a) Adensamento populacional;

b) Uso e ocupação do solo;

c) Ventilação e iluminação;

d) Valorização E/ou desvalorização imobiliária;

e) Paisagem urbana e áreas de interesse ou patrimônio histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

f) Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

g) Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

h) Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

i) Poluição sonora, atmosférica, hídrica, do solo, eletromagnética, visual e outras;

j) Vibração;

k) Periculosidade;

l) Geração de resíduos sólidos;



### Secretaria de Gabinete-GAP

m) Riscos ambientais;

n) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

V - Identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, conforme o caso, além das medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias adotadas nessas fases, com indicação das responsabilidades pelas suas implantações.

Art. 88. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, ou expedição de alvarás, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, sinalização vertical e horizontal, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - Possibilidade de construção de equipamentos públicos, sociais e obras em outras áreas da cidade;

VIII - Manutenção de áreas verdes, e implantação de arborização urbana.

Art. 89. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 90. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 91. Será dispensada a apresentação do EIV quando a integralidade do seu conteúdo mínimo, conforme previsto nessa lei, estiver contemplado no EIA.

### CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

#### Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da Concessão do Direito Real de Uso

Art. 92. A Lei de Regularização Fundiária Municipal deverá ser revista, para se adequar ao contido neste Plano Diretor e na Lei Federal



### Secretaria de Gabinete-GAP

13.465/2017.

Parágrafo único. A Lei de Regularização Fundiária Municipal deverá prever a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso.

Art. 93. A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a Concessão do Direito Real de Uso, poderão ser aplicadas em qualquer imóvel do município, sendo prioritariamente indicadas as áreas situadas em Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social e no Distrito de Conceição de Monte Alegre, conforme delimitados no Anexo XIV – Áreas de aplicação da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso.

Seção II – Demarcação Urbanística

Art. 94. A demarcação urbanística é o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 95. A ferramenta deverá ser incluída, com seu devido regulamento na revisão da Lei de Regularização Fundiária Municipal, observado o contido na Lei Federal 13.465/2017.

TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Art. 96. A Macrodiretriz 1 (M1), consiste em medidas de enfrentamento às mudanças climáticas, recuperação e valorização ambiental, e tem por objetivo realizar intervenções para restituir o ambiental natural degradado a um estado mais próximo ao original, dando o devido valor cultural e econômico aos possíveis serviços ambientais prestados pelo ecossistema renovado, assim como tornar a cidade mais resiliente.

Art. 97. Para consecução da Macrodiretriz 1 (M1), ficam previstas as seguintes propostas:

I - M1P1: Medidas de adaptação ou mitigação dos efeitos das mudanças climáticas;

II - M1P2: Segurança hídrica;

III - M1P3: Proteção do patrimônio natural, cultural e histórico.

Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas

Art. 98. A M1P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como



### Secretaria de Gabinete-GAP

captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Proteção da Represa, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas.

Art. 99. São possíveis fontes de financiamento para implementação dessas ações estratégicas:

I - Exploração econômica organizada do turismo local;

II - Parcerias interfederativas com o Estado e a União, com os recursos previstos para implementação da recuperação da ambiental da APA do Ribeirão Alegre;

III - Parcerias com instituições de pesquisa, como Universidades e outros Centros Especializados;

IV - ICMS Ecológico;

V - Demais recursos previstos no Plano de Controle de Erosão.

Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica

Art. 100. A M1P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Criação da APA do Ribeirão Alegre;

II - Manutenção da universalização do saneamento básico, inclusive do tratamento do esgoto sanitário.

Art. 101. Fica indicado como possível fonte de financiamento, o recurso arrecadado para o financiamento do saneamento ambiental local.

Seção III – Da M1P3 – Proteção do Patrimônio Natural, Cultura e Histórico

Art. 102. A M1P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Criação de Sistema Municipal de Áreas Verdes, constituído por todas as áreas verdes situadas em áreas urbanas e rurais do Município;

II - Criação do Cadastro Municipal de Potenciais Edifícios Históricos, assim como o respectivo controle sobre o uso e ocupação desses imóveis;

III - Criação e divulgação de Calendário Cultural local.

Art. 103. Ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento para essa proposta são:

I - Utilização da transferência de potencial construtivo para preservação de imóveis com potencial histórico de preservação e áreas de bosques relevantes;

II - Utilização de estrutura instalada da Prefeitura, em secretarias de



### Secretaria de Gabinete-GAP

cultura, turismo e meio ambiente.

#### CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 104. A Macrodiretriz 2 (M2), consiste na qualificação urbana, por meio da melhoria das condições de saneamento ambiental, de mobilidade urbana, do transporte público, da infraestrutura urbana e dos serviços públicos, e tem por objetivo aumentar a qualidade de vida da população pela melhoria da estrutura física da cidade.

Art. 105. Para consecução da M2 deverão ser implementadas as seguintes propostas:

I - M2P1: Acesso universal ao saneamento ambiental e ampliação da drenagem urbana

II - M2P2: Implementação e melhoria de sistemas de mobilidade ativa

III - M2P3: Implementação de um sistema municipal de Transporte Público

IV - M2P4: Melhoria na infraestrutura urbana

#### SEÇÃO I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana

Art. 106. A M2P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação contínua das redes de abastecimento de água e esgoto, mantendo o índice de atendimento maior que 99%;

II - Manutenção da perda de água menor que 20%;

III - Manutenção do índice de tratamento de esgoto em 100%;

IV - Implementação das medidas de curto, médio e longo prazo previstas no Plano de Saneamento, ou seja, implementação de reservatórios, redes de distribuição de água, renovação de ativo, perfuração de poços, implementação de equipamentos e adutoras; implantação de novas redes para crescimento populacional, remanejamento e substituição de redes existentes;

V - Revisão do Plano de Saneamento no prazo máximo de 10 anos da data de sua última revisão, que deverá conter Planos Municipais de Resíduos Sólidos Urbanos e de Drenagem urbana;

VI - Elaboração de projetos para aumento da rede de drenagem urbana.

Art. 107. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Repasses de recurso federal;

III - Demais recursos a serem elencados no Plano Municipal de Saneamento Básico;

IV - Recursos da tarifa e concessão.

#### Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa

Art. 108. A M2P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de Plano Estratégico de Mobilidade Ativa, que deverá conter diagnóstico, propostas, metas e recursos para melhoria das calçadas, acessibilidade, assim como da implementação de uma rede



### Secretaria de Gabinete-GAP

ciclovária municipal, sendo que esta deverá ter objetivo tanto de lazer como de uso da modal bicicleta para deslocamentos de trabalho, estudo e integração com o transporte público;

II - Os sistemas de mobilidade ativa, como calçadas, ciclovias, paraciclos, deverão estar preferencialmente integrados ao sistema de transporte público, polos geradores de tráfego;

III - Regulamentação de vias de trânsito para caminhões, livrando a zona urbana do tráfego de caminhões;

IV - Criação de áreas de trânsito amigável aos pedestres, com vias compartilhadas com velocidade reduzida.

Art. 109. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Parcerias com polos geradores de tráfego;

III - Contribuição de melhoria.

Seção III – Da M2P3 – Transporte

Art. 110. A M2P3, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de Plano Municipal de Transporte Público, vinculado ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

II - Implementação progressiva de sistema municipal urbano de transporte público, tendo como ponto de partida os eixos principais da cidade que são as vias centrais da zona Eixo de Desenvolvimento Urbano (EDU);

III - Criação de linhas complementares do transporte público do atendimento aos bairros e núcleos urbanos localizados nos distritos;

IV - O sistema de transporte público deverá ter como referência sistemas de baixo carbono, assim como estar integrado com estruturas de mobilidade ativa;

V - A localização das linhas de transporte deverá estar, o máximo possível, integrado ao uso do solo e sistema viário, ou seja, estar localizado preferencialmente nas vias com melhor infraestrutura e com maior intensidade de uso do solo.

Art. 111. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - Recursos próprios municipal;

II - Recursos advindos de venda de potencial construtivo relativo à Operação Urbana Consorciada;

III - Contribuição de Melhoria;

IV - Financiamento Federal;

V - Outros a serem definidos no Plano Municipal de Transporte Público;

VI - Recursos da tarifa e concessão.

Seção IV – DA M2P4 – Infraestrutura Urbana

Art. 112. A M2P4, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:



### Secretaria de Gabinete-GAP

I - Implementação de programa municipal de manutenção urbana, que deverá contemplar a manutenção do revestimento viário, modernização dos sistemas de sinalização para o trânsito (semaforização, sinalização vertical e horizontal), substituição progressiva de iluminação pública por sistemas cada vez mais sustentáveis e autônomos;

II - Implementação de canal de comunicação direto ou via CRM municipal, para fins de registros para a manutenção urbana;

III - Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

IV - Reserva de áreas para implantação de serviços públicos nas áreas de expansão urbana.

Art. 113. Para consecução das propostas, ficam indicadas como possíveis fontes de financiamento:

I - CIP – Contribuição de Iluminação Pública;

II - Contribuição de melhoria;

III - Terrenos oriundos do parcelamento do solo.

#### CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Art. 114. A Macrodiretriz 3, consiste no direito à terra urbana e à moradia, e tem por objetivo promover medidas para reduzir o déficit habitacional, assim como prover terrenos para a expansão urbana.

Art. 115. Para consecução da M3 deverão ser implementadas as seguintes propostas:

I - M3P1: Regularização fundiária de interesse social e de interesse específico e programa de redução do déficit qualitativo

II - M3P2: Produção de novas moradias

III - M3P3: Ordenamento da expansão urbana

#### Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária

Art. 116. A M3P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Revisão da Lei do Programa de Regularização Fundiária adequando-a ao contido na legislação federal da REURB-S e a REURB-E, incluindo, dentre outros instrumentos, a demarcação urbanística e atualizando as Concessões para fins de moradia;

II - Estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, para programas de REURB-S;

III - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, dos projetos de regularização fundiária que, além de demarcar a área da regularização, também estabelecerão as áreas que poderão ser consideradas consolidadas e as que deverão ser relocadas;

IV - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, a REURB-E, para fins de regularização fundiária de interesse específico, para fins de regularização inclusive de condomínio de lotes de chácaras, definindo padrões urbanos e ambientais mínimos;



### Secretaria de Gabinete-GAP

V - Inclusão no Programa Municipal de Regularização Fundiária, um programa de intervenções urbanístico-ambientais, definindo metas, ações, prazos e fontes de financiamento;

VI - Implementação de Programa Municipal de Redução do Deficit Habitacional Qualitativo, que deverá estudar medidas como o aluguel social para fins de desadensamento e coabitação, assim como a melhoria das edificações e de infraestrutura urbana.

Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional

Art. 117. A M3P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Regulamentação da aplicação de programas federais de produção de novas moradias, direcionando esta produção prioritariamente para o interior do tecido urbano e secundariamente para tecidos urbanos contíguos;

II - Controle da especulação imobiliária, por meio da implementação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Direito de Preempção, assim como da atualização da Planta Genérica de Valores.

Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana

Art. 118. A M3P3 deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Fiscalização e controle da expansão urbana informal, em especial por núcleos de chácaras de lazer no entorno da represa;

II - Ordenamento da expansão urbana no entorno da represa, por meio de criação de uma área de proteção ambiental e seu respectivo Plano de Manejo;

III - Destinação de áreas para expansão urbana de interesse social, por meio de demarcação de ZEIS em lotes vagos.

Art. 119. Ficam indicados como possíveis fontes de financiamento desta proposta:

I - Recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - Terrenos oriundos do parcelamento do solo;

III - Programas nacionais e estaduais de regularização fundiária;

IV - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

**CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Art. 120. A Macrodiretriz 4 (M4), consiste na melhoria da percepção do indivíduo de sua inserção na via, no contexto da cultura e sistema de valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, necessidades, expectativas, padrões e preocupações.

Parágrafo único. Do ponto de vista de políticas públicas, envolve serviços públicos setoriais, como a saúde, educação, lazer, assistência social, segurança e trabalho.

Art. 121. A M4 será desenvolvida por meio da implementação das seguintes propostas:



### Secretaria de Gabinete-GAP

I - M4P1: Acesso universal à saúde, educação, esporte e lazer e assistência social;

II - M4P2: Acesso ao trabalho.

Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer

Art. 122. A M4P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de planos setoriais de saúde, educação, assistência social, segurança, esporte e lazer, em consonância com as respectivas políticas nacionais, que deverão conter, no mínimo, metas de curto, médio e longo prazo, assim como prazos e recursos para implementação de suas determinações;

II - Implementação de equipamentos públicos, sempre que possível, multissetoriais, a fim de garantir que essas estruturas possam ser adaptadas a partir da necessidade de mudanças de públicos, com diferentes faixas etárias, em face da transição demográfica em curso;

III - Implementação de equipamentos públicos de forma descentralizada pelos bairros e distritos;

IV - Estabelecimento de padrões urbanísticos e ambientais mínimos pela legislação regulamentadora deste Plano Diretor;

V - Promoção de políticas de qualidade de vida integral, entendida como o desenvolvimento social, mental, físico, emocional do indivíduo;

VI - Programa Ama Paraguaçu Paulista, com a intenção de criar estima pela cidade, nas escolas, nos locais públicos e no trânsito. Identificação com a cidade, é necessário que a população conheça e sinta-se parte da cidade, por meio de um desenho de fácil identificação;

VII - Promoção do acesso a toda população aos oito remédios naturais, sendo alimentação saudável, ingestão de água pura, ar puro, exposição à luz solar, exercício físico, repouso, controle de uso de substâncias intoxicantes e espiritualidade.

Art. 123. Os recursos para implementação das políticas previstas nesta proposta deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.

Seção II – Da M4P2 – Trabalho

Art. 124. A M4P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Elaboração de plano de combate ao desemprego;

II - Facilitação do consumo e do crédito, por meio de parcerias com institutos financeiros locais e governamentais;

III - Facilitação para programas de capacitação para o trabalho;

IV - Preferência de mão de obra local nos sistemas de compras públicas.

Art. 125. Os recursos para implementação das políticas previstas nesta proposta deverão ser definidos nos respectivos planos setoriais.

### CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art. 126. A Macrodiretriz 5 (M5), consiste no desenvolvimento econômico sustentável, que consiste no crescimento econômico utilizando



### Secretaria de Gabinete-GAP

racionalmente os recursos naturais para as presentes e futuras gerações.

Art. 127. A M5 deverá ser implementada pelas seguintes propostas:

I - M5P1: Desenvolvimento do Turismo e fortalecimento do setor de comércio e serviços

II - M5P2: Diversificação da Agricultura e segurança alimentar

III - M5P3: Redução da vulnerabilidade social decorrente de pobreza, privação ou fragilidade socioambiental;

IV - M5P4: Preparo para a transição demográfica.

Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços

Art. 128. A M5P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Planejamento, estruturação e desenvolvimento do turismo local com foco nos ativos ambientais peculiares municipais

II - Implementação de Plano Municipal de Turismo;

III - Fortalecimento do setor de serviços por meio da promoção de um programa de capacitação a ser implementado em parceria com instituições de ensino e o SEBRAE;

IV - Crescimento integrado entre uso do solo, sistema viário, transporte, mobilidade e desenvolvimento econômico;

V - Promoção do uso do solo cada vez mais misto, com o controle de impactos de vizinhança;

VI - Provisão de áreas comerciais e de serviço local nos bairros.

Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar

Art. 129. A M5P2 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:

I - Promoção da agricultura familiar com a produção de produtos para o consumo local do Município juntamente à produção de cana-de-açúcar tornando o sistema sustentável

II - Cana-de-açúcar mais sustentável, com a eliminação de sistemas de queimada, utilização de fertilizantes que minimizem a degradação do solo, aumento das reservas legais ao longo dos cursos d'água e aplicação de técnicas sustentáveis de plantio;

III - Criação de um sistema de segurança alimentar, com a produção de alimentos no território do município e distribuição facilitada pela Prefeitura Municipal a preços mais acessíveis.

IV - Adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência.

Art. 130. A principal possível fonte de financiamento é de recursos próprios, parcerias com os empresários locais e com o sistema "S", assim como com o Governo Estadual.

Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social

Art. 131. A M5P3 será implementada por meio das seguintes ações estratégicas:



### Secretaria de Gabinete-GAP

I - Implementar mercado social com venda de produtos básicos a valores de custo, tais como alimentos, produtos de higiene, produtos de limpeza, dentre outros;

II - Implementação de mercado social com venda de hortifrutis a valores reduzidos, com base em um sistema municipal de agricultura sustentável voltada para essa finalidade;

III - Facilitação nos processos de cadastramento aos sistemas de distribuição de renda estaduais, federais e municipais;

IV - Articulação junto à sociedade civil de programas de segurança alimentar, renda e vestuário.

Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica

Art. 132. A M5P4 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Adequar ou criar equipamentos voltados para o atendimento ao idoso;

II - Adequar o sistema de mobilidade municipal as necessidades da população idosa;

III - Ampliar e descentralizar os espaços de participação, ocupação e convívio do idoso;

IV - Qualificar recursos humanos e formas de acesso aos serviços;

V - Priorizar o atendimento ao idoso e aos portadores de necessidades especiais no âmbito familiar, exceto os idosos em vulnerabilidade socioeconômica, em situação de risco social e vítimas de violência;

VI - Estabelecer mecanismo de divulgação e informação de caráter educativo no que tange a longevidade, com foco em ações preventivas;

VII - Instituir políticas intersetoriais, especialmente de esporte e cultura, para atendimento das demandas de idosos;

VIII - Estabelecer em ações preventivas de assistência social, saúde e previdência para população idosa e deficiente na área rural;

IX - Redimensionar e readequar equipamentos de atendimento a crianças com foco na melhoria progressiva da qualidade e redução progressiva na quantidade.

**CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL**

Art. 133. A Macrodiretriz 6 (M6), consiste no fortalecimento institucional, e tem por objetivo implementar sistemas e instrumentos que aumentem a capacidade pública tanto do ponto de vista administrativo, executivo como financeiro, para implementar as demais medidas previstas no Plano Diretor.

Art. 134. A M6 deverá ser implementada pelas seguintes propostas:

I - M6P1: Fortalecimento institucional para o planejamento municipal e urbano

II - M6P2: Fortalecimento financeiro para o desenvolvimento urbano sustentável

Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano

Art. 135. A M6P1 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:



### Secretaria de Gabinete-GAP

I - Gestão democrática por meio da participação da população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II - Cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - Atualização da legislação urbanística, em harmonia e regidos pelo Plano Diretor;

V - Criação de um Fundo de Desenvolvimento Urbano;

VI - Estabelecimento de um sistema de indicadores, com base nas propostas do Plano Diretor, para conformar um sistema de monitoramento da implementação do Plano Diretor;

VII - Criação de um sistema de informações municipais aberto à população, que inclua o sistema de indicadores;

VIII - Capacitação técnico-institucional para o desenvolvimento urbano por meio de desenvolver, aprimorar, apoiar e implementar programas e ações de aperfeiçoamento tecnológico, capacitação profissional, adequação e modernização do aparato institucional e normativo, a fim de garantir a regulação, a regularização, a melhoria na gestão, a ampliação da participação, a redução de custos, a qualidade e a eficiência da política urbana, possibilitando a participação das universidades.

Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro

Art. 136. A M6P2 será implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Identificar novas fontes de financiamento sustentável;

II - Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos, por meio de implementação da Contribuição de melhoria, da outorga onerosa do direito de construir e da transferência de potencial construtivo;

III - Considerar o contido no Plano Diretor para direcionar os investimentos estabelecidos no planejamento orçamentário (PPA, LDO e LOA);

IV - Atualização da planta de valores;

V - Implementação do cadastro territorial multifinalitário;

VI - Regulamentação do uso de investimentos locais, como programas de moradia, a serem destinados a áreas definidas pela prefeitura, com parâmetros compatíveis à infraestrutura instalada ou prevista.

VII - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano,



### Secretaria de Gabinete-GAP

de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VIII - Parcerias com o sistema "S", para capacitação técnica do efetivo municipal.

#### TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

Art. 137. A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, princípios e objetivos previstos neste Plano Diretor.

Art. 138. São princípios da gestão democrática da cidade:

I - Transparência no acesso à informação de interesse público;

II - Incentivo à participação popular;

III - Integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art. 139. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II - Debates, audiências e consultas públicas;

III - Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV - Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 140. A gestão orçamentária participativa de que trata a alínea "f" do inciso III do art. 4º desta Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 141. O Sistema de Planejamento Municipal é o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento Municipal dar-se-á de forma integrada, sob coordenação e monitoramento da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura.

Art. 142. O Sistema Municipal de Planejamento deve promover:

I - A revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística;

II - A atualização das informações de interesse do Município;

III - A articulação entre os sistemas de informação necessários à gestão



### Secretaria de Gabinete-GAP

territorial;

IV - A publicização das informações geradas pelo Município;

V - A coordenação do planejamento urbano;

VI - O ordenamento das funções sociais da propriedade e da cidade;

VII - A gestão democrática da cidade.

Art. 143. O Sistema Municipal de Planejamento se efetiva por meio de:

I - Instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;

II - Sistema de Monitoramento do Plano Diretor;

III - Definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano geral e setorial, dos programas e projetos especiais;

IV - Planos Setoriais;

V - Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;

VI - Outros Planos, Programas e Projetos ligados ao desenvolvimento urbano;

VII - Articulação entre os órgãos que integram o Poder Público Municipal, inclusive a Câmara Municipal, cuja interlocução deverá ocorrer de forma permanente e contínua;

VIII - Gestão democrática da cidade.

Art. 144. O Sistema de Monitoramento e Controle do Plano Diretor é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura e tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor com os resultados alcançados, e tem os seguintes objetivos:

I - Acompanhar o desempenho alcançado a partir da implantação dos princípios, diretrizes e objetivos previstos nesta lei;

II - Fornecer através do monitoramento informações necessárias às futuras adaptações ou revisões do Plano Diretor, de forma a contribuir para a melhoria da gestão municipal;

III - Promover a publicidade das informações monitoradas, permitindo maior controle social e participação efetiva da população na gestão democrática da cidade;

IV - Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, universidades, cartórios de registro de imóveis e demais órgãos e entidades públicas e privadas, visando à obtenção ou acesso a informações necessárias ao monitoramento do Plano Diretor.

Art. 145. Caberá ao Executivo Municipal proceder, anualmente, uma avaliação da execução do Plano Diretor, em conjunto com a comunidade e a Câmara Municipal.

Parágrafo único. A avaliação será elaborada pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

**CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)**



### Secretaria de Gabinete-GAP

Art. 146. Fica instituído o Conselho da Cidade (CONCIDADE), composto pelos seguintes representantes:

- I - 2 (dois) representantes do Executivo Municipal;
- II - 1 (um) representante do setor produtivo;
- III - 1 (um) representante do setor acadêmico;
- IV - 1 (um) representante de clubes de serviço.

§ 1º O Conselho da Cidade será presidido por um representante do executivo municipal ao qual cabe o voto de desempate.

§ 2º Os representantes do setor público serão indicados pelo Prefeito Municipal.

§ 3º Os representantes do setor privado serão definidos em reunião pública.

§ 4º O regimento do CONCIDADE deverá ser elaborado nas suas primeiras reuniões.

Art. 147. São competências do CONCIDADE:

- I - Analisar casos omissos desta lei e seus regulamentos;
- II - Apreçar projetos de lei ou de decretos decorrentes deste Plano Diretor e seus regulamentos;
- III - Demais definidas em dispositivos específicos.

### TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 148. As seguintes leis deverão ser revistas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa lei, a fim de que se adéquem a este Plano Diretor:

- I - Lei de Parcelamento do Solo;
- II - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III - Programa de regularização fundiária e urbanística.

Art. 149. Quando o prazo não for especificado, fica definido o prazo máximo de 2 (dois) anos para encaminhar à Câmara Municipal projetos de leis específicas previstos neste Plano Diretor.

Art. 150. Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

Art. 151. No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art. 152. Os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, terão 6 (seis) meses de prazo de validade, contados a partir da data de vigência da legislação específica, renovável uma única vez por 6 (seis) meses, para:

- I - Projetos já licenciados;
- II - Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.



### Secretaria de Gabinete-GAP

Art. 153. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§ 2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§ 3º As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

Art. 154. Revogam-se:

I - a Lei Complementar nº 10, de 16 de novembro de 1998 e suas alterações, assim como as demais disposições em contrário;

II - a Lei nº 2.491, de 26 de janeiro de 2007; e

III - a Lei nº 2.766, de 20 de abril de 2011.

Art. 155. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)  
Prefeito

LÍBIO TAIETTE JÚNIOR  
Chefe de Gabinete

(Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV disponíveis no link para acesso direto nº 0000581).



Documento assinado eletronicamente por **Libio Taiette Júnior, Chefe de Gabinete**, em 26/06/2024, às 08:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 26/06/2024, às 08:57, conforme horário



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 48 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0000503** e o código CRC **0710CF07**.

Referência: Processo nº  
3535507.414.00000059/2024-06

SEI nº 0000503





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

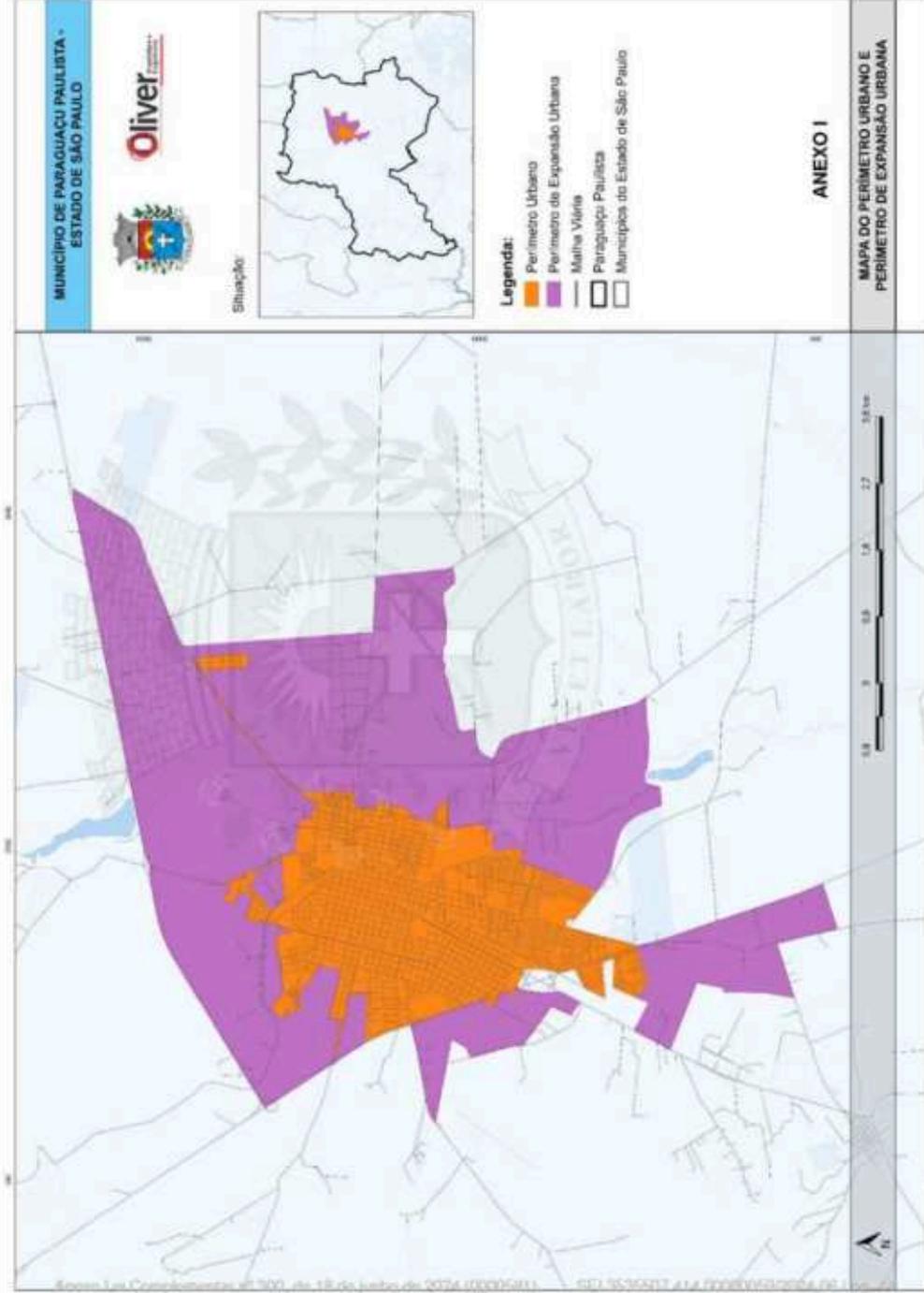


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 49 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 enviado em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

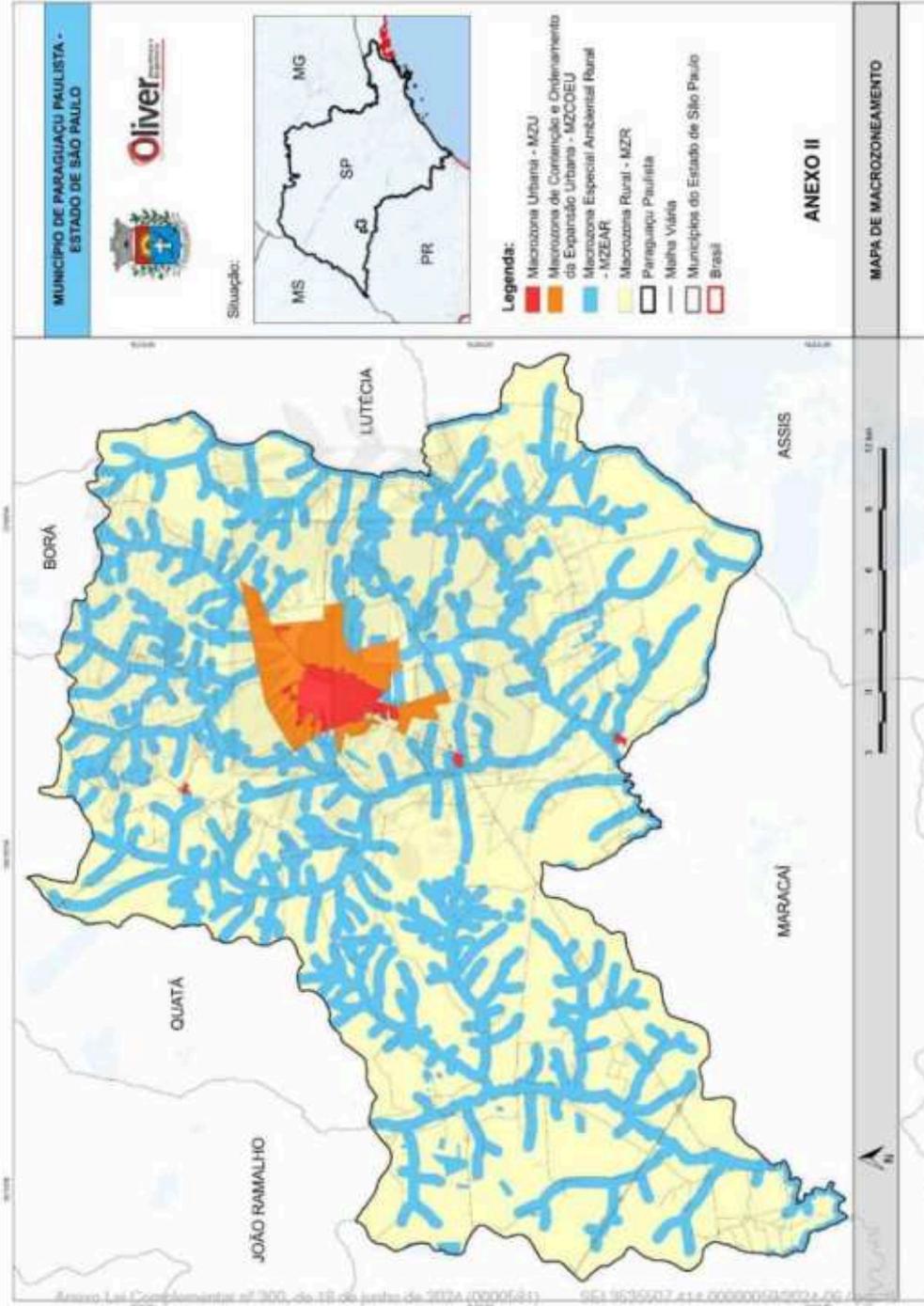


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 50 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Protocolo 39729 Emitido em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.  
Projeto de Lei Complementar 8/2024 conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

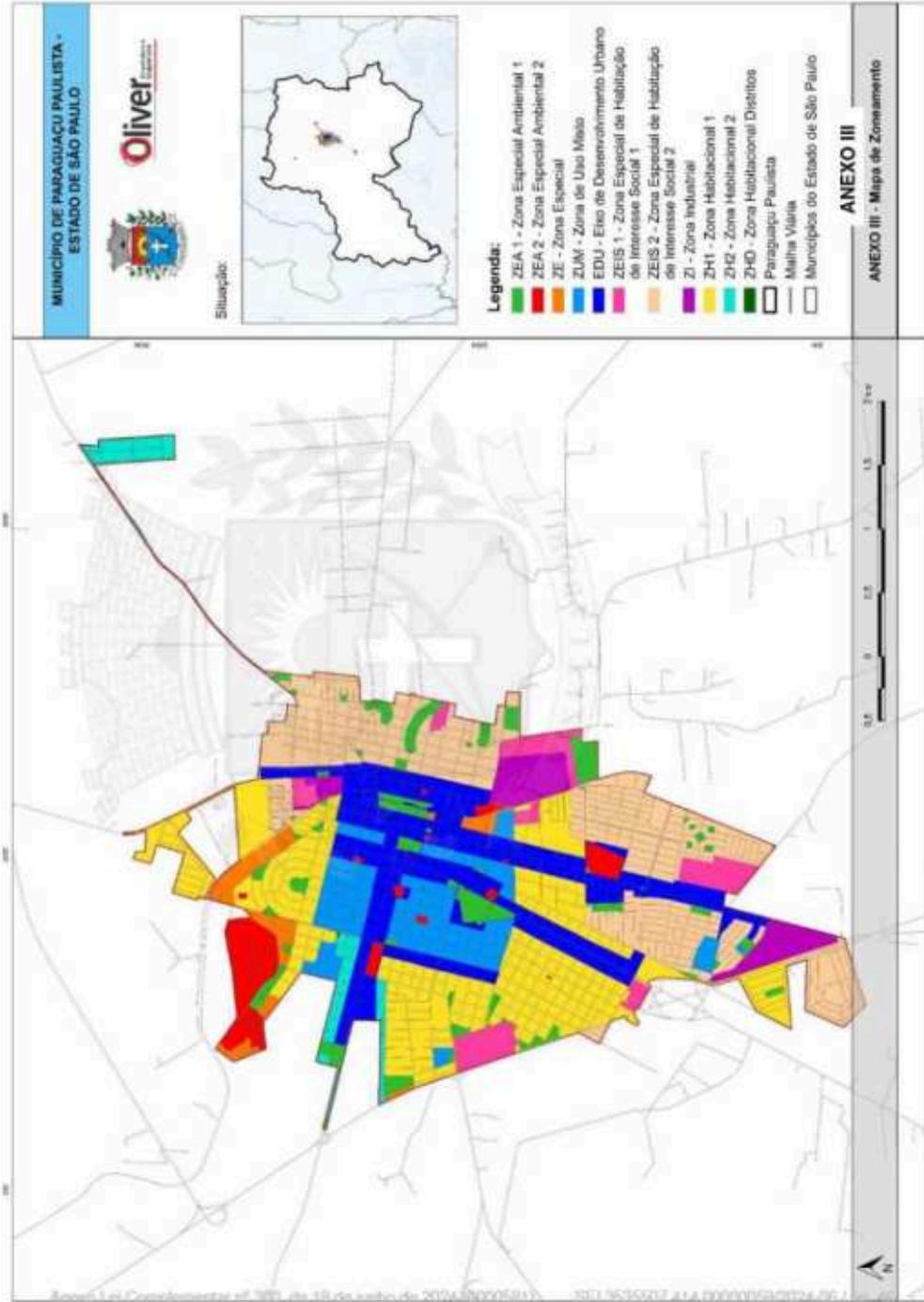


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 51 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 397/29 Envio em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

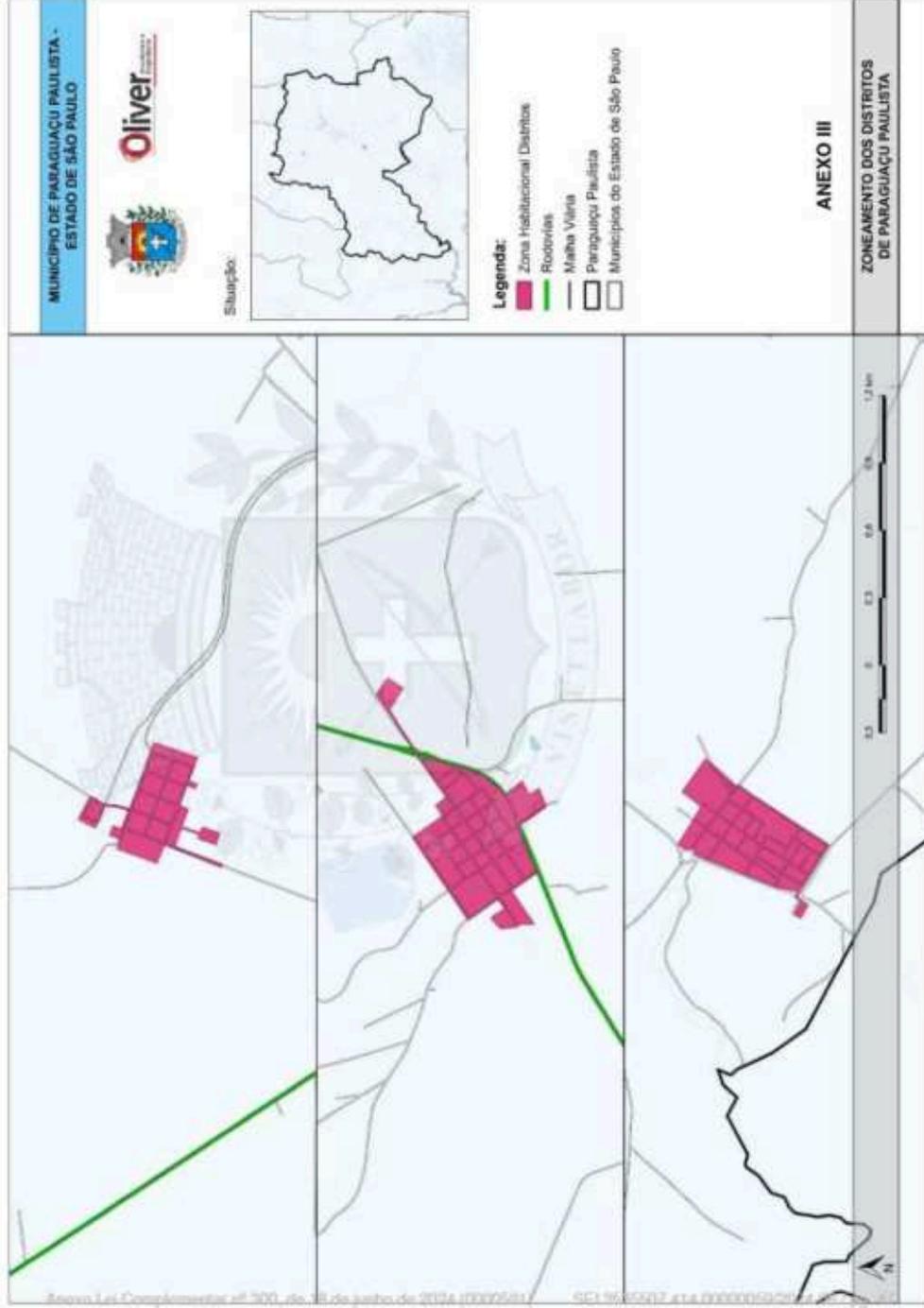


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 52 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

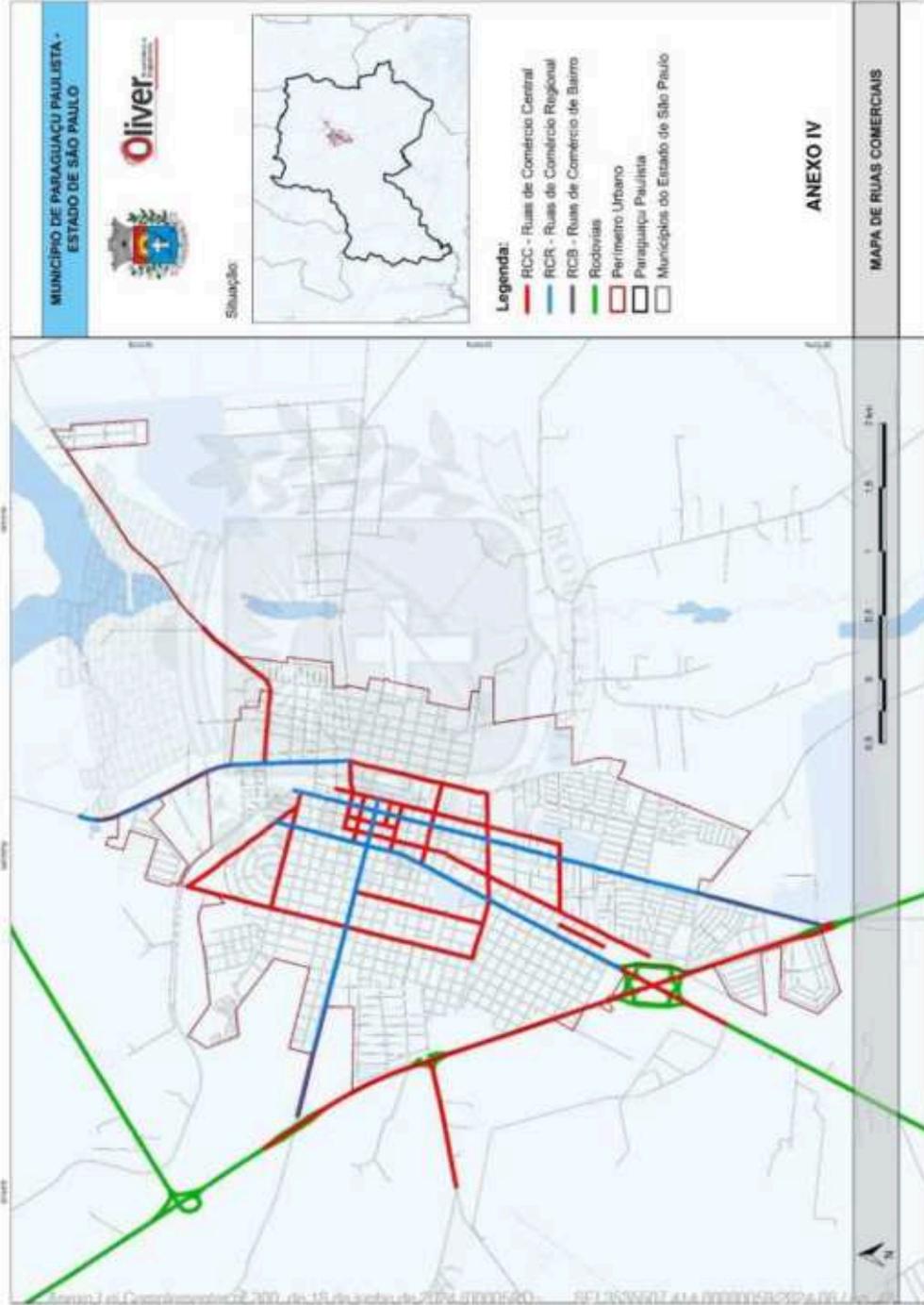


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 53 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Emitido em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 54 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

## ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

Categoria	Usos do Solo
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edifício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho da Cidade.
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial incômodo
AP	Produção Agropecuária



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 55 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

## ANEXO VI – DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA E PORTE NÃO HABITACIONAL MÁXIMO

Zona	Porte não habitacional máximo	Densidade habitacional máxima
<b>Macrozona Urbana - MZU</b>		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	800m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m <sup>2</sup>	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 56 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

### ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m²) Testada mínima (m)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav / m)
			Min	CAB	CAM					
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1	2					
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1	2,0	15%	350m²	2,5m	2,0m	4 pav 18m -5
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL, CSB, CSS, I1	80%	0,5	1	3,2	15%	250m²	Min 2,5m a partir do 3º pav respeitado h/5	4,0m	6 pav 18m -5
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL, CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	15%	250m²	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	10%	125m²	Min 1,5m a partir do 3º pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	Facultado	125m²	Min 1,5m a partir do 3º pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	10%	250m²	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	250m²	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	125m²	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	10%	600m²	2,0m	6m	3 pav livre

#### NOTAS:

- (1) Na ZEA1 não será admitido o uso e ocupação do solo. No entanto, caso o lote seja atingido por outro zoneamento, a ZEA1 poderá utilizada para fins do cálculo dos demais parâmetros construtivos, desde a área da ZEA1 seja totalmente preservada e não haja prejuízos ambientais relevantes.
- (2) O recuo frontal poderá ser dispensado para lotes situados em vias locais, com largura superior a 12m, onde não houver projeto de ampliação viária, e mais de 70% da extensão da fachada das casas situar-se no alinhamento predial.
- (3) Para fins de transferência de potencial construtivo, será considerada como área a ser cedida à área total construída destinada à edificação de caráter histórico somada à sua área de influência.
- (4) Na Zona Especial o CONCIDADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- (5) Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- (6) Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCIDADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- (7) Para construção de habitação de interesse social, assim como para atividades econômicas até 400m², fica dispensada a cobrança de potencial construtivo para chegar ao coeficiente máximo.
- (8) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (9) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (10) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável:





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 57 de 65

## Secretaria de Gabinete-GAP

áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante, áreas atingidas por faixas "não aedificandi" de qualquer natureza.

(11) Áreas com solo hidromórfico, áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário, outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.

(12) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico.

(13) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS.

(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

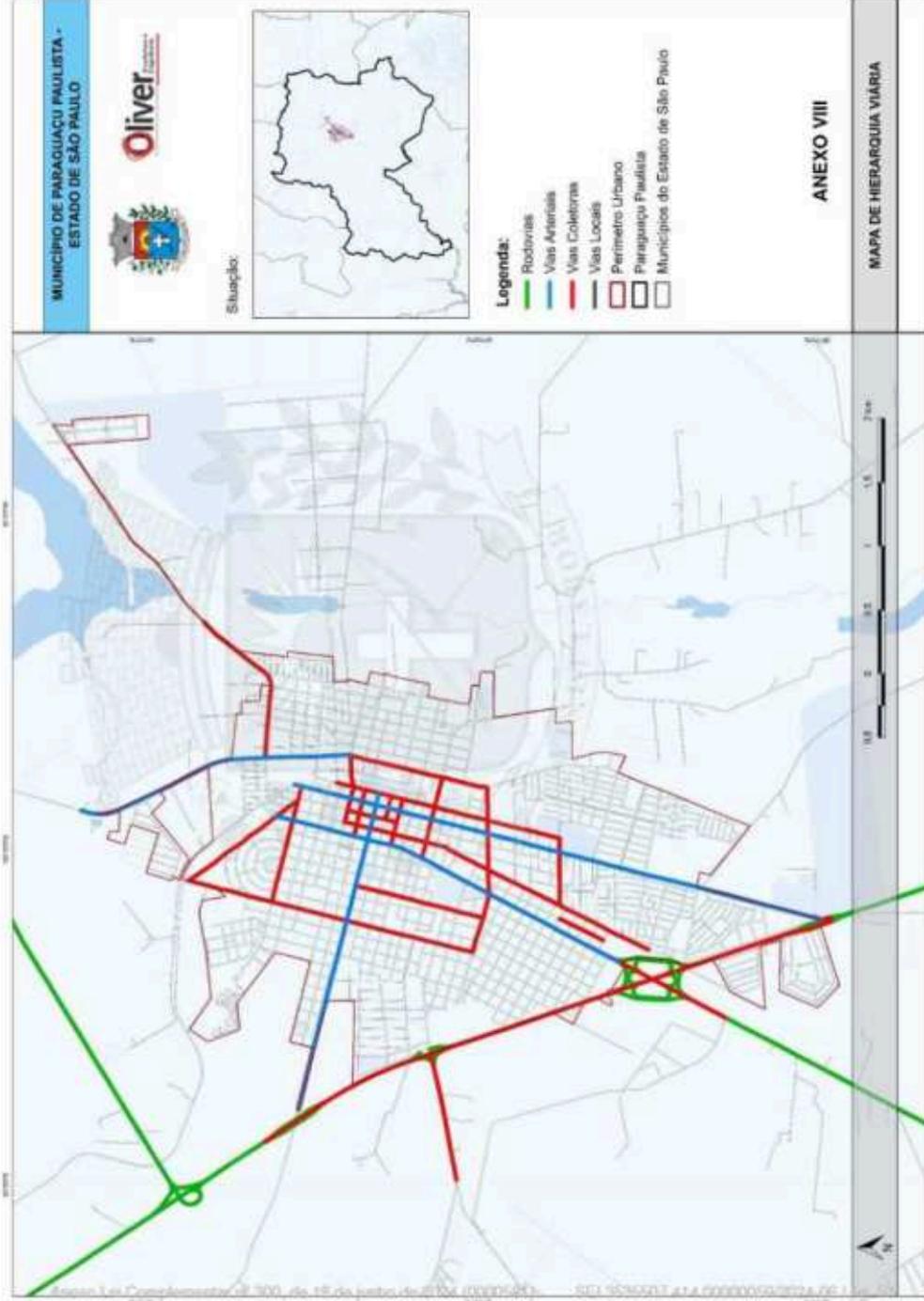


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 58 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

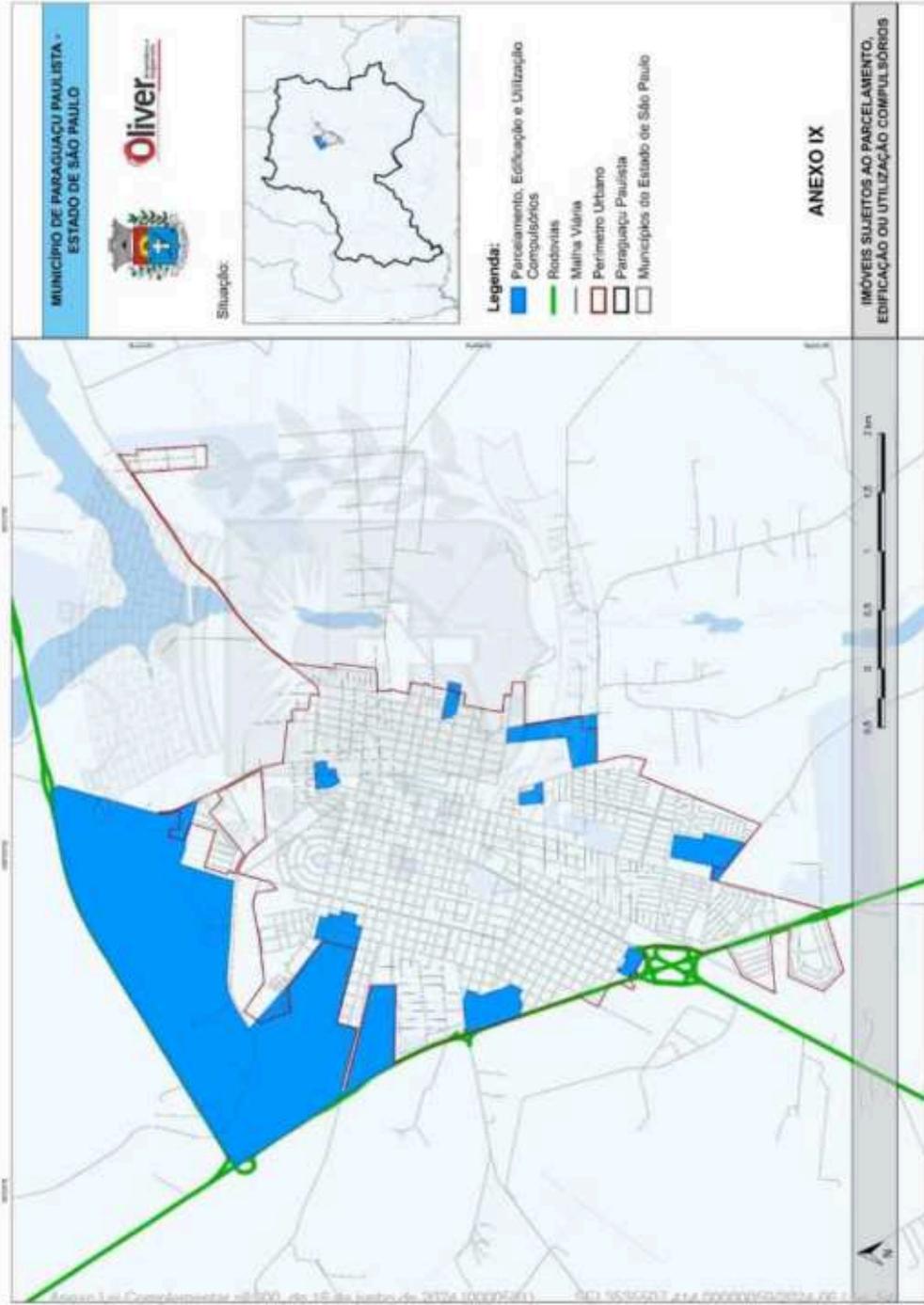


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 59 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
 Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

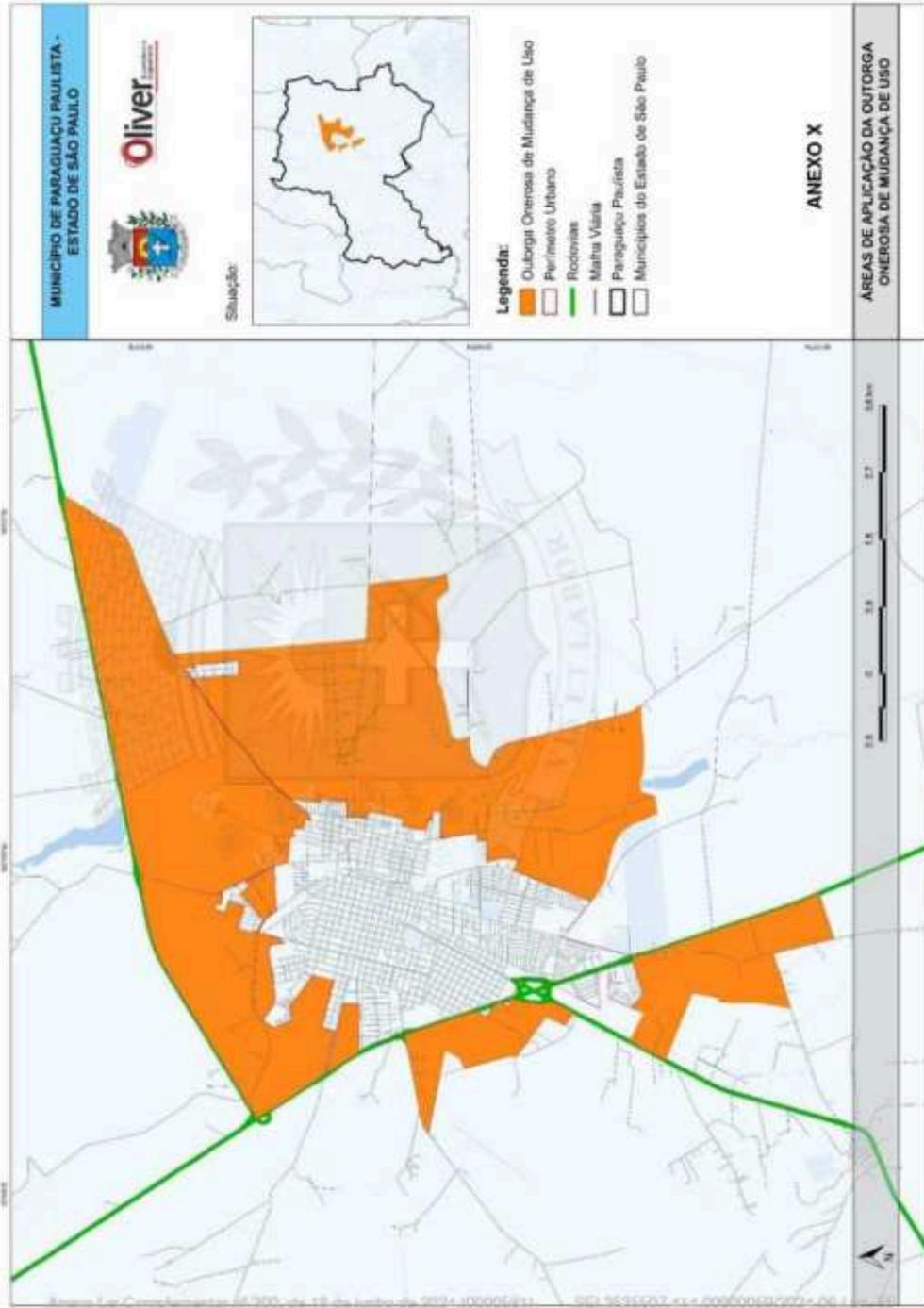


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 60 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Emitido em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

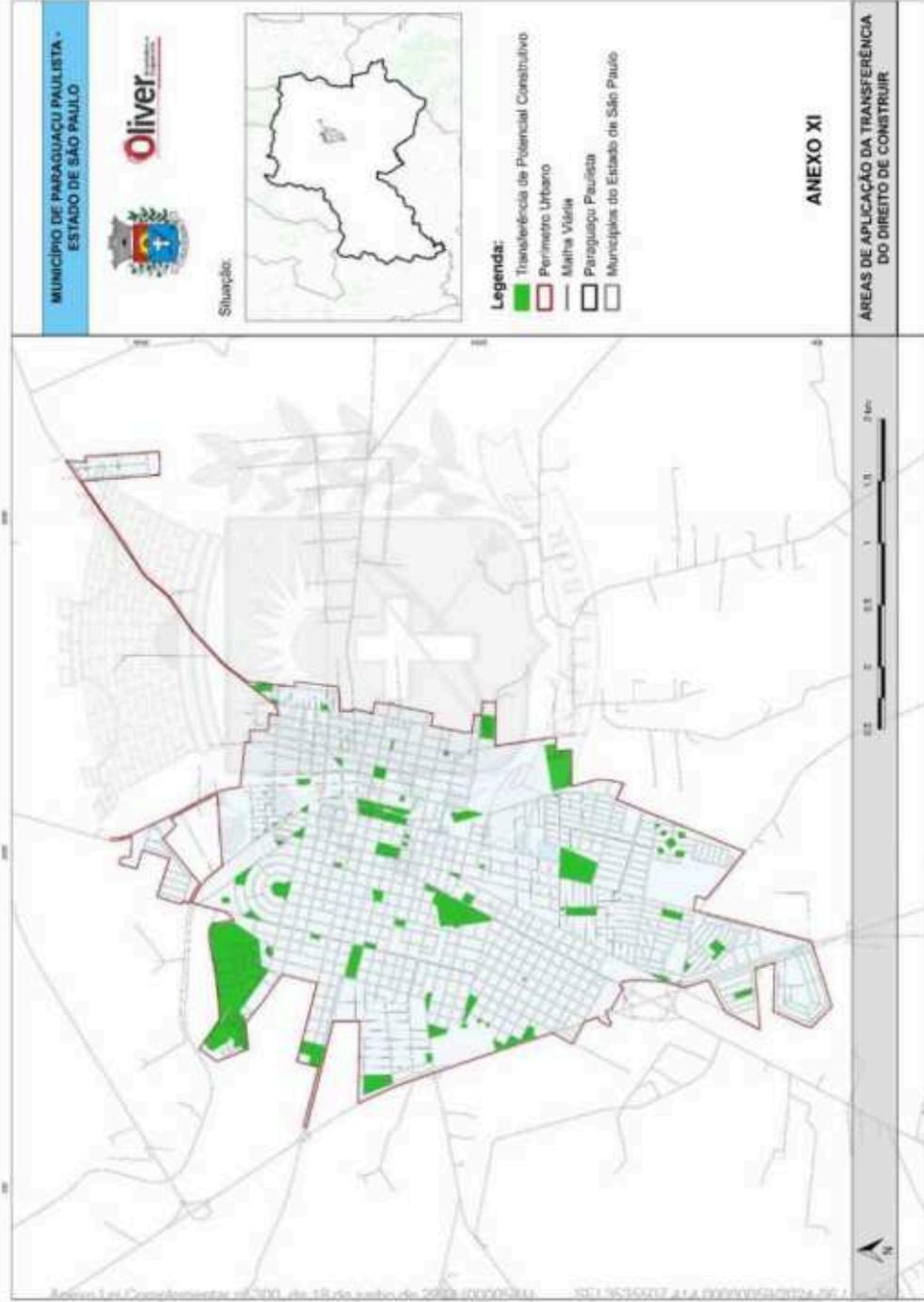


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 61 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 62 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)





# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

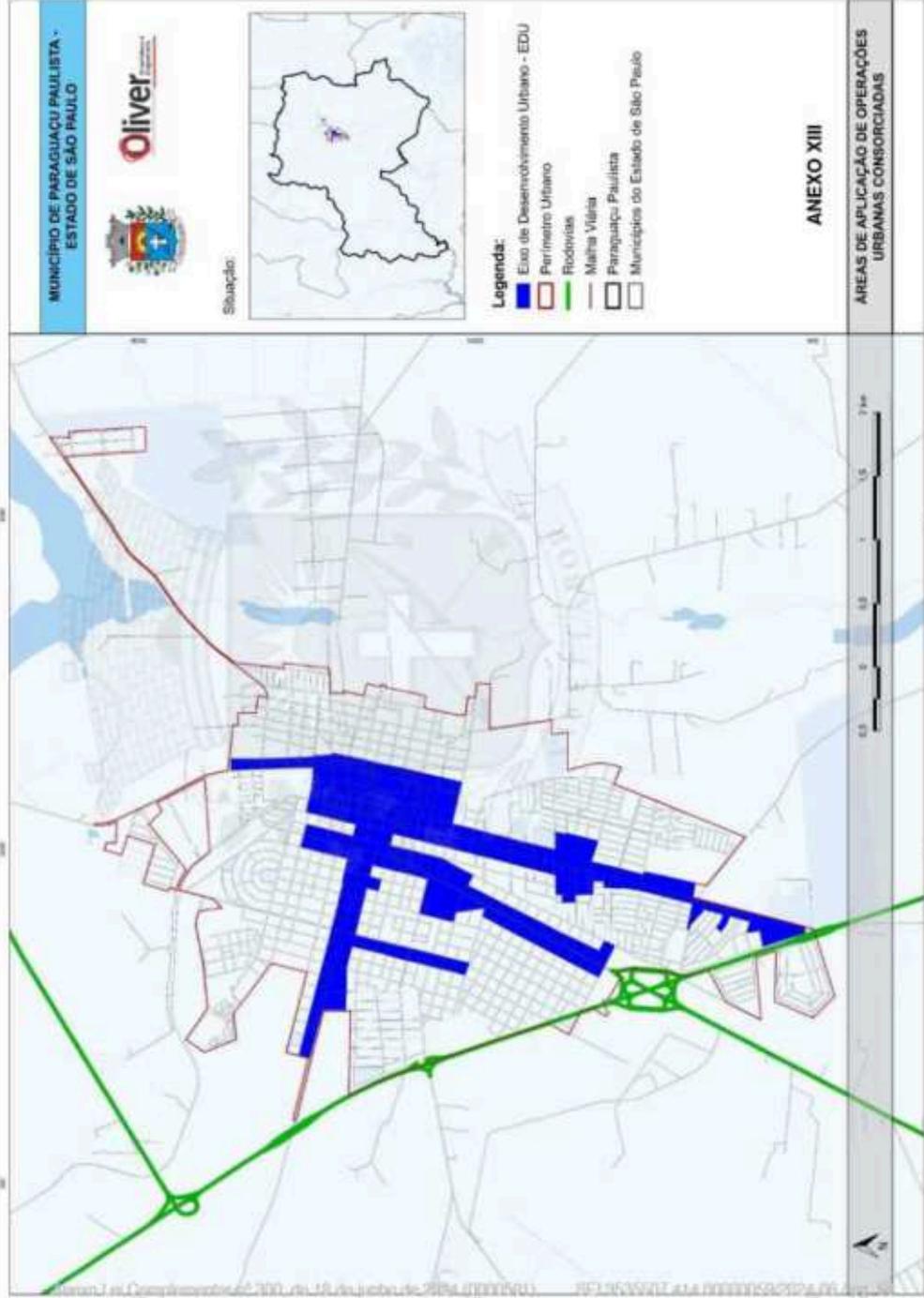


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 63 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
 Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Emitido em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

## MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

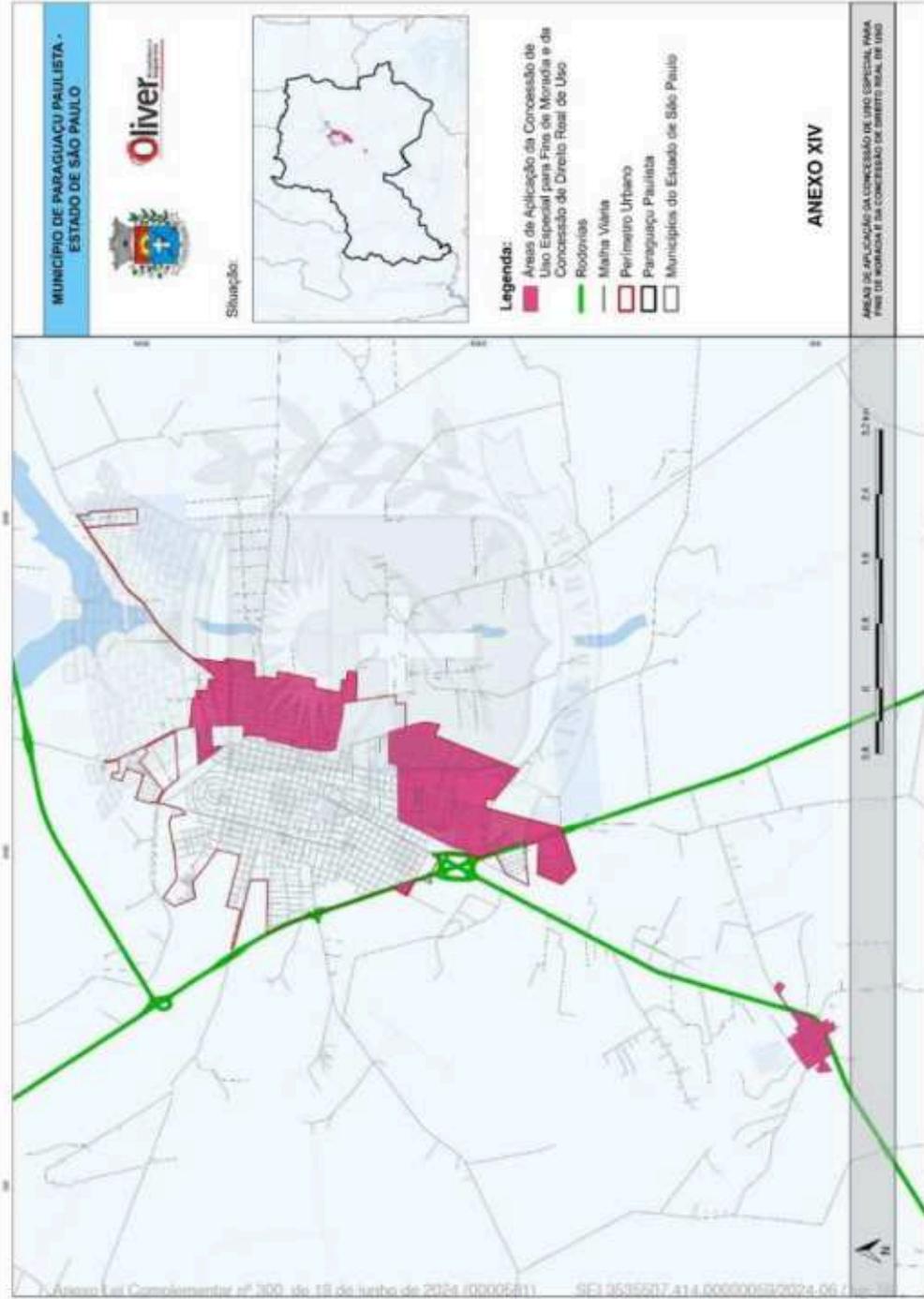


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 64 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano I | Edição nº 864 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 397/29 Envio em 06/12/2024 14:11:50 nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade. Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada. Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialeislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



### Poder Executivo

#### Secretaria de Gabinete-GAP

AVISO DE LICITAÇÃO - PREGÃO (ELETRÔNICO), n.º 064/2024

#### AVISO DE LICITAÇÃO

A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Pta., faz saber a todos os interessados, que encontra-se aberto no Departamento de Licitações, o PREGÃO (ELETRÔNICO), n.º 064/2024, que tem como objetivo o registro de preços para aquisição de massa asfáltica CBUQ faixa D, o início da sessão de abertura será no dia 17/07/2024, às 09:00 horas. O edital poderá ser retirado no Departamento de Licitações, à Av. Siqueira Campos nº 1.430, Paço Municipal ou pelo site: [www.eparaguacu.sp.gov.br](http://www.eparaguacu.sp.gov.br), <https://www.gov.br/pncp/pt-br>. Informações poderão ser obtidas ainda através do fone (18) 3361-9100.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 28 de Junho de 2024.

Antonio Takashi Sasada - Prefeito Municipal

AVISO DE LICITAÇÃO - PREGÃO (ELETRÔNICO), n.º 065/2024

#### AVISO DE LICITAÇÃO

A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Pta., faz saber a todos os interessados, que encontra-se aberto no Departamento de Licitações, o PREGÃO (ELETRÔNICO), n.º 065/2024, que tem como objetivo o registro de preços para aquisição de materiais elétricos, o início da sessão de abertura será no dia 18/07/2024, às 09:00 horas. O edital poderá ser retirado no Departamento de Licitações, à Av. Siqueira Campos nº 1.430, Paço Municipal ou pelo site: [www.eparaguacu.sp.gov.br](http://www.eparaguacu.sp.gov.br), <https://www.gov.br/pncp/pt-br>. Informações poderão ser obtidas ainda através do fone (18) 3361-9100.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 28 de Junho de 2024.

Antonio Takashi Sasada - Prefeito Municipal

#### RETIFICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 300, DE 18 DE JUNHO DE 2024

Lei Complementar nº 300, de 18/06/2024 - Retificar no Diário Oficial Eletrônico do Município - DOEM, edição nº 864, páginas 6 e 7, publicada em 27/06/2024, que Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências, no que se refere ao SUMÁRIO, para constar corretamente o seguinte:

#### "SUMÁRIO

- TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
- CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS
- CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS
- CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS
- TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO URBANA
- CAPÍTULO I – DO PERÍMETRO URBANO
- CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO



Seção I – Da Macrozona Rural – MZR

Seção II – Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR

Seção III – Macrozona de Contenção, Estruturação e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO

Seção IV – Macrozona Urbana

CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO V – DA HIERARQUIA VIÁRIA

TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I - Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e da Desapropriação Mediante Pagamento de Títulos da Dívida Pública

Seção II – Do Direito de Preempção

CAPÍTULO II – DOS INSTRUMENTOS DE MANEJO DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Mudança de Uso

Seção II – Da Transferência do Direito de Construir

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Seção I – Da Contribuição de Melhoria

Seção II – Das Operações Urbanas Consorciadas

CAPÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Seção I – Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança

CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I – Da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia e da Concessão do Direito Real de Uso

Seção II – Demarcação Urbanística

TÍTULO IV – DAS MACRODIRETRIZES MUNICIPAIS

CAPÍTULO I – DA MACRODIRETRIZ 1 – MUDANÇAS CLIMÁTICAS, RECUPERAÇÃO E VALORIZAÇÃO AMBIENTAL

Seção I – Da M1P1 – Mudanças Climáticas

Seção II – Da M1P2 – Segurança Hídrica

CAPÍTULO II – DA MACRODIRETRIZ 2 – QUALIFICAÇÃO URBANA

Seção I – Da M2P1 – Saneamento Ambiental e Drenagem Urbana

Seção II – Da M2P2 – Mobilidade Ativa

Seção III – Da M2P3 – Transporte

Seção IV – Da M2P4 – Infraestrutura Urbana

CAPÍTULO III – DA MACRODIRETRIZ 3 – DIREITO À TERRA URBANA

Seção I – Da M3P1 – Regularização Fundiária

Seção II – Da M3P2 – Produção Habitacional

Seção III – Da M3P3 – Ordenamento da Expansão Urbana

CAPÍTULO IV – DA MACRODIRETRIZ 4 – QUALIDADE DE VIDA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Seção I – Da M4P1 – Saúde, Educação, Assistência Social, Esporte e Lazer

Seção II – Da M4P2 – Trabalho

CAPÍTULO V – DA MACRODIRETRIZ 5 – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Seção I – Da M5P1 – Turismo, Comércio e Serviços

Seção II – Da M5P2 – Agricultura e Segurança Alimentar

Seção III – Da M5P3 – Vulnerabilidade Social

Seção IV – Da M5P4 – Transição Demográfica

CAPÍTULO VI – DA MACRODIRETRIZ 6 – FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Seção I – Da M6P1 – Planejamento Municipal e Urbano

Seção II – Da M6P2 – Fortalecimento Financeiro

TÍTULO V – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Segunda-feira, 01 de Julho de 2024

Ano I | Edição nº 866

Página 4 de 5

CAPÍTULO I – DO CONSELHO DA CIDADE (CONCIDADE)  
TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS”



Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)





**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
Estado de São Paulo

**CÓDIGO DE PARCELAMENTO**  
**DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.  
(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 142, de 22/09/2011)

<b>Tipo da Norma:</b>	Lei Complementar nº. 12, de 08/12/1998 (Código de Parcelamento do Solo Urbano)
<b>Situação:</b>	Não consta revogação expressa
<b>Chefe do Executivo:</b>	Carlos Arruda Garms
<b>Origem:</b>	Executivo
<b>Fonte Publicação:</b>	Jornal Folha da Estância, 19/12/1998
<b>Ementa:</b>	Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.
<b>Referenda:</b>	Chefia de Gabinete
<b>Alteração:</b>	<b>LC 142, de 22/09/11</b> - Dispõe sobre a alteração dos artigos 5º-C e 5º-I da Lei Complementar nº. 12/1998 – Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município. (Nova redação ao inciso II, e §§ 2º e 5º do art. 5º-C; e ao inciso II, do § 5º, do art. 5º-I)
	<b>LC 134, de 23/12/10</b> - Dispõe sobre a alteração dos artigos 5º-C, 5º-I e 5º-N da Lei Complementar nº. 12/1998 – Código de Parcelamento do Solo Urbano do Município.
	<b>LC 107, de 21/10/09</b> - Dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 012/1998 - Código de Parcelamento do Solo do Urbano do Município, e dá outras providências. (alterou toda a Lei Complementar nº 012/1998)
<b>Correlação</b>	<b>LC 104, de 27/08/09</b> – Dispõe sobre o programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município e dá outras providências. (Vigência 13/09/2009)
	<b>Lei 2355, de 07/12/04</b> – Dispõe sobre concessão de uso de bens públicos em condomínios ou loteamentos fechados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.
	<b>LC 011, de 08/12/98</b> – Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município e dá outras providências.
	<b>LC 010, de 16/11/98</b> – Institui o Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências.

## Sumário

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	3
CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO.....	5
CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO.....	5
Seção I - Da Classificação dos Parcelamentos.....	5
Seção II - Das Dimensões de Lotes, Vias de Circulação e de Áreas Não Edificáveis.....	6
Seção III - Da Infraestrutura Básica.....	8
Seção IV - Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais.....	9
Seção V - Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura.....	10
CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES BÁSICAS .....	11
CAPÍTULO V – DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO.....	13
CAPÍTULO VI - DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO.....	14
CAPÍTULO VII - DA UNIFICAÇÃO, DESDOBRAMENTO E FRACIONAMENTO .....	16
CAPÍTULO VII-A. - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL.....	17
CAPÍTULO VIII – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	17
Seção I – Da Aprovação do Projeto de Loteamento.....	18
Seção II – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento.....	19
Seção III – Da Aprovação dos Projetos de Unificação, Desdobramento e Fracionamento.....	20
Seção IV – Da Aprovação Final dos Loteamentos e Desmembramentos.....	20
Seção V – Do Registro Imobiliário.....	20
CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E EMBARGOS.....	21
Seção I – Da Fiscalização.....	21
Seção II – Das Infrações e Embargos.....	21
CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	22

## LEI COMPLEMENTAR Nº. 12, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

**“Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraguaçu Paulista e dá outras providências”.**

**CARLOS ARRUDA GARMS**, Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei.

### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece normas para parcelamento e unificação do solo para fins urbanos localizado no Distrito Sede e demais Distritos Administrativos do Município da Estância turística de Paraguaçu Paulista, observadas as demais disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Art. 2º Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO: é a linha divisória entre o lote particular ou público e a via de circulação;

II - ALVARÁ DE APROVAÇÃO DO PARCELAMENTO: é o documento que comprova a aprovação do parcelamento;

III - ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA: é o documento que autoriza a execução de obras de infraestrutura, sujeitas à fiscalização da Prefeitura Municipal;

IV - ARBORIZAÇÃO URBANA: a plantação de árvores de porte em praças, parques, nas calçadas ou canteiros centrais de vias públicas e nas alamedas dos novos parcelamentos do solo;

V - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: são áreas destinadas à preservação do ambiente natural, conforme definida nas legislações pertinentes;

VI - ÁREA DE SERVIDÃO: é a área cujo uso está vinculado à passagem, ou para implantação e manutenção de equipamentos urbanos;

VII - ÁREA EDIFICÁVEL OU FAIXA EDIFICÁVEL: é a área obtida a partir da área total do imóvel contida na matrícula subtraindo-se Áreas de Servidão, Faixas de Drenagem, Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Reservas Florestais, Áreas de Vias e Faixa Não Edificável;

VIII - ÁREA INSTITUCIONAL: é o espaço destinado a equipamentos urbanos, sociais/comunitários tais como educação, cultura, recreio, saúde, administração e similares;

IX - ÁREA NÃO EDIFICÁVEL OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: compreende as áreas onde não é permitida qualquer edificação;

X - ÁREA ÚTIL: é a área do parcelamento, excluindo a área da faixa não edificável e /ou a área de preservação permanente;

XI - ÁREA VERDE: é a área de uso comum, com o objetivo de implantar ou preservar a arborização e o ajardinamento, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas;

XII - ARRUAMENTO: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes;

XIII - AVENIDA: é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada), com largura não inferior a 18,50 m (dezoito metros e cinquenta centímetros) e canteiro central não inferior a 1,50 m;

XIV - BOCA DE LOBO: é a abertura parcial praticada no meio-fio ou linha d'água dos logradouros e destinada a conduzir as águas pluviais;

XV - CALÇADA - é parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, com largura mínima prevista nesta Lei Complementar;

XVI - DESDOBRO: é a divisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XVII - DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinadas a edificações, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**XVIII - EQUIPAMENTOS SOCIAIS:** são as instalações e espaços destinados a atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção, assistência social e similares;

**XIX - EQUIPAMENTOS URBANOS:** são as instalações de infraestrutura urbana tais como: pavimentação asfáltica, perenização, meio-fio e sarjeta, abastecimento de água, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e outros exigidos de acordo com o interesse público;

**XX - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO:** é a área destinada à implantação das áreas verdes, institucionais, de recreação ou para o lazer;

**XXI - FRACIONAMENTO:** é a divisão de 3 (três) a 10 (dez) partes de um lote edificável para fins urbanos;

**XXII - GLEBA:** é a área de terras que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

**XXIII - LOGRADOUROS PÚBLICOS:** são os espaços de propriedade pública e de uso comum destinados às vias públicas e a espaços livres;

**XXIV - LOTE:** é a parcela de terreno, servido de infraestrutura básica, contida em uma quadra resultante de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobramento e unificação com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;

**XXV - LOTEAMENTO:** é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

**XXVI - PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL:** é aquele vinculado a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Administração Municipal e ou de entidades autorizadas por lei;

**XXVII - PARCELAMENTO:** é a subdivisão de glebas, quadras ou lotes, sob a forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro.

**XXVIII - PASSEIO PÚBLICO:** é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas;

**XXIX - PISTA DE ROLAMENTO:** é a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

**XXX - PRAÇA DE RETORNO:** é o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres (pista de rolamento e calçada) com raio mínimo de 9,00 m (nove metros) e situadas no final das vias de circulação de tráfego interno;

**XXXI - QUADRA:** é a área de terras resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias de circulação ou agrupamento de lotes, e podendo ter como limite as divisas desse mesmo parcelamento, ou as áreas institucionais e ou as áreas verdes;

**XXXII - TESTADA OU FRENTE DO LOTE:** é a divisa lindeira à via de circulação que dá acesso ao lote;

**XXXIII - UNIFICAÇÃO:** é o reagrupamento de lotes contíguos, para constituição de unidades maiores ou glebas;

**XXXIV - VIA PÚBLICA OU VIA DE CIRCULAÇÃO:** superfície de propriedade do Poder Público por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista de rolamento, a calçada, o acostamento, ilha ou canteiro central;

**XXXV - ZONA DE EXPANSÃO URBANA:** é a área urbana destinada à futura ocupação com atividades urbanas, destacada ou próxima a zona urbana que assim se configura com a definição do traçado dos perímetros urbanos do município e distritos;

**XXXVI - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA:** é a área urbana que necessita de formas específicas de controle do uso e ocupação do solo em decorrência de:

- a) compatibilizar novos processos de urbanização com as necessidades de preservação ambiental;
- b) compreender uma faixa larga e extensa ultrapassando a área de preservação permanente ao longo dos reservatórios artificiais ou naturais.

**XXXVII - ZONA RURAL:** é aquela que se opõe à zona urbana, onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, destinando-se à exploração agrícola, pecuária, ou agro-industrial; não podendo existir, portanto, o parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXVIII - ZONA URBANA: é aquela efetivamente ocupada ou já comprometida com a ocupação pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução. É a porção que concentra a infraestrutura do município e distritos, delimitada administrativamente.

## **CAPÍTULO II – DAS RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo :

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações fluviais ou pluviais, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ;

II - nas nascentes, mesmo os chamados olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica ;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados ;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário ;

V - em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VI - em áreas de preservação ecológicas;

VII – em áreas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção, assim definidas pela União, Estado ou Município;

VIII - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), medida no sentido da maior declividade entre cada curva de nível, de metro em metro.

## **CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará as áreas passíveis de serem parceladas de acordo com:

I - o uso a que se destinar;

II - as condições geológicas e hidrográficas;

III - e a altimetria do local.

### **Seção I - Da Classificação dos Parcelamentos**

Art. 5º-A. De acordo com o uso, os parcelamentos ficam classificados em:

I - Residencial: quando a destinação principal for a habitação;

II - Comercial: quando a destinação principal for o comércio;

III - Industrial: quando a destinação principal for a indústria;

IV - Lazer: quando a destinação principal for o lazer;

V - Misto: quando estiver destinado a mais de uma atividade, em igual importância.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo realizados na zona urbana, na zona de expansão urbana ou na zona de urbanização específica somente será permitido construções de alvenaria ou de sistemas construtivos pré-moldados.

Art. 5º-B. Os parcelamentos para fins residenciais classificam-se em:

I - Classe A”;

II - Classe B”;

III - Classe C”;

IV - Classe D”;

V - Classe E”.

§ 1º Nos parcelamentos para fins residenciais, poderão ser reservados lotes para a construção de estabelecimentos comerciais de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue,

mercearia, quitanda, padaria, supermercado, roupas, tecidos, armarinhos, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

§ 2º A quantidade de lotes para edificação de estabelecimentos comerciais não poderá ser superior a 15% do total de lotes do empreendimento.

§ 3º Os lotes destinados a edificação de estabelecimentos comerciais terão as mesmas dimensões estabelecidas para o restante do parcelamento.

§ 4º Na zona de urbanização específica, será permitido o comércio de produtos de primeira necessidade, tais como farmácia, açougue, mercearia, quitanda, padaria, lanchonetes, supermercados, e outros assim definidos por decreto do Prefeito Municipal.

§ 5º Na zona de urbanização específica também será permitido a instalação de hotéis e pousadas.

## **Seção II - Das Dimensões de Lotes, Vias de Circulação e de Áreas Não Edificáveis**

Art. 5º-C. As dimensões mínimas dos lotes dos parcelamentos residenciais serão:

I - Classe "A":

- a) testada de 10,00 m (dez metros);
- b) e área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

~~II - Classe "B":~~

- ~~a) testada de 10,00 m (dez metros);~~
- ~~b) e área de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);~~

II - Classe "B":

- a) testada de 8,00 m (oito metros);
- b) e área de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados); ([Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011](#))

III - Classe "C":

- a) testada de 7,00 m (sete metros);
- b) e área de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

IV - Classe "D":

- a) testada de 8,00 m (oito metros);
- b) e área de 170,00 m<sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados);

V - Classe "E":

- a) testada de 6,00 m (seis metros);
- b) e área de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 1º Na classe "B" somente se enquadram os parcelamentos situados na zona de expansão urbana.

~~§ 2º Na classe "C" somente se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais.~~

§ 2º Na classe "C" se enquadram os parcelamentos destinados a conjuntos habitacionais e os situados nas zonas 3, 4, 5 e 6, do perímetro urbano do Município. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011](#))

§ 3º Na classe "D" se enquadram os parcelamentos de interesse social.

§ 4º Na classe "D", se o parcelamento de interesse social for de propriedade da Municipalidade:

I - a dimensão mínima da testada do lote poderá ser de 6,00 m (seis metros);

II - e a área mínima do lote poderá ser de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

~~§ 5º Na classe "E" se enquadram os casos de desdobros e fracionamentos.~~

§ 5º Na classe "E" se enquadram os casos de desdobros, fracionamentos e desmembramentos. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011](#))

§ 6º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 9,00 m (nove metros).

~~§ 7º Executam-se do disposto no § 6º deste artigo os cruzamentos irregulares que poderão sofrer alterações, e os cruzamentos localizados nos parcelamentos nas classes "C" e "D", que deverão ter raio mínimo de 7,00 m (sete metros).~~

§ 6º Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio no mínimo igual a 3,00 m (três metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

§ 7º Os cruzamentos irregulares, que poderão sofrer alterações, e os cruzamentos localizados nos parcelamentos das classes "C" e "D" deverão ter raio mínimo de 3,00 m (três metros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-D. Nos parcelamentos urbanos para utilização comercial, os lotes deverão ter:

I - testada mínima de 13,00 m (treze metros);

II - e área mínima de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

Art. 5º-E. Os parcelamentos urbanos para fins industriais, somente serão permitidos quando sua situação e demais condições ofereçam a garantia de:

I - não causarem prejuízos às áreas residenciais existentes ou planejadas;

II - permitirem com facilidade o despejo de resíduos industriais e tratamento específico;

III - obedecerem a legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Nos parcelamentos para fins industriais, os lotes deverão ter:

I - testada mínima de 15,00 m (quinze metros);

II - e área mínima de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

Art. 5º-F. Os parcelamentos para lazer, somente serão permitidos quando oferecerem um dos seguintes atrativos:

I - elementos naturais de interesse esportivo ou recreativo;

II - situação especial de clima ou de água natural, favorável à saúde e ao repouso;

III - elementos artificiais especialmente para fins esportivo, recreativo, de saúde ou repouso.

§ 1º Os parcelamentos para lazer somente poderão ser implantados na zona de urbanização específica.

§ 2º Nos parcelamentos para lazer, as dimensões mínimas dos lotes serão: testada de 20,00 m (vinte metros) e área de 1.000,00 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).

Art. 5º-G. Nos parcelamentos urbanos para utilização mista, deverão ser observados os requisitos urbanísticos previstos neste capítulo.

Art. 5º-H. Nos parcelamentos as quadras terão comprimento máximo de 300,00 m (trezentos metros).

Art. 5º-I. As vias de circulação deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

I - largura de 12,00 m (doze metros);

II - pista de rolamento com 8,00 m (oito metros) de largura;

~~III - e calçadas com 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).~~

III - e calçadas com 2,00 (dois metros) de largura em cada margem das vias de circulação, com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

§ 1º Em casos especiais, quando se tratar de rua de tráfego interno com comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), a largura poderá ser reduzida a 10,00 m (dez metros), sendo obrigatória a praça de retorno.

§ 2º Nos casos onde houver uma segunda via de circulação (pista dupla):

I - a largura mínima da pista de rolamento será de 6,00 m (seis metros);

II – a largura mínima das calçadas será no mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III - e o canteiro central será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 4º Todo loteamento deverá ter acesso direto, a no mínimo uma via oficial em boas condições de tráfego, a critério da Prefeitura Municipal.

§ 5º Nos parcelamentos de interesse social (Classe “D”), as dimensões mínimas serão:

I – via de circulação: 10,00m (dez metros) de largura;

II – calçada: 2,00m (dois metros) de largura;

III – calçada: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura; (Redação dada pela Lei Complementar nº 142, de 22.09.2011)

IV – pista de rolamento: 7,00m (sete metros) de largura;

V – passeio: 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura. (Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010)

Art. 5º-J. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa não edificável de cada lado com no mínimo 15,00 m (quinze metros) de largura.

§ 1º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de no mínimo 30,00 m (trinta metros) de largura, salvo maiores exigências da legislação específica.

§ 2º A Prefeitura Municipal poderá exigir a ampliação da faixa não edificável, a critério próprio, bem como, exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa não edificável.

§ 3º Os loteamentos a serem implantados e localizados ao longo das vias, a seguir mencionadas, deverão ter vias marginais com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e calçadas com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com área mínima de passeio de 1,20 m (um metro e vinte centímetros):

a) Avenida Hissagy Marubayashi (trecho entre a Rua Pedro Ambrózio até a Rodovia Prefeito José Gagliardi – SP 284)

b) Avenida Sete de Setembro (trecho entre o cruzamento da Rua Aníbal Marques / Avenida Durval Garmes / Avenida Sete de Setembro até a Rodovia Manílio Gobbi – SP 284);

c) Rua Doracy Pinto Cyrino (trecho entre a Rua Fortaleza, sentido Rodovia José Bassil Dower – SP 421, até encontrar a Estrada Municipal Kiujiro Marubayashi);

d) Avenida Manoel Antonio de Souza (trecho entre a Rua Fortaleza, sentido Rodovia José Bassil Dower – SP 421, até o limite do perímetro urbano).

§ 4º Não se aplica o disposto no § 3º deste artigo aos casos em que já existam vias marginais.

### **Seção III - Da Infraestrutura Básica**

Art. 5º-K. A infraestrutura básica de um parcelamento deverá ter os seguintes equipamentos urbanos:

I - sistema de alimentação e distribuição de água potável;

II – sistema de coleta de esgoto sanitário ligado a sistema de tratamento;

III - sistema de iluminação pública e sistema de distribuição de energia elétrica;

IV - sistema de escoamento e drenagem de águas pluviais, compreendendo desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia onde está inserido, até o corpo receptor;

V - abertura de vias públicas, com obras de terraplanagem, execução de guias e sarjetas e pavimentação;

VI - arborização viária, de áreas verdes e de áreas de lazer, conforme legislação municipal específica e ou recomendação do órgão ambiental municipal.

§ 1º. No meio-fio, junto às esquinas, devem ser construídas rampas de acesso para pessoas com dificuldade de locomoção, conforme normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 2º. A infraestrutura deverá ser implantada em todas as vias que dão acesso aos lotes, bem como na via de ligação do loteamento com a rede viária oficial.

§ 3º. Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista neste artigo, sua execução será de responsabilidade do loteador.

§ 4º. Admite-se a utilização de sistemas alternativos de captação e tratamento de água potável e tratamento de esgoto nas zonas de urbanização específica.

§ 5º O empreendimento não beneficiado pela coleta de lixo, efetuada pelo Poder Público, deverá dar destinação adequada ao mesmo, para evitar a proliferação de vetores mecânicos e roedores, com a instalação de aterro sanitário, de acordo com as normas vigentes e aprovado pelo órgão estadual competente.

§ 6º As obras e serviços da infraestrutura básica, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias, deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 5º-L. Além dos equipamentos urbanos básicos, definidos no art. 5º-K dessa Lei Complementar, o Poder Executivo poderá estabelecer os equipamentos complementares que deverão ser executados pelo parcelador:

I- sistema de proteção à erosão (local ou periférico);

II- drenagem de terrenos pantanosos;

III - retificação e canalização dos cursos d'água;

IV - sinalização viária horizontal e vertical e placas indicativas de nome de vias públicas;

V - outros, considerados necessários pela Administração Municipal, em vista das condições do terreno a parcelar.

§ 1º Nos loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos a demarcação, localização e indicação do lote ao adquirente, será de responsabilidade do proprietário do parcelamento.

§ 2º O proprietário do parcelamento, deverá fornecer à Prefeitura Municipal, a relação contendo o nome e endereço dos adquirentes de lotes do empreendimento.

§ 3º As obras e serviços da infraestrutura complementar, conforme projetos aprovados pela Administração Municipal e pelas respectivas concessionárias, deverão estar em conformidade com a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas Brasileiras. (NR)

#### **Seção IV - Da Destinação de Áreas para Vias Públicas, Áreas Verdes e Áreas Institucionais**

Art. 5º-M. Todo loteamento ou desmembramento deverá destinar áreas para vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais.

§ 1º A destinação de áreas mínimas para vias públicas, áreas verdes e áreas institucionais, obedecerá os seguintes critérios:

Tipo do Parcelamento do Solo	Zona	Área Total do Parcelamento (m2: metros quadrados)	Áreas Mínimas a serem destinadas (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	Área Verde	Área Institucional
Loteamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 70.000,00	13,00	10,00	2,00
		De 70.000,01 a 150.000,00	15,00	10,00	3,00
		De 150.000,01 a 200.000,00	17,00	10,00	4,00
		Igual ou acima de	20,00	10,00	5,00

Tipo do Parcelamento do Solo	Zona	Área Total do Parcelamento (m2: metros quadrados)	Áreas Mínimas a serem destinadas (% em relação à Área Total do Parcelamento)		
			Vias Públicas	Área Verde	Área Institucional
		200.000,01			
Loteamento Industrial	De Expansão Urbana	Qualquer metragem	10,00	10,00	--
Loteamento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	5,00	20,00	--
Desmembramento para Lazer	De Urbanização Específica	Qualquer metragem	--	20,00	--
Desmembramento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	--	--	--
		Igual ou acima de 20.000,01	--	--	5,00
Fracionamento Residencial ou Comercial	Urbana ou de Expansão Urbana	Até 20.000,00	--	--	--
		Igual ou acima de 20.000,01	--	--	5,00

§ 2º A localização das áreas citadas neste artigo deverá ser previamente definida pela Administração Municipal, quando da solicitação das diretrizes básicas referidas no art. 6º desta Lei Complementar.

§ 3º As áreas definidas neste artigo (vias públicas, área verde e área institucional), passam para o domínio público por ocasião do registro do loteamento ou desmembramento, no Cartório de Registro de Imóveis, excetuando-se as áreas de preservação ambiental.

§ 4º A percentagem de área que faltar para completar a área mínima das vias públicas, deve ser adicionada à Área Institucional.

§ 5º Nos parcelamentos dos Tipos: Loteamento Industrial, Loteamento para Lazer e Desmembramento para Lazer, a critério do Poder Executivo, poderá ser reservado da área total do parcelamento até o máximo de 2% (dois por cento) para Área Institucional.

#### **Seção V - Dos Prazos e Garantias de Execução da Infraestrutura**

Art. 5º-N. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os loteamentos ou desmembramentos deverão ser executados segundo cronograma físico-financeiro previamente aprovado pela Administração Municipal.

§ 1º No ato da aprovação do parcelamento, bem como no instrumento público de garantia, deverão constar, especificamente, as obras e serviços que o parcelador ficará obrigado a executar, conforme os prazos fixados no cronograma físico-financeiro.

§ 2º Nenhum loteamento ou desmembramento será aprovado sem que o parcelador se comprometa a executar as obras e os serviços da infraestrutura básica, definidos no art. 5º-K desta Lei Complementar.

§ 3º O loteador terá o prazo máximo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento para executar as obras e serviços de infraestrutura nele exigido.

§ 4º Qualquer alteração no cronograma de execução das obras e serviços deverá ser submetida previamente à aprovação da Administração Municipal, mediante requerimento do loteador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 5º Para garantia de execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento ou desmembramento, será constituída, antes de sua aprovação, caução real:

I - de áreas não integrantes do parcelamento mediante:

a) ~~hipoteca de imóveis situados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista;~~

a) hipoteca de imóveis situados no Município ou em outros municípios localizados no Estado de São Paulo; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 134, de 23.12.2010](#))

b) carta de fiança bancária;

c) ou depósito pecuniário em consignação com a conta vinculada à Administração Municipal.

II – de lotes integrantes do parcelamento.

§ 6º Os imóveis e/ou lotes oferecidos em caução deverão ser avaliados conforme as normas técnicas vigentes.

§ 7º Quando caucionados os lotes resultantes do processo de loteamento ou desmembramento em questão, serão tantos quantos forem necessários para assegurar o valor orçado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura básica, exigida conforme a presente Lei Complementar.

§ 8º O parcelador deverá apresentar os orçamentos das obras e serviços de infraestrutura a serem executados, considerando os preços do mercado regional, que deverão ser conferidos pela órgão municipal competente.

§ 9º Para aceitação da caução, o órgão municipal competente deverá efetuar a comparação entre o custo das obras e serviços de infraestrutura e o das avaliações dos lotes integrantes do parcelamento e/ou imóveis ofertados, bem como a fiança bancária, para equivalência dos valores.

§ 10. A formalização da caução deverá ser através de instrumento público, a ser definido pelo Poder Executivo, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 11. A liberação das áreas caucionadas, poderá ser parcial e somente ocorrerá, com percentuais acumulativos de 50% (cinquenta por cento).

§ 12. A liberação parcial das áreas caucionadas, de que trata o § 11 deste artigo, será realizada com base no Termo de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P), emitido pelo órgão municipal competente.

§ 13 A liberação das áreas caucionadas deverá ser expedida através de Decreto do Prefeito Municipal, no qual será especificado quais os lotes que serão liberados da caução.

§ 14. A manutenção da infraestrutura já executada ficará a cargo da loteadora até a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F).

§ 15. A última liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá após a expedição do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F) e do Decreto do Prefeito Municipal, quando todas as obras estiverem realizadas e recebidas.

§ 16. A liberação parcial ou total da caução deverá ser comunicada, pela Administração Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 17. Não serão aceitas como caução pela Administração Municipal as áreas aludidas nos artigos 4º e 5º-M, § 3º, desta Lei Complementar, áreas de servidão e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 18. Ocorrendo a venda de lotes caucionados, e sendo o Município sabedor dessa situação, o titular do órgão municipal competente deverá oficiar ao Ministério Público Estadual para que adote as medidas judiciais cabíveis contra o parcelador.

§ 19. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizados as obras e serviços previstos no cronograma físico-financeiro, a Administração Municipal executará as obras e serviços previstos e promoverá a ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

#### **CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES BÁSICAS**

Art. 6º Antes do pedido de aprovação, o parcelador deverá apresentar à Prefeitura a documentação abaixo descrita, para solicitação das diretrizes básicas para a implantação do loteamento ou desmembramento:

- I - requerimento constando o nome proposto para o loteamento ou desmembramento;
- II - certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo;
- III - cópia do contrato social da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- IV - 2 (duas) vias da planta do imóvel, em escala de 1:500, 1:1000 ou 1:2000, adotando-se a mais indicada, e 2 (duas) vias do memorial descritivo, contendo:
  - a) as divisas e confrontantes da propriedade;
  - b) levantamento planialtimétrico com as curvas de nível de metro em metro;
  - c) a localização dos cursos d'água, da arborização, bosques, monumentos naturais ou artificiais e construções existentes;
  - d) os arruamentos vizinhos em todo o perímetro com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional existentes;
  - e) os serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
  - f) outras informações que possam interessar à orientação geral do parcelamento;

§ 1º A planta do imóvel e o memorial descritivo, conforme previsto no inciso IV deste artigo, deverão ser assinados pelo proprietário ou pelo representante legal, e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Para eventual conferência, deverá acompanhar um dispositivo com arquivo digital no formato dwg, contendo todos os dados do projeto urbanístico apresentado.

§ 3º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 4º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 7º O Poder Executivo, através do(s) órgão(s) municipal(is) competente(s), procederá a fixação de diretrizes no que concerne a:

- I - características, dimensionamento e localização de zona de uso;
- II - características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequados aos planos e dos projetos viários do município e as condições locais;
- III - características, dimensionamento e localização das áreas verdes e áreas institucionais, até o máximo de 2/3 (dois terços) do total exigido;
- IV - áreas de localização e características das não edificantes;
- V - denominação dos logradouros, numeração das quadras e lotes;
- VI - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser executados pelo parcelador;
- VII - as espécimes adequadas a serem plantadas e os procedimentos necessários à elaboração do projeto de arborização urbana;
- VIII – os procedimentos necessários à obtenção do licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

§ 1º A Administração Municipal, por intermédio do órgão municipal competente, apresentará a concessão de diretrizes ou a rejeição da proposta de parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal.

§ 2º A concessão de diretrizes terá validade pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde que o imóvel permaneça com as mesmas características e não haja alterações das disposições legais cabíveis.

§ 3º Após a concessão de diretrizes pela Administração Municipal, o parcelador deverá providenciar os pareceres dos órgãos estaduais e federais competentes.

## **CAPÍTULO V – DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO**

Art. 8º De posse de toda a documentação necessária, o loteador deverá apresentar Projeto de Implantação do Loteamento (PIL), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II - apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no art. 7º desta Lei Complementar;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias, ou o disposto nos §§ 8º e 9º deste artigo;

IV - projeto geral do parcelamento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;

b) o sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais;

f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

g) a indicação em planta de perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

V - projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

VIII – projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

a) a descrição sucinta do parcelamento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento.

XI - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XII - orçamento e cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidos e previstos nos artigos 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar;

XIII – projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal competente;

XIV – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º O Projeto de Implantação do Loteamento, conforme consta da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Nos termos do inciso V deste artigo, quando se tratar de loteamentos situados na zona de urbanização específica, a critério do órgão municipal competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções para a execução de guias, sarjetas e pavimentação das vias.

§ 3º O projeto geral do parcelamento, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, sendo:

I – 3 (três) vias em papel; e

II – 1(uma) via em arquivo digital no formato dwg.

§ 4º O memorial descritivo e justificativo, a que se refere o inciso X da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

§ 5º Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, a que se refere o inciso V da cabeça deste artigo;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, a que se refere o inciso VI da cabeça deste artigo;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, a que se refere o inciso VII da cabeça deste artigo;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, a que se refere o inciso VIII da cabeça deste artigo;

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal, a que se refere o inciso XIII da cabeça deste artigo.

§ 6º O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

§ 7º O Projeto de Implantação do Loteamento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 8º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 9º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

## **CAPÍTULO VI - DO PROJETO PARA IMPLANTAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO**

Art. 9º De posse de toda a documentação necessária, o desmembrador deverá apresentar Projeto para Implantação de Desmembramento (PID), acompanhado, quando couber, da seguinte documentação:

I – requerimento;

II – apresentação e aplicação das diretrizes básicas referidas no art. 7º desta Lei Complementar;

III – certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais com prazo máximo de expedição de 30 dias, ou o disposto nos §§ 8º e 9º deste artigo;

IV - projeto geral do desmembramento, na escala de 1:500; 1:1000, ou 1:2000 contendo pelo menos os seguintes desenhos:

- a) sub-divisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;
- b) o sistema de vias existentes;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos;
- d) curvas de nível de metro em metro;
- e) a localização e configuração das áreas verdes e áreas institucionais, quando for o caso.

V – projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, quando for o caso, obedecendo as medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VI - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e os caimentos de coletores, bocas de lobo e demais equipamentos, nas medidas, normas e padrões definidos pelo órgão municipal competente;

VII - projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, quando for o caso, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto;

VIII – projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, quando for o caso, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica;

IX - indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente gravam os lotes ou edificações;

X - memorial descritivo e justificativo, contendo pelo menos o seguinte:

- a) a descrição sucinta do desmembramento com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b) as condições urbanísticas do desmembramento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do desmembramento, quando for o caso;

XI – certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

XII - orçamento e cronograma físico-financeiro com prazo máximo de 3 (três) anos de execução das obras e serviços de infraestrutura (equipamentos urbanos e obras complementares), definidos e previstos nos artigos 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar;

XIII – projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal;

XIV – licença ambiental expedida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º O Projeto para Implantação do Desmembramento, conforme consta da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhado da devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º Nos termos dos incisos V e VI deste artigo, quando se tratar de loteamentos situados na zona de urbanização específica, a critério do órgão municipal competente, poderão ser apresentados projetos com outras soluções para a execução de guias, sarjetas e pavimentação das vias ou projetos para o escoamento de águas pluviais.

§ 3º O projeto geral do desmembramento, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 4 (quatro) vias, sendo:

- I – 3 (três) vias em papel; e
- II – 1 (uma) via em arquivo digital no formato dwg.

§ 4º O memorial descritivo e justificativo, a que se refere o inciso X da cabeça deste artigo, deverá ser apresentado em 3 (três) vias.

§ 5º Deverão ser apresentados em 2 (duas) vias:

I - o projeto aprovado de guias, sarjetas e pavimentação das vias, a que se refere o inciso V da cabeça deste artigo;

II – o projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais, a que se refere o inciso VI da cabeça deste artigo;

III - o projeto do sistema de coleta de esgoto e do sistema de água potável, devidamente aprovado pela concessionária de água e esgoto, a que se refere o inciso VII da cabeça deste artigo;

IV – o projeto do sistema de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, devidamente aprovado pela concessionária de energia elétrica, a que se refere o inciso VIII da cabeça deste artigo;

V – o projeto de arborização urbana, devidamente aprovado pelo órgão ambiental municipal, a que se refere o inciso XIII da cabeça deste artigo.

§ 6º O Poder Executivo, através do órgão municipal competente, terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo de entrada da solicitação na Prefeitura Municipal, para aprovação ou a rejeição da solicitação do parcelador.

§ 7º O Projeto para Implantação do Desmembramento deverá estar em conformidade com as Diretrizes Básicas expedidas e com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 8º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso III da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 9º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

## **CAPÍTULO VII - DA UNIFICAÇÃO, DESDOBRAMENTO E FRACIONAMENTO**

Art. 10. O pedido de aprovação de unificação, desdobro e fracionamento deverão ser acompanhados dos seguintes documentos:

I - requerimento;

II - certidão do título de propriedade da gleba com ônus reais, com prazo máximo de expedição de 30 (trinta) dias, ou o disposto nos §§ 6º e 7º deste artigo;

III - certidão negativa de débitos dos tributos e tarifas municipais, incluso os lançamentos efetuados no ano em vigência;

IV – 3 (três) vias da planta constando as metragens, localização, confrontações e áreas dos lotes envolvidos, identificando a situação atual e a pretendida;

V - 3 (três) vias do memorial descritivo;

VI – 2 (duas) vias da planta com as metragens, locação e área das construções existentes de acordo com a situação local pretendida, para atualização do cadastro imobiliário;

VII – endereço dos proprietários para atualização cadastral.

§ 1º As plantas, a que se refere o inciso IV da cabeça deste artigo, deverão ser apresentadas devidamente assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), acompanhadas da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

§ 2º As plantas e memoriais descritivos, a que se referem os incisos V e VI da cabeça deste artigo, deverão ser apresentados devidamente assinados pelo proprietário e por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

§ 3º O órgão municipal competente poderá exigir atestado de viabilidade técnica expedido pela concessionária de água e esgoto local, para a implantação do projeto de desmembramento.

§ 4º Os projetos deverão embasar-se nas metragens perimétricas e áreas constantes nos títulos de propriedade do imóvel.

§ 5º Os projetos deverão estar em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 6º No caso do imóvel não estar registrado em nome do interessado, conforme o disposto no inciso II da cabeça deste artigo, deverá ser juntada toda a documentação que lhe confere direito real sobre o imóvel (compromisso de compra e venda ou escritura pública).

Parágrafo único. Neste caso, a transferência de propriedade deverá ser feita junto ao Cartório Registro de Imóveis, até a data do registro do parcelamento.

§ 7º Caso o título de propriedade do imóvel esteja sendo objeto de retificação do registro imobiliário, o proprietário deverá apresentar:

I - a petição inicial com o devido protocolo da Secretaria do Fórum ou do Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da planta e memorial descritivo;

II - declaração do proprietário assumindo toda a responsabilidade por eventuais divergências entre o projeto apresentado e a matrícula retificada, bem como a sua devida correção.

Art. 11. No desdobro e fracionamento de lotes onde existam construções, deverá ser observado, no que couber, as disposições para a aprovação de projetos para construção, constantes da Lei Complementar Municipal nº 16, de 8 de dezembro de 1998, Código de Obras do Município.

Art. 12. No desdobro e fracionamento de lotes onde existam construções, deverá ser observado também, no que couber, os recuos mínimos frontais, laterais e fundos definidos pela Lei Complementar Municipal nº 11, de 8 de dezembro de 1998, Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município.

Art. 13. Aplicam-se às Unificações, Desdobramentos e Fracionamentos, no que couber, as mesmas disposições urbanísticas previstas para os Loteamentos e Desmembramentos.

#### **CAPÍTULO VII-A. - DOS PROJETOS DE PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

Art. 13-A. São de interesse social os projetos de parcelamento vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da administração pública e ou de entidades autorizadas por lei.

Art. 13-B. Os parcelamentos de interesse social somente poderão ocorrer:

I – no Distrito Sede do Município: nas zonas especiais de interesse social, assim definidas pelo Plano Diretor ou por outro instrumento legal que garanta a função social da área;

II - nas Sedes dos Distritos Administrativos: nas zonas especiais de interesse social, assim definidas pelo Plano Diretor ou por outro instrumento legal que garanta a função social da área.

§ 1º. Os parcelamentos de interesse social deverão atender os seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - deverão ser atendidos pela mesma infraestrutura básica exigida para os demais parcelamentos;

II - o dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições do Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano do Município ou de legislação municipal específica.

§ 2º. Enquanto não definidas as zonas especiais de interesse social, os parcelamentos de interesse social poderão ocorrer em outras zonas que não aquelas estabelecidas nos incisos I e II da cabeça deste artigo, a critério da Administração Municipal.

Art. 13-C. A Administração Municipal se cercará das garantias necessárias para que a infraestrutura básica exigida nos arts. 5º-K e 5º-L desta Lei Complementar, seja concluída no prazo máximo de 4 (quatro) anos, a contar do licenciamento do empreendimento.

#### **CAPÍTULO VIII – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Art. 14. A Administração Municipal somente aprovará os projetos de parcelamento depois de cumpridas pelos parceladores todas as etapas e procedimentos previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º Por ocasião da aprovação do projeto de parcelamento todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

§ 2º A constatação de inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do parcelador para execução de quaisquer das infra-estruturas exigidas, implicará no indeferimento da solicitação de aprovação do parcelamento.

### **Seção I – Da Aprovação do Projeto de Loteamento**

Art. 14-A. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura (AEO).

§ 1º. No Decreto de Aprovação constarão às condições em que o loteamento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do loteamento;

IV - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º O Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura será fornecido com base nas Diretrizes Básicas fixadas para o loteamento.

§ 3º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 4º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento:

I - conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

II - e com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia e pelas concessionária de água e esgoto e de energia elétrica, conforme o caso.

Art. 14-B. O registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente se dará de acordo com as normas e leis federais e estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento.

§ 1º Qualquer que seja a forma de caução registrada no Cartório de Registro de Imóveis pelo loteador, conforme previsto no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar, somente será expedido o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura após a apresentação do documento de caução ao órgão municipal competente.

§ 2º Na matrícula de registro do loteamento, deverá constar relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, para tanto:

I - o parcelador deverá providenciar, às suas expensas, o termo de caução, conforme as formas citadas no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar e registrar a caução à margem da matrícula;

II - após o registro do loteamento, o mesmo terá o prazo de 30 (trinta) dias para providenciar o registro da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo dentro deste mesmo prazo, apresentar cópia do termo de caução ao órgão municipal competente.

§ 3º O parcelador deverá providenciar às suas expensas a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, por ocasião do registro do loteamento.

§ 4º As áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, conforme o disposto no § 3º deste artigo, são as áreas destinadas às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas, constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 5º O parcelador terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar cópia do documento de transferência das áreas mencionadas no § 4º deste artigo, ao órgão municipal competente.

Art. 14-C. Depois de aprovado o projeto de loteamento e durante o prazo de vigência desse ato, o loteador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de loteamento.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o loteador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2º. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei Complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Loteamento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 14-D. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do loteamento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

## **Seção II – Da Aprovação do Projeto de Desmembramento**

Art. 15. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação do Projeto de Desmembramento;

II - e expedirá o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura (AEO).

§ 1º. No Decreto de Aprovação constarão às condições em que o desmembramento foi aprovado, entre elas:

I - as obras de infraestrutura a serem executadas e o prazo de execução;

II - as áreas a serem caucionadas como garantia para execução da infraestrutura e obras complementares;

III - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal por ocasião do registro do loteamento;

IV - áreas de servidão, áreas de preservação permanente, entre outras.

§ 2º O Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura será fornecido com base nas Diretrizes Básicas fixadas para o desmembramento.

§ 3º Por solicitação do parcelador, a Administração Municipal poderá emitir Termos de Verificação de Obras – Parcial (TVO-P).

§ 4º O Termo de Verificação de Obras – Parcial será emitido durante a execução das obras de infraestrutura do loteamento:

I - conforme o cronograma físico-financeiro aprovado;

II - e com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia e pelas concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica, conforme o caso.

Art. 15-B. O registro do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis competente se dará de acordo com as normas e leis federais e estaduais pertinentes, somente após a publicação do Decreto de Aprovação do Desmembramento.

§ 1º Qualquer que seja a forma de caução registrada no Cartório de Registro de Imóveis pelo parcelador, conforme previsto no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar, somente será expedido o Alvará para Execução de Obras de Infraestrutura após a apresentação do documento de caução ao órgão municipal competente.

§ 2º Na matrícula de registro do loteamento, deverá constar relação de todos os imóveis que permanecerão caucionados como garantia para execução da infraestrutura e esta restrição deverá ser registrada na matrícula individual de cada lote quando esta for aberta, para tanto:

I - o parcelador deverá providenciar, às suas expensas, o termo de caução, conforme as formas citadas no art. 5º-N, § 5º, desta Lei Complementar e registrar a caução à margem da matrícula;

II - após o registro do desmembramento, o mesmo terá o prazo de 30 (trinta) dias para providenciar o registro da caução junto ao Cartório de Registro de Imóveis, devendo dentro deste mesmo prazo, apresentar cópia do termo de caução ao órgão municipal competente.

§ 3º O parcelador deverá providenciar às suas expensas a abertura de matrícula em nome do Município, das áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, por ocasião do registro do desmembramento.

§ 4º As áreas a serem integradas ao Patrimônio Público Municipal, conforme o disposto no § 3º deste artigo, são as áreas destinadas às vias públicas, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas públicas, constantes no projeto e memorial descritivo aprovados.

§ 5º O parcelador terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar cópia do documento de transferência das áreas mencionadas no § 4º deste artigo, ao órgão municipal competente.

Art. 15-C. Depois de aprovado o projeto de desmembramento e durante o prazo de vigência desse ato, o parcelador poderá requerer modificação total ou parcial dos projetos de desmembramento.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis e medidas resultantes em consequência da locação definitiva, o parcelador apresentará as novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, para que lhe seja fornecido pelo órgão municipal competente o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

§ 2º. Quando houver modificação substancial o projeto será examinado, observando-se todas as disposições desta Lei Complementar:

I - baixando-se novo Decreto de Aprovação do Projeto de Desmembramento;

II - e expedindo-se então o novo Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura.

Art. 15-D. Toda e qualquer modificação, total ou parcial, secundária ou substancial, no projeto do desmembramento, durante a vigência do Alvará de Execução de Obras de Infraestrutura, dependerá de prévia anuência de todos os titulares de direito sobre os lotes vendidos ou compromissados à venda.

### **Seção III – Da Aprovação dos Projetos de Unificação, Desdobramento e Fracionamento**

Art. 15-E. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá, conforme o caso:

I – o Alvará de Aprovação dos Projetos de Unificação (AA-U),

II – o Alvará de Aprovação do Desdobramento (AA-D);

III - ou o Alvará de Aprovação do Fracionamento (AA-F).

### **Seção IV – Da Aprovação Final dos Loteamentos e Desmembramentos**

Art. 16. Após a conclusão das obras de infraestrutura nos loteamentos ou desmembramentos, o parcelador poderá solicitar a emissão do Termo de Verificação de Obras – Final (TVO-F).

Parágrafo único. O Termo de Verificação de Obras – Final será emitido com base nas certidões emitidas pelo órgão municipal de engenharia, pelas concessionárias de água e esgoto e de energia elétrica.

Art. 17. A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes:

I - baixará Decreto de Aprovação Final do Loteamento ou Desmembramento;

II - e expedirá, conforme o caso:

a) o Alvará de Aprovação Final do Loteamento (AFL);

b) ou o Alvará de Aprovação Final do Desmembramento (AFD).

### **Seção V – Do Registro Imobiliário**

Art. 18. Aprovado o Projeto de Loteamento, Desmembramento, Unificação, Desdobramento ou Fracionamento, o parcelador deverá submetê-lo ao Cartório de Registro Imóveis no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

## **CAPÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E EMBARGOS**

### **Seção I – Da Fiscalização**

Art. 19. A fiscalização dos parcelamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infra-estrutura.

Art. 20. O parcelador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados, do Decreto de Aprovação e do Alvará respectivo, conforme o caso, no local do parcelamento em obras, para efeito de fiscalização.

### **Seção II – Das Infrações e Embargos**

Art. 21. Constatada infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, a Administração Municipal expedirá uma notificação ao proprietário e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada.

§ 1º Poderá ser concedido o prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para regularização e/ou correção da falha verificada.

§ 2º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 3º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido:

I - será lavrado o competente auto de embargo das obras, se estiverem em andamento;

II - e, aplicação de multa, para obras concluídas ou em andamento.

§ 4º. Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 5º. Da penalidade do embargo ou multa, poderá o loteador recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que comprove haver depositado o valor da multa.

§ 6º A aplicação da multa não desobriga o loteador de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 22. A Administração Municipal, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 23. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarreta ao parcelador a aplicação de multas e embargo da execução do parcelamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em lei.

Art. 24. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei Complementar, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - Embargo das obras e multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais):

a) por aterrar;

b) estreitar;

c) obstruir;

d) ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal;

e) bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado;

II - Notificação e multa de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais): por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Decreto de Aprovação do parcelamento do solo;

III - Embargo e multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais):

a) iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado;

b) executar parcelamento em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais;

c) prosseguir com as obras, mesmo depois do embargo.

IV - Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado;

- b) que não tenham sido atendidos os prazos concedidos nesta Lei Complementar;
- c) ou em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do parcelador contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

V - Multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por:

- a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;
- b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Parágrafo único. O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas nos incisos I a V, acarretará em multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, a partir da aplicação da primeira.

Art. 24-A. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar não discriminado no art. 24 desta Lei Complementar, será aplicada multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Art. 24-B. Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 24-C. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 24-D. Serão punidos, conforme legislação vigente, os servidores municipais que, direta ou indiretamente, fraudando a legislação municipal, concedam ou contribuam para que sejam concedidas:

- I – licenças;
- II – alvarás;
- III – certidões;
- IV - ou declarações irregulares ou falsas.

## **CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 25. O Poder Executivo poderá regularizar loteamentos, desmembramentos, unificações, desdobramentos e fracionamentos, executados sem observância das determinações desta Lei Complementar, nos termos da legislação vigente e aplicável à matéria.

§ 1º Nos casos de assentamentos e loteamentos irregulares consolidados em núcleos habitacionais de baixa renda localizados no perímetro urbano do Município, deverão ser observados os requisitos da legislação municipal que trata do programa municipal de regularização fundiária e urbanística.

§ 2º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações.

Art. 26. Fica o Poder Executivo, através do órgão municipal competente, autorizado a regulamentar a presente Lei Complementar:

- I - determinando normas para apresentação de desenhos;
- II – fixando:
  - a) padrões;
  - b) escalas;
  - c) detalhes para facilitar o exame do projeto;
  - d) e outras exigências julgadas necessárias.

Art. 27. Os casos omissos a esta Lei Complementar poderão ser regulamentados através de Decreto Municipal:

- I – após exame do órgão municipal de planejamento;
- II – consulta aos demais órgãos competentes da Administração Municipal;
- III – e verificada a conformidade com o Plano Diretor do Município.

Art. 28. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação .

Art. 29. - Revogam-se as disposições em contrário .

Paraguaçu Paulista, 08 de Dezembro de 1998.

CARLOS ARRUDA GARMS

Prefeito Municipal

REGISTRADA, nesta Secretaria em livro próprio na data supra e PUBLICADA por Edital e afixada em lugar público de costume.

ONÓRIO FRANCISCO ANHESIM

Chefe de Gabinete

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

**CAPÍTULO I**

**Disposições Preliminares**

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º ~~(VETADO)~~ [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007\)](#). [\(Vigência\)](#)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

I - vias de circulação; [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

II - escoamento das águas pluviais; [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

III - rede para o abastecimento de água potável; e [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser: [\(Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado; [\(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato; [\(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

c) o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse; [\(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis; [\(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizada pelo titular do domínio, ou associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento. [\(Incluída pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## CAPÍTULO II

### Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. [\(Redação dada pela Lei nº 13.913, de 2019\)](#)

III-A - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado; [\(Redação dada Lei nº 14.285, de 2021\)](#)

III-B - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município; [\(Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021\)](#).

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#).

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. [\(Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004\)](#).

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#).

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. [\(Incluído pela Lei nº 13.913, de 2019\)](#).

Art. 5º O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

### CAPÍTULO III

#### Do Projeto de Loteamento

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

## CAPÍTULO IV

### Do Projeto de Desmembramento

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

## CAPÍTULO V

### Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

§ 2º Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#) [\(Vigência\)](#)

§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

## CAPÍTULO VI

### Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão

provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 6º Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas na alínea c do inciso III e nas alíneas a, b e d do inciso IV do **caput** deste artigo poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 8º O mesmo imóvel poderá servir como garantia ao Município ou ao Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e a créditos constituídos em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do loteador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas ao loteamento respectivo e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 2º O loteador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 3º Os bens e direitos integrantes do loteamento somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes componentes do loteamento, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 5º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão administrados pelo loteador. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 6º Nos loteamentos objeto de financiamento, a comercialização dos lotes deverá contar com a anuência ou a ciência da instituição financiadora, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 7º A contratação de financiamento e a constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre os lotes integrantes do loteamento, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização desses lotes, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente loteador, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 18-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo loteador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto do loteamento para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de implantar o empreendimento. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 18-C. A Comissão de Representantes, a Prefeitura e a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da implementação da infraestrutura, pelo prazo do termo de verificação da sua realização ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do loteador, seja legal ou oriunda dos contratos de alienação dos lotes, de obra e de outros contratos eventualmente vinculados ao loteamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias ou de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, de dedicação e de sigilo dessas informações. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra do sigilo a que se refere o § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 18-D. Incumbe ao loteador: [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada loteamento; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

III - diligenciar a captação dos recursos necessários ao loteamento, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da infraestrutura; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada 3 (três) meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmado por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Representantes; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em pelo menos 1 (uma) conta de depósito aberta especificamente para tal fim; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 18-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, aos contratos, à movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e a quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 18-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação do termo de verificação emitido pelo órgão público competente, pelo registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, pela extinção das obrigações do loteador perante eventual instituição financiadora da obra. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 18-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do loteador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, a obra até então realizada e os demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto do loteamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 19. O oficial do registro de imóveis, após examinar a documentação e se encontrá-la em ordem, deverá encaminhar comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, o qual poderá ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da última publicação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 1º Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#).

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#).

§ 3º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#).

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

## CAPÍTULO VII

### Dos Contratos

Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do [art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei: [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

I - o preço total a ser pago pelo imóvel; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras. [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no **caput** deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente. [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do **caput** deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

Art. 27. Se aquele que se obriga a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote. [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência: [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras; [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual. [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. [\(Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018\)](#)

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei. ([Redação dada pela Lei nº 13.786, de 2018](#))

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do **caput** deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. ([Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018](#)).

Art. 35. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis. ([Redação dada pela Lei nº 13.786, de 2018](#)).

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no **caput** deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado. ([Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018](#)).

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#)).

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. ([Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017](#)).

## CAPÍTULO VIII

### Disposições Gerais

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

## CAPÍTULO IX

### Disposições Penais

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. [\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

## CAPÍTULO X

### Disposições Finais

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO FIGUEIREDO  
*Petrônio Portella*  
*Angelo Amaury Stábile*  
*Mário David Andreazza*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979

\*



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999.**

Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

Mensagem de veto

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 5º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, modificado pela Lei nº 6.602, de 7 de dezembro de 1978, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º .....

....."

**"j)** a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;" (NR)

" .....

**"§ 3º** Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão."

Art. 2º O inciso I do art. 167 da [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), alterado pelas Leis nºs 6.216, de 30 de junho de 1975, e 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte item 36:

"Art. 167. ....

I - .....

**"36)** da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda."

" .....

Art. 3º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º .....

....."

**"§ 2º** **(VETADO)**

**"§ 3º** **(VETADO)**

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água

potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar."

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal." (NR)

"....."

"Art. 4º ....."

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem." (NR)

"....."

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento." (NR)

"....."

"Art. 7º ....."

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos." (NR)

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei." (NR)

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18." (NR)

"....."

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes."

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:" (NR)

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)

" .....

**"Art. 11.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos." (NR)

" .....

"Art. 12. ...."

**"Parágrafo único.** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação."

**"Art. 13.** Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:" (NR)

" .....

**"Art. 16.** A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas." (NR)

"§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização."

"Art. 18. ...."

**"I -** título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;" (NR)

" .....

**"V -** cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;" (NR)

" .....

**"§ 4º** O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

**§ 5º** No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos."

"Art. 26. ...."

....."

**"§ 3º** Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)

os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação."

"Art. 40. ....

....."

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último."

"Art. 43. ...."

"Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas."

"Art. 50. ....

....."

"Parágrafo único. ....

....."

"II- com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave." (NR)

"Art. 51. ...."

"Parágrafo único. (VETADO)

"Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo."

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de janeiro de 1999; 178º da Independência e 111º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO  
Clovis de Barros Carvalho

Este texto não substitui o publicado no DOU de 1.2.1999 e [retificado em 4.2.1999](#)

\*

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



**Presidência da República  
Casa Civil  
Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 10.932, DE 03 DE AGOSTO DE 2004.**

Altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que "dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências".

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispondo sobre a reserva de faixa não-edificável referente a dutovias.

Art. 2º O inciso III do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º .....

.....

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

....." (NR)

Art. 3º O art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º :

"Art. 4º .....

.....

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes." (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 3 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA  
*Dilma Vana Rousseff*  
*Marina Silva*  
*Olívio de Oliveira Dutra*

**Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 4.8.2004**

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 7.803, DE 18 DE JULHO DE 1989.**

Altera a redação da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as Leis nºs 6.535, de 15 de junho de 1978, e 7.511, de 7 de julho de 1986.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - o art. 2º passa a ter a seguinte redação:

"Art. 2º .....

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

- 1) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 2) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- 3) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- 4) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- 5) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

.....

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo."

II - o art. 16 passa a vigorar acrescido de dois parágrafos, numerados como § 2º e 3º, na forma seguinte:

"Art. 16 .....

.....

§ 1º Nas propriedades rurais, compreendidas na alínea a deste artigo, com área entre 20 (vinte) a 50 (cinquenta) hectares, computar-se-ão, para efeito de fixação do limite percentual, além da cobertura florestal de qualquer natureza, os maciços de porte arbóreo, sejam frutíferos, ornamentais ou industriais.

§ 2º A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

§ 3º Aplica-se às áreas de cerrado a reserva legal de 20% (vinte por cento) para todos os efeitos legais."

III - o art. 19 passa a vigorar acrescido de um parágrafo único, com a seguinte redação:

"[Art. 19.](#) A exploração de florestas e de formações sucessoras, tanto de domínio público como de domínio privado, dependerá de aprovação prévia do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, bem como da adoção de técnicas de condução, exploração, reposição florestal e manejo compatíveis com os variados ecossistemas que a cobertura arbórea forme.

Parágrafo único. No caso de reposição florestal, deverão ser priorizados projetos que contemplem a utilização de espécies nativas."

IV - o art. 22 passa a ter a seguinte redação:

"[Art. 22.](#) A União, diretamente, através do órgão executivo específico, ou em convênio com os Estados e Municípios, fiscalizará a aplicação das normas deste Código, podendo, para tanto, criar os serviços indispensáveis.

Parágrafo único. Nas áreas urbanas, a que se refere o parágrafo único do art. 2º. desta Lei, a fiscalização é da competência dos municípios, atuando a União supletivamente."

V - o art. 44 fica acrescido do seguinte parágrafo único:

"[Art. 44](#) .....

Parágrafo único. A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição da matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área."

VI - ficam-lhe acrescidos dois artigos, numerados como arts. 45 e 46, renumerando-se os atuais arts. 45, 46, 47 e 48 para [47, 48, 49 e 50](#), respectivamente:

"[Art. 45.](#) Ficam obrigados ao registro no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA os estabelecimentos comerciais responsáveis pela comercialização de moto-serras, bem como aqueles que adquirirem este equipamento.

§ 1º. A licença para o porte e uso de moto-serras será renovada a cada 2 (dois) anos perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA.

§ 2º. Os fabricantes de moto-serras ficam obrigados, a partir de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, a imprimir, em local visível deste equipamento, numeração cuja seqüência será encaminhada ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e constará das correspondentes notas fiscais.

§ 3º. A comercialização ou utilização de moto-serras sem a licença a que se refere este artigo constitui crime contra o meio ambiente, sujeito à pena de detenção de 1 (um) a 3(três) meses e multa de 1(um) a 10 (dez) salários mínimos de referência e a apreensão da moto-serra, sem prejuízo da responsabilidade pela reparação dos danos causados.

[Art. 46.](#) No caso de florestas plantadas, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA zelará para que seja preservada, em cada município, área destinada à produção de alimentos básicos e pastagens, visando ao abastecimento local."

Art. 2º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados de sua publicação.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Revogam-se as [Leis n.ºs 6.535, de 15 de junho de 1978](#), e [7.511, de 7 de julho de 1986](#), e demais disposições em contrário.

Brasília, 18 de julho de 1989; 168º. da Independência e 101º. da República.

JOSÉ SARNEY  
*João Alves Filho*  
*Rubens Bayma Denys*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 20.7.1989

\*

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 11.445, DE 5 DE JANEIRO DE 2007.**

[Mensagem de Veto](#)

[Regulamento](#)

Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico; cria o Comitê Interministerial de Saneamento Básico; altera as Leis nºs 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.666, de 21 de junho de 1993, e 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; e revoga a Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 1º Esta Lei estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico e para a política federal de saneamento básico.

Art. 2º Os serviços públicos de saneamento básico serão prestados com base nos seguintes princípios fundamentais:

I - universalização do acesso e efetiva prestação do serviço; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - integralidade, compreendida como o conjunto de atividades e componentes de cada um dos diversos serviços de saneamento que propicie à população o acesso a eles em conformidade com suas necessidades e maximize a eficácia das ações e dos resultados; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de forma adequada à saúde pública, à conservação dos recursos naturais e à proteção do meio ambiente; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - disponibilidade, nas áreas urbanas, de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais, tratamento, limpeza e fiscalização preventiva das redes, adequados à saúde pública, à proteção do meio ambiente e à segurança da vida e do patrimônio público e privado; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

V - adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e regionais;

VI - articulação com as políticas de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de combate à pobreza e de sua erradicação, de proteção ambiental, de promoção da saúde, de recursos hídricos e outras de interesse social relevante, destinadas à melhoria da qualidade de vida, para as quais o saneamento básico seja fator determinante; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

VII - eficiência e sustentabilidade econômica;

VIII - estímulo à pesquisa, ao desenvolvimento e à utilização de tecnologias apropriadas, consideradas a capacidade de pagamento dos usuários, a adoção de soluções graduais e progressivas e a melhoria da qualidade com ganhos de eficiência e redução dos custos para os usuários; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IX - transparência das ações, baseada em sistemas de informações e processos decisórios institucionalizados;

X - controle social;

XI - segurança, qualidade, regularidade e continuidade; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XII - integração das infraestruturas e dos serviços com a gestão eficiente dos recursos hídricos; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XIII - redução e controle das perdas de água, inclusive na distribuição de água tratada, estímulo à racionalização de seu consumo pelos usuários e fomento à eficiência energética, ao reúso de efluentes sanitários e ao aproveitamento de águas de chuva; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XIV - prestação regionalizada dos serviços, com vistas à geração de ganhos de escala e à garantia da universalização e da viabilidade técnica e econômico-financeira dos serviços; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XV - seleção competitiva do prestador dos serviços; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XVI - prestação concomitante dos serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 3º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - saneamento básico: conjunto de serviços públicos, infraestruturas e instalações operacionais de: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

a) abastecimento de água potável: constituído pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e seus instrumentos de medição; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

b) esgotamento sanitário: constituído pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais necessárias à coleta, ao transporte, ao tratamento e à disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até sua destinação final para produção de água de reúso ou seu lançamento de forma adequada no meio ambiente; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

c) limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: constituídos pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais de coleta, varrição manual e mecanizada, asseio e conservação urbana, transporte, transbordo, tratamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos domiciliares e dos resíduos de limpeza urbana; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

d) drenagem e manejo das águas pluviais urbanas: constituídos pelas atividades, pela infraestrutura e pelas instalações operacionais de drenagem de águas pluviais, transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas, contempladas a limpeza e a fiscalização preventiva das redes; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - gestão associada: associação voluntária entre entes federativos, por meio de consórcio público ou convênio de cooperação, conforme disposto no art. 241 da Constituição Federal; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - universalização: ampliação progressiva do acesso de todos os domicílios ocupados ao saneamento básico, em todos os serviços previstos no inciso XIV do **caput** deste artigo, incluídos o tratamento e a disposição final adequados dos esgotos sanitários; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - controle social: conjunto de mecanismos e procedimentos que garantem à sociedade informações, representações técnicas e participação nos processos de formulação de políticas, de planejamento e de avaliação relacionados com os serviços públicos de saneamento básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

V - (VETADO);

VI - prestação regionalizada: modalidade de prestação integrada de um ou mais componentes dos serviços públicos de saneamento básico em determinada região cujo território abranja mais de um Município, podendo ser estruturada em: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

a) região metropolitana, aglomeração urbana ou microrregião: unidade instituída pelos Estados mediante lei complementar, de acordo com o [§ 3º do art. 25 da Constituição Federal](#), composta de agrupamento de Municípios limítrofes e instituída nos termos da [Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015](#) (Estatuto da Metrópole); [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

b) unidade regional de saneamento básico: unidade instituída pelos Estados mediante lei ordinária, constituída pelo agrupamento de Municípios não necessariamente limítrofes, para atender adequadamente às exigências de higiene e saúde pública, ou para dar viabilidade econômica e técnica aos Municípios menos favorecidos; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

c) bloco de referência: agrupamento de Municípios não necessariamente limítrofes, estabelecido pela União nos termos do § 3º do art. 52 desta Lei e formalmente criado por meio de gestão associada voluntária dos titulares; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

VII - subsídios: instrumentos econômicos de política social que contribuem para a universalização do acesso aos serviços públicos de saneamento básico por parte de populações de baixa renda; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

VIII - localidades de pequeno porte: vilas, aglomerados rurais, povoados, núcleos, lugarejos e aldeias, assim definidos pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

IX - contratos regulares: aqueles que atendem aos dispositivos legais pertinentes à prestação de serviços públicos de saneamento básico; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

X - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no [art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972](#), independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XI - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XII - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município ou pelo Distrito Federal; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XIII - operação regular: aquela que observa integralmente as disposições constitucionais, legais e contratuais relativas ao exercício da titularidade e à contratação, prestação e regulação dos serviços; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XIV - serviços públicos de saneamento básico de interesse comum: serviços de saneamento básico prestados em regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões instituídas por lei complementar estadual, em que se verifique o compartilhamento de instalações operacionais de infraestrutura de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário entre 2 (dois) ou mais Municípios, denotando a necessidade de organizá-los, planejá-los, executá-los e operá-los de forma conjunta e integrada pelo Estado e pelos Municípios que compartilham, no todo ou em parte, as referidas instalações operacionais; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XV - serviços públicos de saneamento básico de interesse local: funções públicas e serviços cujas infraestruturas e instalações operacionais atendam a um único Município; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XVI - sistema condominial: rede coletora de esgoto sanitário, assentada em posição viável no interior dos lotes ou conjunto de habitações, interligada à rede pública convencional em um único ponto ou à unidade de tratamento, utilizada onde há dificuldades de execução de redes ou ligações prediais no sistema convencional de esgotamento; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XVII - sistema individual alternativo de saneamento: ação de saneamento básico ou de afastamento e destinação final dos esgotos, quando o local não for atendido diretamente pela rede pública; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XVIII - sistema separador absoluto: conjunto de condutos, instalações e equipamentos destinados a coletar, transportar, condicionar e encaminhar exclusivamente esgoto sanitário; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

XIX - sistema unitário: conjunto de condutos, instalações e equipamentos destinados a coletar, transportar, condicionar e encaminhar conjuntamente esgoto sanitário e águas pluviais. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 1º ( VETADO).

§ 2º ( VETADO).

§ 3º ( VETADO).

§ 4º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 5º No caso de Região Integrada de Desenvolvimento (Ride), a prestação regionalizada do serviço de saneamento básico estará condicionada à anuência dos Municípios que a integram. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 3º-A. Consideram-se serviços públicos de abastecimento de água a sua distribuição mediante ligação predial, incluídos eventuais instrumentos de medição, bem como, quando vinculadas a essa finalidade, as seguintes atividades: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

- I - reservação de água bruta; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- II - captação de água bruta; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- III - adução de água bruta; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- IV - tratamento de água bruta; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- V - adução de água tratada; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- VI - reservação de água tratada. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 3º-B. Consideram-se serviços públicos de esgotamento sanitário aqueles constituídos por 1 (uma) ou mais das seguintes atividades: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

- I - coleta, incluída ligação predial, dos esgotos sanitários; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- II - transporte dos esgotos sanitários; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- III - tratamento dos esgotos sanitários; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - disposição final dos esgotos sanitários e dos lodos originários da operação de unidades de tratamento coletivas ou individuais de forma ambientalmente adequada, incluídas fossas sépticas. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) ou outras áreas do perímetro urbano ocupadas predominantemente por população de baixa renda, o serviço público de esgotamento sanitário, realizado diretamente pelo titular ou por concessionário, inclui conjuntos sanitários para as residências e solução para a destinação de efluentes, quando inexistentes, assegurada compatibilidade com as diretrizes da política municipal de regularização fundiária. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 3º-C. Consideram-se serviços públicos especializados de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos as atividades operacionais de coleta, transbordo, transporte, triagem para fins de reutilização ou reciclagem, tratamento, inclusive por compostagem, e destinação final dos: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - resíduos domésticos; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - resíduos originários de atividades comerciais, industriais e de serviços, em quantidade e qualidade similares às dos resíduos domésticos, que, por decisão do titular, sejam considerados resíduos sólidos urbanos, desde que tais resíduos não sejam de responsabilidade de seu gerador nos termos da norma legal ou administrativa, de decisão judicial ou de termo de ajustamento de conduta; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - resíduos originários dos serviços públicos de limpeza urbana, tais como: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

a) serviços de varrição, capina, roçada, poda e atividades correlatas em vias e logradouros públicos; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

b) asseio de túneis, escadarias, monumentos, abrigos e sanitários públicos; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

c) raspagem e remoção de terra, areia e quaisquer materiais depositados pelas águas pluviais em logradouros públicos; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

d) desobstrução e limpeza de bueiros, bocas de lobo e correlatos; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

e) limpeza de logradouros públicos onde se realizem feiras públicas e outros eventos de acesso aberto ao público; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

f) outros eventuais serviços de limpeza urbana. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

Art. 3º-D. Consideram-se serviços públicos de manejo das águas pluviais urbanas aqueles constituídos por 1 (uma) ou mais das seguintes atividades: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

I - drenagem urbana; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

II - transporte de águas pluviais urbanas; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

III - detenção ou retenção de águas pluviais urbanas para amortecimento de vazões de cheias; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

IV - tratamento e disposição final de águas pluviais urbanas. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

Art. 4º Os recursos hídricos não integram os serviços públicos de saneamento básico.

Parágrafo único. A utilização de recursos hídricos na prestação de serviços públicos de saneamento básico, inclusive para disposição ou diluição de esgotos e outros resíduos líquidos, é sujeita a outorga de direito de uso, nos termos da [Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997](#), de seus regulamentos e das legislações estaduais.

Art. 5º Não constitui serviço público a ação de saneamento executada por meio de soluções individuais, desde que o usuário não dependa de terceiros para operar os serviços, bem como as ações e serviços de saneamento básico de responsabilidade privada, incluindo o manejo de resíduos de responsabilidade do gerador.

Art. 6º O lixo originário de atividades comerciais, industriais e de serviços cuja responsabilidade pelo manejo não seja atribuída ao gerador pode, por decisão do poder público, ser considerado resíduo sólido urbano.

Art. 7º Para os efeitos desta Lei, o serviço público de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos urbanos é composto pelas seguintes atividades:

I - de coleta, de transbordo e de transporte dos resíduos relacionados na alínea "c" do inciso I do **caput** do art. 3º desta Lei; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

II - de triagem, para fins de reutilização ou reciclagem, de tratamento, inclusive por compostagem, e de destinação final dos resíduos relacionados na alínea "c" do inciso I do **caput** do art. 3º desta Lei; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

III - de varrição de logradouros públicos, de limpeza de dispositivos de drenagem de águas pluviais, de limpeza de córregos e outros serviços, tais como poda, capina, raspagem e roçada, e de outros eventuais serviços de limpeza urbana, bem como de coleta, de acondicionamento e de destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos provenientes dessas atividades. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

## CAPÍTULO II

### DO EXERCÍCIO DA TITULARIDADE

Art. 8º Exercem a titularidade dos serviços públicos de saneamento básico: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

I - os Municípios e o Distrito Federal, no caso de interesse local; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

II - o Estado, em conjunto com os Municípios que compartilham efetivamente instalações operacionais integrantes de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, instituídas por lei complementar estadual, no caso de interesse comum. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º O exercício da titularidade dos serviços de saneamento poderá ser realizado também por gestão associada, mediante consórcio público ou convênio de cooperação, nos termos do art. 241 da Constituição Federal, observadas as seguintes disposições: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - fica admitida a formalização de consórcios intermunicipais de saneamento básico, exclusivamente composto de Municípios, que poderão prestar o serviço aos seus consorciados diretamente, pela instituição de autarquia intermunicipal; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - os consórcios intermunicipais de saneamento básico terão como objetivo, exclusivamente, o financiamento das iniciativas de implantação de medidas estruturais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, vedada a formalização de contrato de programa com sociedade de economia mista ou empresa pública, ou a subdelegação do serviço prestado pela autarquia intermunicipal sem prévio procedimento licitatório. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º Para os fins desta Lei, as unidades regionais de saneamento básico devem apresentar sustentabilidade econômico-financeira e contemplar, preferencialmente, pelo menos 1 (uma) região metropolitana, facultada a sua integração por titulares dos serviços de saneamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 3º A estrutura de governança para as unidades regionais de saneamento básico seguirá o disposto na [Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 \(Estatuto da Metrópole\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 4º Os Chefes dos Poderes Executivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios poderão formalizar a gestão associada para o exercício de funções relativas aos serviços públicos de saneamento básico, ficando dispensada, em caso de convênio de cooperação, a necessidade de autorização legal. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 5º O titular dos serviços públicos de saneamento básico deverá definir a entidade responsável pela regulação e fiscalização desses serviços, independentemente da modalidade de sua prestação. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 8º-A. É facultativa a adesão dos titulares dos serviços públicos de saneamento de interesse local às estruturas das formas de prestação regionalizada. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 8º-B. No caso de prestação regionalizada dos serviços de saneamento, as responsabilidades administrativa, civil e penal são exclusivamente aplicadas aos titulares dos serviços públicos de saneamento, nos termos do art. 8º desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 9º O titular dos serviços formulará a respectiva política pública de saneamento básico, devendo, para tanto:

I - elaborar os planos de saneamento básico, nos termos desta Lei, bem como estabelecer metas e indicadores de desempenho e mecanismos de aferição de resultados, a serem obrigatoriamente observados na execução dos serviços prestados de forma direta ou por concessão; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - prestar diretamente os serviços, ou conceder a prestação deles, e definir, em ambos os casos, a entidade responsável pela regulação e fiscalização da prestação dos serviços públicos de saneamento básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - definir os parâmetros a serem adotados para a garantia do atendimento essencial à saúde pública, inclusive quanto ao volume mínimo per capita de água para abastecimento público, observadas as normas nacionais relativas à potabilidade da água; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - estabelecer os direitos e os deveres dos usuários; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

V - estabelecer os mecanismos e os procedimentos de controle social, observado o disposto no inciso IV do **caput** do art. 3º desta Lei; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

VI - implementar sistema de informações sobre os serviços públicos de saneamento básico, articulado com o Sistema Nacional de Informações em Saneamento Básico (Sinisa), o Sistema Nacional de Informações sobre a Gestão dos Resíduos Sólidos (Sinir) e o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos (Singreh),

observadas a metodologia e a periodicidade estabelecidas pelo Ministério das Cidades; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

VII - intervir e retomar a operação dos serviços delegados, por indicação da entidade reguladora, nas hipóteses e nas condições previstas na legislação e nos contratos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Parágrafo único. No exercício das atividades a que se refere o **caput** deste artigo, o titular poderá receber cooperação técnica do respectivo Estado e basear-se em estudos fornecidos pelos prestadores dos serviços. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 10. A prestação dos serviços públicos de saneamento básico por entidade que não integre a administração do titular depende da celebração de contrato de concessão, mediante prévia licitação, nos termos do [art. 175 da Constituição Federal](#), vedada a sua disciplina mediante contrato de programa, convênio, termo de parceria ou outros instrumentos de natureza precária. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º [\(Revogado\)](#). [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - [\(revogado\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

a) [\(revogado\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

b) [\(revogado\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - [\(revogado\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º [\(Revogado\)](#). [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 3º Os contratos de programa regulares vigentes permanecem em vigor até o advento do seu termo contratual. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 10-A. Os contratos relativos à prestação dos serviços públicos de saneamento básico deverão conter, expressamente, sob pena de nulidade, as cláusulas essenciais previstas no [art. 23 da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995](#), além das seguintes disposições: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - metas de expansão dos serviços, de redução de perdas na distribuição de água tratada, de qualidade na prestação dos serviços, de eficiência e de uso racional da água, da energia e de outros recursos naturais, do reúso de efluentes sanitários e do aproveitamento de águas de chuva, em conformidade com os serviços a serem prestados; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - possíveis fontes de receitas alternativas, complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados, incluindo, entre outras, a alienação e o uso de efluentes sanitários para a produção de água de reúso, com possibilidade de as receitas serem compartilhadas entre o contratante e o contratado, caso aplicável; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - metodologia de cálculo de eventual indenização relativa aos bens reversíveis não amortizados por ocasião da extinção do contrato; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - repartição de riscos entre as partes, incluindo os referentes a caso fortuito, força maior, fato do príncipe e álea econômica extraordinária. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º Os contratos que envolvem a prestação dos serviços públicos de saneamento básico poderão prever mecanismos privados para resolução de disputas decorrentes do contrato ou a ele relacionadas, inclusive a arbitragem, a ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, nos termos da [Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º As outorgas de recursos hídricos atualmente detidas pelas empresas estaduais poderão ser segregadas ou transferidas da operação a ser concedida, permitidas a continuidade da prestação do serviço público de produção de água pela empresa detentora da outorga de recursos hídricos e a assinatura de contrato de longo prazo entre esta empresa produtora de água e a empresa operadora da distribuição de água para o usuário final, com objeto de compra e venda de água. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 10-B. Os contratos em vigor, incluídos aditivos e renovações, autorizados nos termos desta Lei, bem como aqueles provenientes de licitação para prestação ou concessão dos serviços públicos de saneamento básico, estarão

condicionados à comprovação da capacidade econômico-financeira da contratada, por recursos próprios ou por contratação de dívida, com vistas a viabilizar a universalização dos serviços na área licitada até 31 de dezembro de 2033, nos termos do § 2º do art. 11-B desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#) [\(Regulamento\)](#) [\(Regulamento\)](#) [\(Regulamento\)](#)

Parágrafo único. A metodologia para comprovação da capacidade econômico-financeira da contratada será regulamentada por decreto do Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 11. São condições de validade dos contratos que tenham por objeto a prestação de serviços públicos de saneamento básico:

I - a existência de plano de saneamento básico;

II - a existência de estudo que comprove a viabilidade técnica e econômico-financeira da prestação dos serviços, nos termos estabelecidos no respectivo plano de saneamento básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - a existência de normas de regulação que prevejam os meios para o cumprimento das diretrizes desta Lei, incluindo a designação da entidade de regulação e de fiscalização;

IV - a realização prévia de audiência e de consulta públicas sobre o edital de licitação, no caso de concessão, e sobre a minuta do contrato.

V - a existência de metas e cronograma de universalização dos serviços de saneamento básico. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º Os planos de investimentos e os projetos relativos ao contrato deverão ser compatíveis com o respectivo plano de saneamento básico.

§ 2º Nos casos de serviços prestados mediante contratos de concessão ou de programa, as normas previstas no inciso III do caput deste artigo deverão prever:

I - a autorização para a contratação dos serviços, indicando os respectivos prazos e a área a ser atendida;

II - a inclusão, no contrato, das metas progressivas e graduais de expansão dos serviços, de redução progressiva e controle de perdas na distribuição de água tratada, de qualidade, de eficiência e de uso racional da água, da energia e de outros recursos naturais, em conformidade com os serviços a serem prestados e com o respectivo plano de saneamento básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - as prioridades de ação, compatíveis com as metas estabelecidas;

IV - as condições de sustentabilidade e equilíbrio econômico-financeiro da prestação dos serviços, em regime de eficiência, incluindo:

a) o sistema de cobrança e a composição de taxas e tarifas;

b) a sistemática de reajustes e de revisões de taxas e tarifas;

c) a política de subsídios;

V - mecanismos de controle social nas atividades de planejamento, regulação e fiscalização dos serviços;

VI - as hipóteses de intervenção e de retomada dos serviços.

§ 3º Os contratos não poderão conter cláusulas que prejudiquem as atividades de regulação e de fiscalização ou o acesso às informações sobre os serviços contratados.

§ 4º Na prestação regionalizada, o disposto nos incisos I a IV do caput e nos §§ 1º e 2º deste artigo poderá se referir ao conjunto de municípios por ela abrangidos.

§ 5º Fica vedada a distribuição de lucros e dividendos, do contrato em execução, pelo prestador de serviços que estiver descumprindo as metas e cronogramas estabelecidos no contrato específico da prestação de serviço público de saneamento básico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 11-A. Na hipótese de prestação dos serviços públicos de saneamento básico por meio de contrato, o prestador de serviços poderá, além de realizar licitação e contratação de parceria público-privada, nos termos da [Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004](#), e desde que haja previsão contratual ou autorização expressa do titular dos serviços, subdelegar o objeto contratado, observado, para a referida subdelegação, o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do contrato. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º A subdelegação fica condicionada à comprovação técnica, por parte do prestador de serviços, do benefício em termos de eficiência e qualidade dos serviços públicos de saneamento básico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º Os contratos de subdelegação disporão sobre os limites da sub-rogação de direitos e obrigações do prestador de serviços pelo subdelegatário e observarão, no que couber, o disposto no § 2º do art. 11 desta Lei, bem como serão precedidos de procedimento licitatório. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 3º Para a observância do princípio da modicidade tarifária aos usuários e aos consumidores, na forma da [Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995](#), ficam vedadas subconcessões ou subdelegações que impliquem sobreposição de custos administrativos ou gerenciais a serem pagos pelo usuário final. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 4º Os Municípios com estudos para concessões ou parcerias público-privadas em curso, pertencentes a uma região metropolitana, podem dar seguimento ao processo e efetivar a contratação respectiva, mesmo se ultrapassado o limite previsto no **caput** deste artigo, desde que tenham o contrato assinado em até 1 (um) ano. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 5º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 6º Para fins de aferição do limite previsto no **caput** deste artigo, o critério para definição do valor do contrato do subdelegatário deverá ser o mesmo utilizado para definição do valor do contrato do prestador do serviço. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 7º Caso o contrato do prestador do serviço não tenha valor de contrato, o faturamento anual projetado para o subdelegatário não poderá ultrapassar 25% (vinte e cinco por cento) do faturamento anual projetado para o prestador do serviço. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 11-B. Os contratos de prestação dos serviços públicos de saneamento básico deverão definir metas de universalização que garantam o atendimento de 99% (noventa e nove por cento) da população com água potável e de 90% (noventa por cento) da população com coleta e tratamento de esgotos até 31 de dezembro de 2033, assim como metas quantitativas de não intermitência do abastecimento, de redução de perdas e de melhoria dos processos de tratamento. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º Os contratos em vigor que não possuírem as metas de que trata o **caput** deste artigo terão até 31 de março de 2022 para viabilizar essa inclusão. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º Contratos firmados por meio de procedimentos licitatórios que possuam metas diversas daquelas previstas no **caput** deste artigo, inclusive contratos que tratem, individualmente, de água ou de esgoto, permanecerão inalterados nos moldes licitados, e o titular do serviço deverá buscar alternativas para atingir as metas definidas no **caput** deste artigo, incluídas as seguintes: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - prestação direta da parcela remanescente; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - licitação complementar para atingimento da totalidade da meta; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - aditamento de contratos já licitados, incluindo eventual reequilíbrio econômico-financeiro, desde que em comum acordo com a contratada. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 3º As metas de universalização deverão ser calculadas de maneira proporcional no período compreendido entre a assinatura do contrato ou do termo aditivo e o prazo previsto no **caput** deste artigo, de forma progressiva, devendo ser antecipadas caso as receitas advindas da prestação eficiente do serviço assim o permitirem, nos termos da regulamentação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 4º É facultado à entidade reguladora prever hipóteses em que o prestador poderá utilizar métodos alternativos e descentralizados para os serviços de abastecimento de água e de coleta e tratamento de esgoto em áreas rurais, remotas ou em núcleos urbanos informais consolidados, sem prejuízo da sua cobrança, com vistas a garantir a economicidade da prestação dos serviços públicos de saneamento básico. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 5º O cumprimento das metas de universalização e não intermitência do abastecimento, de redução de perdas e de melhoria dos processos de tratamento deverá ser verificado anualmente pela agência reguladora, observando-se um intervalo dos últimos 5 (cinco) anos, nos quais as metas deverão ter sido cumpridas em, pelo menos, 3 (três), e a primeira fiscalização deverá ser realizada apenas ao término do quinto ano de vigência do contrato. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 6º As metas previstas neste artigo deverão ser observadas no âmbito municipal, quando exercida a titularidade de maneira independente, ou no âmbito da prestação regionalizada, quando aplicável. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 7º No caso do não atingimento das metas, nos termos deste artigo, deverá ser iniciado procedimento administrativo pela agência reguladora com o objetivo de avaliar as ações a serem adotadas, incluídas medidas sancionatórias, com eventual declaração de caducidade da concessão, assegurado o direito à ampla defesa. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 8º Os contratos provisórios não formalizados e os vigentes prorrogados em desconformidade com os regramentos estabelecidos nesta Lei serão considerados irregulares e precários. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 9º Quando os estudos para a licitação da prestação regionalizada apontarem para a inviabilidade econômico-financeira da universalização na data referida no **caput** deste artigo, mesmo após o agrupamento de Municípios de diferentes portes, fica permitida a dilação do prazo, desde que não ultrapasse 1º de janeiro de 2040 e haja anuência prévia da agência reguladora, que, em sua análise, deverá observar o princípio da modicidade tarifária. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

Art. 12. Nos serviços públicos de saneamento básico em que mais de um prestador execute atividade interdependente com outra, a relação entre elas deverá ser regulada por contrato e haverá entidade única encarregada das funções de regulação e de fiscalização.

§ 1º A entidade de regulação definirá, pelo menos:

I - as normas técnicas relativas à qualidade, quantidade e regularidade dos serviços prestados aos usuários e entre os diferentes prestadores envolvidos;

II - as normas econômicas e financeiras relativas às tarifas, aos subsídios e aos pagamentos por serviços prestados aos usuários e entre os diferentes prestadores envolvidos;

III - a garantia de pagamento de serviços prestados entre os diferentes prestadores dos serviços;

IV - os mecanismos de pagamento de diferenças relativas a inadimplemento dos usuários, perdas comerciais e físicas e outros créditos devidos, quando for o caso;

V - o sistema contábil específico para os prestadores que atuem em mais de um Município.

§ 2º O contrato a ser celebrado entre os prestadores de serviços a que se refere o caput deste artigo deverá conter cláusulas que estabeleçam pelo menos:

I - as atividades ou insumos contratados;

II - as condições e garantias recíprocas de fornecimento e de acesso às atividades ou insumos;

III - o prazo de vigência, compatível com as necessidades de amortização de investimentos, e as hipóteses de sua prorrogação;

IV - os procedimentos para a implantação, ampliação, melhoria e gestão operacional das atividades;

V - as regras para a fixação, o reajuste e a revisão das taxas, tarifas e outros preços públicos aplicáveis ao contrato;

VI - as condições e garantias de pagamento;

VII - os direitos e deveres sub-rogados ou os que autorizam a sub-rogação;

VIII - as hipóteses de extinção, inadmitida a alteração e a rescisão administrativas unilaterais;

IX - as penalidades a que estão sujeitas as partes em caso de inadimplemento;

X - a designação do órgão ou entidade responsável pela regulação e fiscalização das atividades ou insumos contratados.

§ 3º Inclui-se entre as garantias previstas no inciso VI do § 2º deste artigo a obrigação do contratante de destacar, nos documentos de cobrança aos usuários, o valor da remuneração dos serviços prestados pelo contratado e de realizar a respectiva arrecadação e entrega dos valores arrecadados.

§ 4º No caso de execução mediante concessão de atividades interdependentes a que se refere o caput deste artigo, deverão constar do correspondente edital de licitação as regras e os valores das tarifas e outros preços públicos a serem pagos aos demais prestadores, bem como a obrigação e a forma de pagamento.

Art. 13. Os entes da Federação, isoladamente ou reunidos em consórcios públicos, poderão instituir fundos, aos quais poderão ser destinadas, entre outros recursos, parcelas das receitas dos serviços, com a finalidade de custear, na conformidade do disposto nos respectivos planos de saneamento básico, a universalização dos serviços públicos de saneamento básico.

Parágrafo único. Os recursos dos fundos a que se refere o caput deste artigo poderão ser utilizados como fontes ou garantias em operações de crédito para financiamento dos investimentos necessários à universalização dos serviços públicos de saneamento básico.

### CAPÍTULO III

#### DA PRESTAÇÃO REGIONALIZADA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 14. [\(Revogado pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 15. [\(Revogado pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 16. [\(Revogado pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 17. O serviço regionalizado de saneamento básico poderá obedecer a plano regional de saneamento básico elaborado para o conjunto de Municípios atendidos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º O plano regional de saneamento básico poderá contemplar um ou mais componentes do saneamento básico, com vistas à otimização do planejamento e da prestação dos serviços. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º As disposições constantes do plano regional de saneamento básico prevalecerão sobre aquelas constantes dos planos municipais, quando existirem. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 3º O plano regional de saneamento básico dispensará a necessidade de elaboração e publicação de planos municipais de saneamento básico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 4º O plano regional de saneamento básico poderá ser elaborado com suporte de órgãos e entidades das administrações públicas federal, estaduais e municipais, além de prestadores de serviço. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 18. Os prestadores que atuem em mais de um Município ou região ou que prestem serviços públicos de saneamento básico diferentes em um mesmo Município ou região manterão sistema contábil que permita registrar e demonstrar, separadamente, os custos e as receitas de cada serviço em cada um dos Municípios ou regiões atendidas e, se for o caso, no Distrito Federal. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Parágrafo único. Nos casos em que os contratos previstos no **caput** deste artigo se encerrarem após o prazo fixado no contrato de programa da empresa estatal ou de capital misto contratante, por vencimento ordinário ou caducidade, o ente federativo controlador da empresa delegatária da prestação de serviços públicos de saneamento básico, por ocasião da assinatura do contrato de parceria público-privada ou de subdelegação, deverá assumir esses contratos, mantidos iguais prazos e condições perante o licitante vencedor. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 18-A. O prestador dos serviços públicos de saneamento básico deve disponibilizar infraestrutura de rede até os respectivos pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Parágrafo único. A agência reguladora instituirá regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em redes de água e esgoto, identificando as situações nas quais os investimentos representam

antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e aquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, situação na qual não fará jus ao ressarcimento. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

## CAPÍTULO IV DO PLANEJAMENTO

Art. 19. A prestação de serviços públicos de saneamento básico observará plano, que poderá ser específico para cada serviço, o qual abrangerá, no mínimo:

I - diagnóstico da situação e de seus impactos nas condições de vida, utilizando sistema de indicadores sanitários, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos e apontando as causas das deficiências detectadas;

II - objetivos e metas de curto, médio e longo prazos para a universalização, admitidas soluções graduais e progressivas, observando a compatibilidade com os demais planos setoriais;

III - programas, projetos e ações necessárias para atingir os objetivos e as metas, de modo compatível com os respectivos planos plurianuais e com outros planos governamentais correlatos, identificando possíveis fontes de financiamento;

IV - ações para emergências e contingências;

V - mecanismos e procedimentos para a avaliação sistemática da eficiência e eficácia das ações programadas.

§ 1º Os planos de saneamento básico serão aprovados por atos dos titulares e poderão ser elaborados com base em estudos fornecidos pelos prestadores de cada serviço. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º A consolidação e compatibilização dos planos específicos de cada serviço serão efetuadas pelos respectivos titulares.

§ 3º Os planos de saneamento básico deverão ser compatíveis com os planos das bacias hidrográficas e com planos diretores dos Municípios em que estiverem inseridos, ou com os planos de desenvolvimento urbano integrado das unidades regionais por eles abrangidas. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 4º Os planos de saneamento básico serão revistos periodicamente, em prazo não superior a 10 (dez) anos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 5º Será assegurada ampla divulgação das propostas dos planos de saneamento básico e dos estudos que as fundamentam, inclusive com a realização de audiências ou consultas públicas.

§ 6º A delegação de serviço de saneamento básico não dispensa o cumprimento pelo prestador do respectivo plano de saneamento básico em vigor à época da delegação.

§ 7º Quando envolverem serviços regionalizados, os planos de saneamento básico devem ser editados em conformidade com o estabelecido no art. 14 desta Lei.

§ 8º Exceto quando regional, o plano de saneamento básico deverá englobar integralmente o território do ente da Federação que o elaborou.

§ 9º Os Municípios com população inferior a 20.000 (vinte mil) habitantes poderão apresentar planos simplificados, com menor nível de detalhamento dos aspectos previstos nos incisos I a V do **caput** deste artigo. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 20. (VETADO).

Parágrafo único. Incumbe à entidade reguladora e fiscalizadora dos serviços a verificação do cumprimento dos planos de saneamento por parte dos prestadores de serviços, na forma das disposições legais, regulamentares e contratuais.

## CAPÍTULO V DA REGULAÇÃO

Art. 21. A função de regulação, desempenhada por entidade de natureza autárquica dotada de independência decisória e autonomia administrativa, orçamentária e financeira, atenderá aos princípios de transparência, tecnicidade, celeridade e objetividade das decisões. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - [\(revogado\)](#); [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - [\(revogado\)](#). [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 22. São objetivos da regulação:

I - estabelecer padrões e normas para a adequada prestação e a expansão da qualidade dos serviços e para a satisfação dos usuários, com observação das normas de referência editadas pela ANA; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - garantir o cumprimento das condições e metas estabelecidas nos contratos de prestação de serviços e nos planos municipais ou de prestação regionalizada de saneamento básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - prevenir e reprimir o abuso do poder econômico, ressalvada a competência dos órgãos integrantes do Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - definir tarifas que assegurem tanto o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos quanto a modicidade tarifária, por mecanismos que gerem eficiência e eficácia dos serviços e que permitam o compartilhamento dos ganhos de produtividade com os usuários. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 23. A entidade reguladora, observadas as diretrizes determinadas pela ANA, editará normas relativas às dimensões técnica, econômica e social de prestação dos serviços públicos de saneamento básico, que abrangerão, pelo menos, os seguintes aspectos: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - padrões e indicadores de qualidade da prestação dos serviços;

II - requisitos operacionais e de manutenção dos sistemas;

III - as metas progressivas de expansão e de qualidade dos serviços e os respectivos prazos;

IV - regime, estrutura e níveis tarifários, bem como os procedimentos e prazos de sua fixação, reajuste e revisão;

V - medição, faturamento e cobrança de serviços;

VI - monitoramento dos custos;

VII - avaliação da eficiência e eficácia dos serviços prestados;

VIII - plano de contas e mecanismos de informação, auditoria e certificação;

IX - subsídios tarifários e não tarifários;

X - padrões de atendimento ao público e mecanismos de participação e informação;

XI - medidas de segurança, de contingência e de emergência, inclusive quanto a racionamento; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XII – (VETADO).

XIII - procedimentos de fiscalização e de aplicação de sanções previstas nos instrumentos contratuais e na legislação do titular; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XIV - diretrizes para a redução progressiva e controle das perdas de água. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º A regulação da prestação dos serviços públicos de saneamento básico poderá ser delegada pelos titulares a qualquer entidade reguladora, e o ato de delegação explicitará a forma de atuação e a abrangência das atividades a serem desempenhadas pelas partes envolvidas. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º-A. Nos casos em que o titular optar por aderir a uma agência reguladora em outro Estado da Federação, deverá ser considerada a relação de agências reguladoras de que trata o [art. 4º-B da Lei nº 9.984, de 17 de julho de 2000](#), e essa opção só poderá ocorrer nos casos em que: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

I - não exista no Estado do titular agência reguladora constituída que tenha aderido às normas de referência da ANA; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

II - seja dada prioridade, entre as agências reguladoras qualificadas, àquela mais próxima à localidade do titular; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

III - haja anuência da agência reguladora escolhida, que poderá cobrar uma taxa de regulação diferenciada, de acordo com a distância de seu Estado. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 1º-B. Selecionada a agência reguladora mediante contrato de prestação de serviços, ela não poderá ser alterada até o encerramento contratual, salvo se deixar de adotar as normas de referência da ANA ou se estabelecido de acordo com o prestador de serviços. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 2º As normas a que se refere o caput deste artigo fixarão prazo para os prestadores de serviços comunicarem aos usuários as providências adotadas em face de queixas ou de reclamações relativas aos serviços.

§ 3º As entidades fiscalizadoras deverão receber e se manifestar conclusivamente sobre as reclamações que, a juízo do interessado, não tenham sido suficientemente atendidas pelos prestadores dos serviços.

§ 4º No estabelecimento de metas, indicadores e métodos de monitoramento, poderá ser utilizada a comparação do desempenho de diferentes prestadores de serviços.. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 24. Em caso de gestão associada ou prestação regionalizada dos serviços, os titulares poderão adotar os mesmos critérios econômicos, sociais e técnicos da regulação em toda a área de abrangência da associação ou da prestação.

Art. 25. Os prestadores de serviços públicos de saneamento básico deverão fornecer à entidade reguladora todos os dados e informações necessários para o desempenho de suas atividades, na forma das normas legais, regulamentares e contratuais.

§ 1º Incluem-se entre os dados e informações a que se refere o caput deste artigo aquelas produzidas por empresas ou profissionais contratados para executar serviços ou fornecer materiais e equipamentos específicos.

§ 2º Compreendem-se nas atividades de regulação dos serviços de saneamento básico a interpretação e a fixação de critérios para a fiel execução dos contratos, dos serviços e para a correta administração de subsídios.

Art. 25-A. A ANA instituirá normas de referência para a regulação da prestação dos serviços públicos de saneamento básico por seus titulares e suas entidades reguladoras e fiscalizadoras, observada a legislação federal pertinente. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 26. Será dada publicidade aos relatórios, estudos, decisões e instrumentos equivalentes que se refiram à regulação e à fiscalização dos serviços públicos de saneamento básico, com informação sobre os níveis dos reservatórios de água para abastecimento público e outros dados relativos à segurança hídrica, bem como aos direitos e deveres dos usuários e prestadores, a eles facultado o acesso de qualquer indivíduo, independentemente da existência de interesse direto. [\(Redação dada pela Lei nº 15.012, de 2024\)](#)

§ 1º Excluem-se do disposto no caput deste artigo os documentos considerados sigilosos em razão de interesse público relevante, mediante prévia e motivada decisão.

§ 2º A publicidade a que se refere o caput deste artigo deverá se efetivar, preferencialmente, por meio de sítio mantido na rede mundial de computadores - internet.

Art. 27. É assegurado aos usuários de serviços públicos de saneamento básico, na forma das normas legais, regulamentares e contratuais:

I - amplo acesso a informações sobre os serviços prestados;

II - prévio conhecimento dos seus direitos e deveres e das penalidades a que podem estar sujeitos;

III - acesso a manual de prestação do serviço e de atendimento ao usuário, elaborado pelo prestador e aprovado pela respectiva entidade de regulação;

IV - acesso a relatório periódico sobre a qualidade da prestação dos serviços.

V - acesso a relatórios periódicos sobre o nível dos reservatórios de água para abastecimento público e a outros dados relativos à segurança hídrica. ([Incluído pela Lei nº 15.012, de 2024](#))

Art. 28. (VETADO).

## CAPÍTULO VI

### DOS ASPECTOS ECONÔMICOS E SOCIAIS

Art. 29. Os serviços públicos de saneamento básico terão a sustentabilidade econômico-financeira assegurada por meio de remuneração pela cobrança dos serviços, e, quando necessário, por outras formas adicionais, como subsídios ou subvenções, vedada a cobrança em duplicidade de custos administrativos ou gerenciais a serem pagos pelo usuário, nos seguintes serviços: ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

I - de abastecimento de água e esgotamento sanitário, na forma de taxas, tarifas e outros preços públicos, que poderão ser estabelecidos para cada um dos serviços ou para ambos, conjuntamente; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

II - de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, na forma de taxas, tarifas e outros preços públicos, conforme o regime de prestação do serviço ou das suas atividades; e ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

III - de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas, na forma de tributos, inclusive taxas, ou tarifas e outros preços públicos, em conformidade com o regime de prestação do serviço ou das suas atividades. ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

§ 1º Observado o disposto nos incisos I a III do caput deste artigo, a instituição das tarifas, preços públicos e taxas para os serviços de saneamento básico observará as seguintes diretrizes:

I - prioridade para atendimento das funções essenciais relacionadas à saúde pública;

II - ampliação do acesso dos cidadãos e localidades de baixa renda aos serviços;

III - geração dos recursos necessários para realização dos investimentos, objetivando o cumprimento das metas e objetivos do serviço;

IV - inibição do consumo supérfluo e do desperdício de recursos;

V - recuperação dos custos incorridos na prestação do serviço, em regime de eficiência;

VI - remuneração adequada do capital investido pelos prestadores dos serviços;

VII - estímulo ao uso de tecnologias modernas e eficientes, compatíveis com os níveis exigidos de qualidade, continuidade e segurança na prestação dos serviços;

VIII - incentivo à eficiência dos prestadores dos serviços.

§ 2º Poderão ser adotados subsídios tarifários e não tarifários para os usuários que não tenham capacidade de pagamento suficiente para cobrir o custo integral dos serviços. ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

§ 3º As novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária. ([Redação dada pela Lei nº 13.312, de 2016](#)) ([Vigência](#))

§ 4º Na hipótese de prestação dos serviços sob regime de concessão, as tarifas e preços públicos serão arrecadados pelo prestador diretamente do usuário, e essa arrecadação será facultativa em caso de taxas. ([Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

§ 5º Os prédios, edifícios e condomínios que foram construídos sem a individualização da medição até a entrada em vigor da [Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016](#), ou em que a individualização for inviável, pela onerosidade ou por razão técnica, poderão instrumentalizar contratos especiais com os prestadores de serviços, nos quais serão estabelecidos as responsabilidades, os critérios de rateio e a forma de cobrança. ([Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

Art. 30. Observado o disposto no art. 29 desta Lei, a estrutura de remuneração e de cobrança dos serviços públicos de saneamento básico considerará os seguintes fatores: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

- I - categorias de usuários, distribuídas por faixas ou quantidades crescentes de utilização ou de consumo;
- II - padrões de uso ou de qualidade requeridos;
- III - quantidade mínima de consumo ou de utilização do serviço, visando à garantia de objetivos sociais, como a preservação da saúde pública, o adequado atendimento dos usuários de menor renda e a proteção do meio ambiente;
- IV - custo mínimo necessário para disponibilidade do serviço em quantidade e qualidade adequadas;
- V - ciclos significativos de aumento da demanda dos serviços, em períodos distintos; e
- VI - capacidade de pagamento dos consumidores.

Art. 31. Os subsídios destinados ao atendimento de usuários determinados de baixa renda serão, dependendo da origem dos recursos: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

- I - [\(revogado\)](#); [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- II - tarifários, quando integrarem a estrutura tarifária, ou fiscais, quando decorrerem da alocação de recursos orçamentários, inclusive por meio de subvenções; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- III - internos a cada titular ou entre titulares, nas hipóteses de prestação regionalizada. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 32. (VETADO).

Art. 33. (VETADO).

Art. 34. (VETADO).

Art. 35. As taxas ou as tarifas decorrentes da prestação de serviço de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos considerarão a destinação adequada dos resíduos coletados e o nível de renda da população da área atendida, de forma isolada ou combinada, e poderão, ainda, considerar: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

- I - [\(revogado\)](#); [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- II - as características dos lotes e as áreas que podem ser neles edificadas; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- III - o peso ou o volume médio coletado por habitante ou por domicílio.
- IV - o consumo de água; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)
- V - a frequência de coleta. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º Na hipótese de prestação de serviço sob regime de delegação, a cobrança de taxas ou tarifas poderá ser realizada na fatura de consumo de outros serviços públicos, com a anuência da prestadora do serviço. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º A não proposição de instrumento de cobrança pelo titular do serviço nos termos deste artigo, no prazo de 12 (doze) meses de vigência desta Lei, configura renúncia de receita e exigirá a comprovação de atendimento, pelo titular do serviço, do disposto no [art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000](#), observadas as penalidades constantes da referida legislação no caso de eventual descumprimento. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 3º Na hipótese de prestação sob regime de delegação, o titular do serviço deverá obrigatoriamente demonstrar a sustentabilidade econômico-financeira da prestação dos serviços ao longo dos estudos que subsidiaram a contratação desses serviços e deverá comprovar, no respectivo processo administrativo, a existência de recursos suficientes para o pagamento dos valores incorridos na delegação, por meio da demonstração de fluxo histórico e projeção futura de recursos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 36. A cobrança pela prestação do serviço público de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas deve levar em conta, em cada lote urbano, os percentuais de impermeabilização e a existência de dispositivos de amortecimento ou de retenção de água de chuva, bem como poderá considerar:

- I - o nível de renda da população da área atendida;
- II - as características dos lotes urbanos e as áreas que podem ser neles edificadas.

Art. 37. Os reajustes de tarifas de serviços públicos de saneamento básico serão realizados observando-se o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, de acordo com as normas legais, regulamentares e contratuais.

Art. 38. As revisões tarifárias compreenderão a reavaliação das condições da prestação dos serviços e das tarifas praticadas e poderão ser:

I - periódicas, objetivando a distribuição dos ganhos de produtividade com os usuários e a reavaliação das condições de mercado;

II - extraordinárias, quando se verificar a ocorrência de fatos não previstos no contrato, fora do controle do prestador dos serviços, que alterem o seu equilíbrio econômico-financeiro.

§ 1º As revisões tarifárias terão suas pautas definidas pelas respectivas entidades reguladoras, ouvidos os titulares, os usuários e os prestadores dos serviços.

§ 2º Poderão ser estabelecidos mecanismos tarifários de indução à eficiência, inclusive fatores de produtividade, assim como de antecipação de metas de expansão e qualidade dos serviços.

§ 3º Os fatores de produtividade poderão ser definidos com base em indicadores de outras empresas do setor.

§ 4º A entidade de regulação poderá autorizar o prestador de serviços a repassar aos usuários custos e encargos tributários não previstos originalmente e por ele não administrados, nos termos da [Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995](#).

Art. 39. As tarifas serão fixadas de forma clara e objetiva, devendo os reajustes e as revisões serem tornados públicos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias com relação à sua aplicação.

Parágrafo único. A fatura a ser entregue ao usuário final deverá obedecer a modelo estabelecido pela entidade reguladora, que definirá os itens e custos que deverão estar explicitados.

Art. 40. Os serviços poderão ser interrompidos pelo prestador nas seguintes hipóteses:

I - situações de emergência que atinjam a segurança de pessoas e bens;

II - necessidade de efetuar reparos, modificações ou melhorias de qualquer natureza nos sistemas, respeitados os padrões de qualidade e continuidade estabelecidos pela regulação do serviço; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

III - negativa do usuário em permitir a instalação de dispositivo de leitura de água consumida, após ter sido previamente notificado a respeito;

IV - manipulação indevida de qualquer tubulação, medidor ou outra instalação do prestador, por parte do usuário; e

V - inadimplemento, pelo usuário do serviço de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, do pagamento das tarifas, após ter sido formalmente notificado, de forma que, em caso de coleta, afastamento e tratamento de esgoto, a interrupção dos serviços deverá preservar as condições mínimas de manutenção da saúde dos usuários, de acordo com norma de regulação ou norma do órgão de política ambiental. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#).

§ 1º As interrupções programadas serão previamente comunicadas ao regulador e aos usuários.

§ 2º A suspensão dos serviços prevista nos incisos III e V do caput deste artigo será precedida de prévio aviso ao usuário, não inferior a 30 (trinta) dias da data prevista para a suspensão.

§ 3º A interrupção ou a restrição do fornecimento de água por inadimplência a estabelecimentos de saúde, a instituições educacionais e de internação coletiva de pessoas e a usuário residencial de baixa renda beneficiário de

tarifa social deverá obedecer a prazos e critérios que preservem condições mínimas de manutenção da saúde das pessoas atingidas.

Art. 41. Desde que previsto nas normas de regulação, grandes usuários poderão negociar suas tarifas com o prestador dos serviços, mediante contrato específico, ouvido previamente o regulador.

Art. 42. Os valores investidos em bens reversíveis pelos prestadores constituirão créditos perante o titular, a serem recuperados mediante a exploração dos serviços, nos termos das normas regulamentares e contratuais e, quando for o caso, observada a legislação pertinente às sociedades por ações.

§ 1º Não gerarão crédito perante o titular os investimentos feitos sem ônus para o prestador, tais como os decorrentes de exigência legal aplicável à implantação de empreendimentos imobiliários e os provenientes de subvenções ou transferências fiscais voluntárias.

§ 2º Os investimentos realizados, os valores amortizados, a depreciação e os respectivos saldos serão anualmente auditados e certificados pela entidade reguladora.

§ 3º Os créditos decorrentes de investimentos devidamente certificados poderão constituir garantia de empréstimos aos delegatários, destinados exclusivamente a investimentos nos sistemas de saneamento objeto do respectivo contrato.

§ 4º (VETADO).

§ 5º A transferência de serviços de um prestador para outro será condicionada, em qualquer hipótese, à indenização dos investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, nos termos da [Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995](#), facultado ao titular atribuir ao prestador que assumirá o serviço a responsabilidade por seu pagamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

## CAPÍTULO VII

### DOS ASPECTOS TÉCNICOS

Art. 43. A prestação dos serviços atenderá a requisitos mínimos de qualidade, incluindo a regularidade, a continuidade e aqueles relativos aos produtos oferecidos, ao atendimento dos usuários e às condições operacionais e de manutenção dos sistemas, de acordo com as normas regulamentares e contratuais.

§ 1º A União definirá parâmetros mínimos de potabilidade da água. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º A entidade reguladora estabelecerá limites máximos de perda na distribuição de água tratada, que poderão ser reduzidos gradualmente, conforme se verificarem avanços tecnológicos e maiores investimentos em medidas para diminuição desse desperdício. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 43-A. É obrigação dos prestadores de serviço público de abastecimento de água, conforme regulamento: [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

I - corrigir as falhas da rede hidráulica, de modo a evitar vazamentos e perdas e a aumentar a eficiência do sistema de distribuição; e [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

II - fiscalizar a rede de abastecimento de água para coibir as ligações irregulares. [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

Art. 44. O licenciamento ambiental de unidades de tratamento de esgotos sanitários, de efluentes gerados nos processos de tratamento de água e das instalações integrantes dos serviços públicos de manejo de resíduos sólidos considerará os requisitos de eficácia e eficiência, a fim de alcançar progressivamente os padrões estabelecidos pela legislação ambiental, ponderada a capacidade de pagamento das populações e usuários envolvidos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º A autoridade ambiental competente assegurará prioridade e estabelecerá procedimentos simplificados de licenciamento para as atividades a que se refere o **caput** deste artigo, em função do porte das unidades, dos impactos ambientais esperados e da resiliência de sua área de implantação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º A autoridade ambiental competente estabelecerá metas progressivas para que a qualidade dos efluentes de unidades de tratamento de esgotos sanitários atenda aos padrões das classes dos corpos hídricos em que forem

lançados, a partir dos níveis presentes de tratamento e considerando a capacidade de pagamento das populações e usuários envolvidos.

§ 3º A agência reguladora competente estabelecerá metas progressivas para a substituição do sistema unitário pelo sistema separador absoluto, sendo obrigatório o tratamento dos esgotos coletados em períodos de estiagem, enquanto durar a transição. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 45. As edificações permanentes urbanas serão conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos decorrentes da disponibilização e da manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

§ 2º A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes.

§ 3º A instalação hidráulica predial prevista no § 2º deste artigo constitui a rede ou tubulação que se inicia na ligação de água da prestadora e finaliza no reservatório de água do usuário. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 4º Quando disponibilizada rede pública de esgotamento sanitário, o usuário estará sujeito aos pagamentos previstos no **caput** deste artigo, sendo-lhe assegurada a cobrança de um valor mínimo de utilização dos serviços, ainda que a sua edificação não esteja conectada à rede pública. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 5º O pagamento de taxa ou de tarifa, na forma prevista no **caput** deste artigo, não isenta o usuário da obrigação de conectar-se à rede pública de esgotamento sanitário, e o descumprimento dessa obrigação sujeita o usuário ao pagamento de multa e demais sanções previstas na legislação, ressalvados os casos de reúso e de captação de água de chuva, nos termos do regulamento. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 6º A entidade reguladora ou o titular dos serviços públicos de saneamento básico deverão estabelecer prazo não superior a 1 (um) ano para que os usuários conectem suas edificações à rede de esgotos, onde disponível, sob pena de o prestador do serviço realizar a conexão mediante cobrança do usuário. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 7º A entidade reguladora ou o titular dos serviços públicos de saneamento básico deverá, sob pena de responsabilidade administrativa, contratual e ambiental, até 31 de dezembro de 2025, verificar e aplicar o procedimento previsto no § 6º deste artigo a todas as edificações implantadas na área coberta com serviço de esgotamento sanitário. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 8º O serviço de conexão de edificação ocupada por família de baixa renda à rede de esgotamento sanitário poderá gozar de gratuidade, ainda que os serviços públicos de saneamento básico sejam prestados mediante concessão, observado, quando couber, o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 9º Para fins de concessão da gratuidade prevista no § 8º deste artigo, caberá ao titular regulamentar os critérios para enquadramento das famílias de baixa renda, consideradas as peculiaridades locais e regionais. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 10. A conexão de edificações situadas em núcleo urbano, núcleo urbano informal e núcleo urbano informal consolidado observará o disposto na [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 11. As edificações para uso não residencial ou condomínios regidos pela [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), poderão utilizar-se de fontes e métodos alternativos de abastecimento de água, incluindo águas subterrâneas, de reúso ou pluviais, desde que autorizados pelo órgão gestor competente e que promovam o pagamento pelo uso de recursos hídricos, quando devido. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 12. Para a satisfação das condições descritas no § 11 deste artigo, os usuários deverão instalar medidor para contabilizar o seu consumo e deverão arcar apenas com o pagamento pelo uso da rede de coleta e tratamento de esgoto na quantidade equivalente ao volume de água captado. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 46. Em situação crítica de escassez ou contaminação de recursos hídricos que obrigue à adoção de racionamento, declarada pela autoridade gestora de recursos hídricos, o ente regulador poderá adotar mecanismos tarifários de contingência, com objetivo de cobrir custos adicionais decorrentes, garantindo o equilíbrio financeiro da prestação do serviço e a gestão da demanda.

Parágrafo único. Sem prejuízo da adoção dos mecanismos a que se refere o **caput** deste artigo, a ANA poderá recomendar, independentemente da dominialidade dos corpos hídricos que formem determinada bacia hidrográfica, a restrição ou a interrupção do uso de recursos hídricos e a prioridade do uso para o consumo humano e para a dessedentação de animais. ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

Art. 46-A. (VETADO) ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

## CAPÍTULO VIII

### DA PARTICIPAÇÃO DE ÓRGÃOS COLEGIADOS NO CONTROLE SOCIAL

Art. 47. O controle social dos serviços públicos de saneamento básico poderá incluir a participação de órgãos colegiados de caráter consultivo, nacional, estaduais, distrital e municipais, em especial o Conselho Nacional de Recursos Hídricos, nos termos da [Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997](#), assegurada a representação: ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

I - dos titulares dos serviços;

II - de órgãos governamentais relacionados ao setor de saneamento básico;

III - dos prestadores de serviços públicos de saneamento básico;

IV - dos usuários de serviços de saneamento básico;

V - de entidades técnicas, organizações da sociedade civil e de defesa do consumidor relacionadas ao setor de saneamento básico.

§ 1º As funções e competências dos órgãos colegiados a que se refere o caput deste artigo poderão ser exercidas por órgãos colegiados já existentes, com as devidas adaptações das leis que os criaram.

§ 2º No caso da União, a participação a que se refere o caput deste artigo será exercida nos termos da [Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001](#), alterada pela [Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003](#).

## CAPÍTULO IX

### DA POLÍTICA FEDERAL DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 48. A União, no estabelecimento de sua política de saneamento básico, observará as seguintes diretrizes:

I - prioridade para as ações que promovam a equidade social e territorial no acesso ao saneamento básico;

II - aplicação dos recursos financeiros por ela administrados de modo a promover o desenvolvimento sustentável, a eficiência e a eficácia;

III - uniformização da regulação do setor e divulgação de melhores práticas, conforme o disposto na [Lei nº 9.984, de 17 de julho de 2000](#); ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

IV - utilização de indicadores epidemiológicos e de desenvolvimento social no planejamento, implementação e avaliação das suas ações de saneamento básico;

V - melhoria da qualidade de vida e das condições ambientais e de saúde pública;

VI - colaboração para o desenvolvimento urbano e regional;

VII - garantia de meios adequados para o atendimento da população rural, por meio da utilização de soluções compatíveis com as suas características econômicas e sociais peculiares; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#))

VIII - fomento ao desenvolvimento científico e tecnológico, à adoção de tecnologias apropriadas e à difusão dos conhecimentos gerados;

IX - adoção de critérios objetivos de elegibilidade e prioridade, considerados fatores como nível de renda e cobertura, grau de urbanização, concentração populacional, porte populacional municipal, áreas rurais e comunidades tradicionais e indígenas, disponibilidade hídrica e riscos sanitários, epidemiológicos e ambientais; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

X - adoção da bacia hidrográfica como unidade de referência para o planejamento de suas ações;

XI - estímulo à implementação de infra-estruturas e serviços comuns a Municípios, mediante mecanismos de cooperação entre entes federados.

XII - redução progressiva e controle das perdas de água, inclusive na distribuição da água tratada, estímulo à racionalização de seu consumo pelos usuários e fomento à eficiência energética, ao reúso de efluentes sanitários e ao aproveitamento de águas de chuva, em conformidade com as demais normas ambientais e de saúde pública; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

XIII - estímulo ao desenvolvimento e ao aperfeiçoamento de equipamentos e métodos economizadores de água; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

XIV - promoção da segurança jurídica e da redução dos riscos regulatórios, com vistas a estimular investimentos públicos e privados; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

XV - estímulo à integração das bases de dados; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

XVI - acompanhamento da governança e da regulação do setor de saneamento; e ([Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

XVII - prioridade para planos, programas e projetos que visem à implantação e à ampliação dos serviços e das ações de saneamento básico integrado, nos termos desta Lei. ([Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

Parágrafo único. As políticas e ações da União de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de combate e erradicação da pobreza, de proteção ambiental, de promoção da saúde, de recursos hídricos e outras de relevante interesse social direcionadas à melhoria da qualidade de vida devem considerar a necessária articulação, inclusive no que se refere ao financiamento e à governança, com o saneamento básico. ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

Art. 48-A. Em programas habitacionais públicos federais ou subsidiados com recursos públicos federais, o sistema de esgotamento sanitário deverá ser interligado à rede existente, ressalvadas as hipóteses do § 4º do art. 11-B desta Lei. ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

Art. 49. São objetivos da Política Federal de Saneamento Básico:

I - contribuir para o desenvolvimento nacional, a redução das desigualdades regionais, a geração de emprego e de renda, a inclusão social e a promoção da saúde pública; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

II - priorizar planos, programas e projetos que visem à implantação e à ampliação dos serviços e das ações de saneamento básico nas áreas ocupadas por populações de baixa renda, incluídos os núcleos urbanos informais consolidados, quando não se encontrarem em situação de risco; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

III - proporcionar condições adequadas de salubridade ambiental aos povos indígenas e outras populações tradicionais, com soluções compatíveis com suas características socioculturais;

IV - proporcionar condições adequadas de salubridade ambiental às populações rurais e às pequenas comunidades; ([Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020](#)).

V - assegurar que a aplicação dos recursos financeiros administrados pelo poder público dê-se segundo critérios de promoção da salubridade ambiental, de maximização da relação benefício-custo e de maior retorno social;

VI - incentivar a adoção de mecanismos de planejamento, regulação e fiscalização da prestação dos serviços de saneamento básico;

VII - promover alternativas de gestão que viabilizem a auto-sustentação econômica e financeira dos serviços de saneamento básico, com ênfase na cooperação federativa;

VIII - promover o desenvolvimento institucional do saneamento básico, estabelecendo meios para a unidade e articulação das ações dos diferentes agentes, bem como do desenvolvimento de sua organização, capacidade técnica, gerencial, financeira e de recursos humanos, contempladas as especificidades locais;

IX - fomentar o desenvolvimento científico e tecnológico, a adoção de tecnologias apropriadas e a difusão dos conhecimentos gerados de interesse para o saneamento básico;

X - minimizar os impactos ambientais relacionados à implantação e desenvolvimento das ações, obras e serviços de saneamento básico e assegurar que sejam executadas de acordo com as normas relativas à proteção do meio ambiente, ao uso e ocupação do solo e à saúde.

XI - incentivar a adoção de equipamentos sanitários que contribuam para a redução do consumo de água; [\(Incluído pela Lei nº 12.862, de 2013\)](#).

XII - promover educação ambiental destinada à economia de água pelos usuários; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XIII - promover a capacitação técnica do setor; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XIV - promover a regionalização dos serviços, com vistas à geração de ganhos de escala, por meio do apoio à formação dos blocos de referência e à obtenção da sustentabilidade econômica financeira do bloco; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XV - promover a concorrência na prestação dos serviços; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

XVI - priorizar, apoiar e incentivar planos, programas e projetos que visem à implantação e à ampliação dos serviços e das ações de saneamento integrado, nos termos desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 49-A. No âmbito da Política Federal de Saneamento Básico, a União estimulará o uso das águas de chuva e o reúso não potável das águas cinzas em novas edificações e nas atividades paisagísticas, agrícolas, florestais e industriais, conforme regulamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

§ 1º A rede hidráulica e o reservatório destinado a acumular águas de chuva e águas cinzas das edificações devem ser distintos da rede de água proveniente do abastecimento público. [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

§ 2º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

§ 3º As águas de chuva e as águas cinzas passarão por processo de tratamento que assegure sua utilização segura, previamente à acumulação e ao uso na edificação. [\(Incluído pela Lei nº 14.546, de 2023\)](#)

Art. 50. A alocação de recursos públicos federais e os financiamentos com recursos da União ou com recursos geridos ou operados por órgãos ou entidades da União serão feitos em conformidade com as diretrizes e objetivos estabelecidos nos arts. 48 e 49 desta Lei e com os planos de saneamento básico e condicionados:

I - ao alcance de índices mínimos de:

a) desempenho do prestador na gestão técnica, econômica e financeira dos serviços; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

b) eficiência e eficácia na prestação dos serviços públicos de saneamento básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - à operação adequada e à manutenção dos empreendimentos anteriormente financiados com os recursos mencionados no **caput** deste artigo; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - à observância das normas de referência para a regulação da prestação dos serviços públicos de saneamento básico expedidas pela ANA; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - ao cumprimento de índice de perda de água na distribuição, conforme estabelecido em ato do Ministro de Estado das Cidades; [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

V - ao fornecimento de informações atualizadas para o Sinisa, conforme critérios, métodos e periodicidade estabelecidos pelo Ministério das Cidades; [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

VI - à regularidade da operação a ser financiada, nos termos do inciso XIII do **caput** do art. 3º desta Lei; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

VII - à estruturação de prestação regionalizada; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

VIII - à adesão pelos titulares dos serviços públicos de saneamento básico à estrutura de governança correspondente em até 180 (cento e oitenta) dias contados de sua instituição, nos casos de unidade regional de saneamento básico, blocos de referência e gestão associada; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IX - à constituição da entidade de governança federativa no prazo estabelecido no inciso VIII do **caput** deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 1º Na aplicação de recursos não onerosos da União, serão priorizados os investimentos de capital que viabilizem a prestação de serviços regionalizada, por meio de blocos regionais, quando a sua sustentabilidade econômico-financeira não for possível apenas com recursos oriundos de tarifas ou taxas, mesmo após agrupamento com outros Municípios do Estado, e os investimentos que visem ao atendimento dos Municípios com maiores déficits de saneamento cuja população não tenha capacidade de pagamento compatível com a viabilidade econômico-financeira dos serviços. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º A União poderá instituir e orientar a execução de programas de incentivo à execução de projetos de interesse social na área de saneamento básico com participação de investidores privados, mediante operações estruturadas de financiamentos realizados com recursos de fundos privados de investimento, de capitalização ou de previdência complementar, em condições compatíveis com a natureza essencial dos serviços públicos de saneamento básico.

§ 3º É vedada a aplicação de recursos orçamentários da União na administração, operação e manutenção de serviços públicos de saneamento básico não administrados por órgão ou entidade federal, salvo por prazo determinado em situações de eminente risco à saúde pública e ao meio ambiente.

§ 4º Os recursos não onerosos da União, para subvenção de ações de saneamento básico promovidas pelos demais entes da Federação, serão sempre transferidos para Municípios, o Distrito Federal ou Estados.

§ 5º No fomento à melhoria da prestação dos serviços públicos de saneamento básico, a União poderá conceder benefícios ou incentivos orçamentários, fiscais ou creditícios como contrapartida ao alcance de metas de desempenho operacional previamente estabelecidas. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 6º A exigência prevista na alínea a do inciso I do **caput** deste artigo não se aplica à destinação de recursos para programas de desenvolvimento institucional do operador de serviços públicos de saneamento básico.

§ 7º (VETADO).

§ 8º A manutenção das condições e do acesso aos recursos referidos no **caput** deste artigo dependerá da continuidade da observância dos atos normativos e da conformidade dos órgãos e das entidades reguladoras ao disposto no inciso III do **caput** deste artigo. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 9º A restrição de acesso a recursos públicos federais e a financiamentos decorrente do descumprimento do inciso III do **caput** deste artigo não afetará os contratos celebrados anteriormente à sua instituição e as respectivas previsões de desembolso. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 10. O disposto no inciso III do **caput** deste artigo não se aplica às ações de saneamento básico em: [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - áreas rurais; [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - comunidades tradicionais, incluídas áreas quilombolas; e [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - terras indígenas. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 11. A União poderá criar cursos de capacitação técnica dos gestores públicos municipais, em consórcio ou não com os Estados, para a elaboração e implementação dos planos de saneamento básico. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 12. (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 51. O processo de elaboração e revisão dos planos de saneamento básico deverá prever sua divulgação em conjunto com os estudos que os fundamentarem, o recebimento de sugestões e críticas por meio de consulta ou audiência pública e, quando previsto na legislação do titular, análise e opinião por órgão colegiado criado nos termos do art. 47 desta Lei.

Parágrafo único. A divulgação das propostas dos planos de saneamento básico e dos estudos que as fundamentarem dar-se-á por meio da disponibilização integral de seu teor a todos os interessados, inclusive por meio da internet e por audiência pública.

Art. 52. A União elaborará, sob a coordenação do Ministério das Cidades: [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

I - o Plano Nacional de Saneamento Básico, que conterá: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

a) os objetivos e metas nacionais e regionalizadas, de curto, médio e longo prazos, para a universalização dos serviços de saneamento básico e o alcance de níveis crescentes de saneamento básico no território nacional, observando a compatibilidade com os demais planos e políticas públicas da União;

b) as diretrizes e orientações para o equacionamento dos condicionantes de natureza político-institucional, legal e jurídica, econômico-financeira, administrativa, cultural e tecnológica com impacto na consecução das metas e objetivos estabelecidos;

c) a proposição de programas, projetos e ações necessários para atingir os objetivos e as metas da política federal de saneamento básico, com identificação das fontes de financiamento, de forma a ampliar os investimentos públicos e privados no setor; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

d) as diretrizes para o planejamento das ações de saneamento básico em áreas de especial interesse turístico;

e) os procedimentos para a avaliação sistemática da eficiência e eficácia das ações executadas;

II - planos regionais de saneamento básico, elaborados e executados em articulação com os Estados, Distrito Federal e Municípios envolvidos para as regiões integradas de desenvolvimento econômico ou nas que haja a participação de órgão ou entidade federal na prestação de serviço público de saneamento básico.

§ 1º O Plano Nacional de Saneamento Básico deverá: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - abranger o abastecimento de água, o esgotamento sanitário, o manejo de resíduos sólidos e o manejo de águas pluviais e outras ações de saneamento básico de interesse para a melhoria da salubridade ambiental, incluindo o provimento de banheiros e unidades hidrossanitárias para populações de baixa renda;

II - tratar especificamente das ações da União relativas ao saneamento básico nas áreas indígenas, nas reservas extrativistas da União e nas comunidades quilombolas.

III - contemplar programa específico para ações de saneamento básico em áreas rurais; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - contemplar ações específicas de segurança hídrica; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

V - contemplar ações de saneamento básico em núcleos urbanos informais ocupados por populações de baixa renda, quando estes forem consolidados e não se encontrarem em situação de risco. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º Os planos de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo devem ser elaborados com horizonte de 20 (vinte) anos, avaliados anualmente e revisados a cada 4 (quatro) anos, preferencialmente em períodos coincidentes com os de vigência dos planos plurianuais.

§ 3º A União estabelecerá, de forma subsidiária aos Estados, blocos de referência para a prestação regionalizada dos serviços públicos de saneamento básico. [\(Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 53. Fica instituído o Sistema Nacional de Informações em Saneamento Básico - SINISA, com os objetivos de:

I - coletar e sistematizar dados relativos às condições da prestação dos serviços públicos de saneamento básico;

II - disponibilizar estatísticas, indicadores e outras informações relevantes para a caracterização da demanda e da oferta de serviços públicos de saneamento básico;

III - permitir e facilitar o monitoramento e avaliação da eficiência e da eficácia da prestação dos serviços de saneamento básico.

§ 1º As informações do Sinisa são públicas, gratuitas, acessíveis a todos e devem ser publicadas na internet, em formato de dados abertos. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

§ 2º A União apoiará os titulares dos serviços a organizar sistemas de informação em saneamento básico, em atendimento ao disposto no inciso VI do caput do art. 9º desta Lei.

§ 3º Competem ao Ministério das Cidades a organização, a implementação e a gestão do Sinisa, além do estabelecimento dos critérios, dos métodos e da periodicidade para o preenchimento das informações pelos titulares, pelas entidades reguladoras e pelos prestadores dos serviços e para a auditoria própria do sistema. [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

§ 4º A ANA e o Ministério das Cidades promoverão a interoperabilidade do Sistema Nacional de Informações sobre Recursos Hídricos (SNIRH) com o Sinisa. [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

§ 5º O Ministério das Cidades dará ampla transparência e publicidade aos sistemas de informações por ele geridos e considerará as demandas dos órgãos e das entidades envolvidos na política federal de saneamento básico para fornecer os dados necessários ao desenvolvimento, à implementação e à avaliação das políticas públicas do setor. [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

§ 6º O Ministério das Cidades estabelecerá mecanismo sistemático de auditoria das informações inseridas no Sinisa. [\(Redação dada pela Lei nº 14.600, de 2023\)](#)

§ 7º Os titulares, os prestadores de serviços públicos de saneamento básico e as entidades reguladoras fornecerão as informações a serem inseridas no Sinisa. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 53-A. Fica criado o Comitê Interministerial de Saneamento Básico (Cisb), colegiado que, sob a presidência do Ministério do Desenvolvimento Regional, tem a finalidade de assegurar a implementação da política federal de saneamento básico e de articular a atuação dos órgãos e das entidades federais na alocação de recursos financeiros em ações de saneamento básico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Parágrafo único. A composição do Cisb será definida em ato do Poder Executivo federal. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 53-B. Compete ao Cisb: [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

I - coordenar, integrar, articular e avaliar a gestão, em âmbito federal, do Plano Nacional de Saneamento Básico; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

II - acompanhar o processo de articulação e as medidas que visem à destinação dos recursos para o saneamento básico, no âmbito do Poder Executivo federal; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

III - garantir a racionalidade da aplicação dos recursos federais no setor de saneamento básico, com vistas à universalização dos serviços e à ampliação dos investimentos públicos e privados no setor; [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

IV - elaborar estudos técnicos para subsidiar a tomada de decisões sobre a alocação de recursos federais no âmbito da política federal de saneamento básico; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

V - avaliar e aprovar orientações para a aplicação dos recursos federais em saneamento básico. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 53-C. Regimento interno disporá sobre a organização e o funcionamento do Cisb. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Art. 53-D. Fica estabelecida como política federal de saneamento básico a execução de obras de infraestrutura básica de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável em núcleos urbanos formais, informais e informais consolidados, passíveis de serem objeto de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), nos termos da [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#), salvo aqueles que se encontrarem em situação de risco. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

Parágrafo único. Admite-se, prioritariamente, a implantação e a execução das obras de infraestrutura básica de abastecimento de água e esgotamento sanitário mediante sistema condominial, entendido como a participação comunitária com tecnologias apropriadas para produzir soluções que conjuguem redução de custos de operação e aumento da eficiência, a fim de criar condições para a universalização. [\(Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020\)](#)

## CAPÍTULO X

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 54. (VETADO).

Art. 54-A. Fica instituído o Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento do Saneamento Básico - REISB, com o objetivo de estimular a pessoa jurídica prestadora de serviços públicos de saneamento básico a aumentar seu volume de investimentos por meio da concessão de créditos tributários. [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

Parágrafo único. A vigência do Reisb se estenderá até o ano de 2026. [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

Art. 54-B. É beneficiária do Reisb a pessoa jurídica que realize investimentos voltados para a sustentabilidade e para a eficiência dos sistemas de saneamento básico e em acordo com o Plano Nacional de Saneamento Básico. [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

§ 1º Para efeitos do disposto no **caput**, ficam definidos como investimentos em sustentabilidade e em eficiência dos sistemas de saneamento básico aqueles que atendam: [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

I - ao alcance das metas de universalização do abastecimento de água para consumo humano e da coleta e tratamento de esgoto; [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

II - à preservação de áreas de mananciais e de unidades de conservação necessárias à proteção das condições naturais e de produção de água; [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

III - à redução de perdas de água e à ampliação da eficiência dos sistemas de abastecimento de água para consumo humano e dos sistemas de coleta e tratamento de esgoto; [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

IV - à inovação tecnológica. [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

§ 2º Somente serão beneficiados pelo Reisb projetos cujo enquadramento às condições definidas no **caput** seja atestado pela Administração da pessoa jurídica beneficiária nas demonstrações financeiras dos períodos em que se apurarem ou se utilizarem os créditos. [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

§ 3º Não se poderão beneficiar do Reisb as pessoas jurídicas optantes pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Simples Nacional, de que trata a [Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006](#), e as pessoas jurídicas de que tratam o [inciso II do art. 8º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002](#), e o [inciso II do art. 10 da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003](#). [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

§ 4º A adesão ao Reisb é condicionada à regularidade fiscal da pessoa jurídica em relação aos impostos e às contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

Art. 54-C. (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 13.329, de 2016\)](#) [\(Produção de efeito\)](#)

Art. 55. O § 5º do art. 2º da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), passa a vigorar com a seguinte redação: [\(Vigência\)](#)

“Art. 2º .....  
.....”

[§ 5º](#) A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

.....” (NR)

Art. 56. (VETADO)

Art. 57. O inciso XXVII do caput do art. 24 da [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#), passa a vigorar com a seguinte redação: [\(Vigência\)](#)

“Art. 24. ....  
.....”

[XXVII](#) - na contratação da coleta, processamento e comercialização de resíduos sólidos urbanos recicláveis ou reutilizáveis, em áreas com sistema de coleta seletiva de lixo, efetuados por associações ou cooperativas formadas exclusivamente por pessoas físicas de baixa renda reconhecidas pelo poder público como catadores de materiais recicláveis, com o uso de equipamentos compatíveis com as normas técnicas, ambientais e de saúde pública.

.....” (NR)

Art. 58. O art. 42 da [Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995](#), passa a vigorar com a seguinte redação: [\(Vigência\)](#) [\(Vide ADIN 4058\)](#)

“Art. 42. ....

[§ 1º](#) Vencido o prazo mencionado no contrato ou ato de outorga, o serviço poderá ser prestado por órgão ou entidade do poder concedente, ou delegado a terceiros, mediante novo contrato.

.....”

[§ 3º](#) As concessões a que se refere o [§ 2º](#) deste artigo, inclusive as que não possuam instrumento que as formalize ou que possuam cláusula que preveja prorrogação, terão validade máxima até o dia 31 de dezembro de 2010, desde que, até o dia 30 de junho de 2009, tenham sido cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - levantamento mais amplo e retroativo possível dos elementos físicos constituintes da infra-estrutura de bens reversíveis e dos dados financeiros, contábeis e comerciais relativos à prestação dos serviços, em dimensão necessária e suficiente para a realização do cálculo de eventual indenização relativa aos investimentos ainda não amortizados pelas receitas emergentes da concessão, observadas as disposições legais e contratuais que regulavam a prestação do serviço ou a ela aplicáveis nos 20 (vinte) anos anteriores ao da publicação desta Lei;

II - celebração de acordo entre o poder concedente e o concessionário sobre os critérios e a forma de indenização de eventuais créditos remanescentes de investimentos ainda não amortizados ou depreciados, apurados a partir dos levantamentos referidos no inciso I deste parágrafo e auditados por instituição especializada escolhida de comum acordo pelas partes; e

III - publicação na imprensa oficial de ato formal de autoridade do poder concedente, autorizando a prestação precária dos serviços por prazo de até 6 (seis) meses, renovável até 31 de dezembro de 2008, mediante comprovação do cumprimento do disposto nos incisos I e II deste parágrafo.

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)

§ 4º Não ocorrendo o acordo previsto no inciso II do § 3º deste artigo, o cálculo da indenização de investimentos será feito com base nos critérios previstos no instrumento de concessão antes celebrado ou, na omissão deste, por avaliação de seu valor econômico ou reavaliação patrimonial, depreciação e amortização de ativos imobilizados definidos pelas legislações fiscal e das sociedades por ações, efetuada por empresa de auditoria independente escolhida de comum acordo pelas partes.

§ 5º No caso do § 4º deste artigo, o pagamento de eventual indenização será realizado, mediante garantia real, por meio de 4 (quatro) parcelas anuais, iguais e sucessivas, da parte ainda não amortizada de investimentos e de outras indenizações relacionadas à prestação dos serviços, realizados com capital próprio do concessionário ou de seu controlador, ou originários de operações de financiamento, ou obtidos mediante emissão de ações, debêntures e outros títulos mobiliários, com a primeira parcela paga até o último dia útil do exercício financeiro em que ocorrer a reversão.

§ 6º Ocorrendo acordo, poderá a indenização de que trata o § 5º deste artigo ser paga mediante receitas de novo contrato que venha a disciplinar a prestação do serviço.” (NR)

Art. 59. (VETADO).

Art. 60. Revoga-se a [Lei nº 6.528, de 11 de maio de 1978](#).

Brasília, 5 de janeiro de 2007; 186º da Independência e 119º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA  
*Márcio Fortes de Almeida*  
*Luiz Paulo Teles Ferreira Barreto*  
*Bernard Appy*  
*Paulo Sérgio Oliveira Passos*  
*Luiz Marinho*  
*José Agenor Álvares da Silva*  
*Fernando Rodrigues Lopes de Oliveira*  
*Marina Silva*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 8.1.2007 e [retificado em 11.1.2007](#).

\*

**RESOLUÇÃO CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006**  
**Publicada no DOU nº 61, de 29 de março de 2006, Seção 1, páginas 150 - 151**

**Correlações:**

- Em atendimento à Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, altera pela MP 2.166/2001

*Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP.*

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE-CONAMA, no uso das competências que lhe são conferidas pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, regulamentada pelo Decreto nº 99.274, de 6 de junho de 1990, e tendo em vista o disposto nas Leis nº 4.771, de 15 de setembro e 1965, nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997, e o seu Regimento Interno, e

Considerando, nos termos do art. 225, *caput*, da Constituição Federal, o dever do Poder Público e da coletividade de proteger o meio ambiente para a presente e as futuras gerações;

Considerando as responsabilidades assumidas pelo Brasil por força da Convenção da Biodiversidade, de 1992, da Convenção Ramsar, de 1971 e da Convenção de Washington, de 1940, bem como os compromissos derivados da Declaração do Rio de Janeiro, de 1992;

Considerando que as Áreas de Preservação Permanente-APP, localizadas em cada posse ou propriedade, são bens de interesse nacional e espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Considerando a singularidade e o valor estratégico das áreas de preservação permanente que, conforme indica sua denominação, são caracterizadas, como regra geral, pela intocabilidade e vedação de uso econômico direto;

Considerando que as áreas de preservação permanente e outros espaços territoriais especialmente protegidos, como instrumentos de relevante interesse ambiental, integram o desenvolvimento sustentável, objetivo das presentes e futuras gerações;

Considerando a função sócioambiental da propriedade prevista nos arts. 5º, inciso XXIII, 170, inciso VI, 182, § 2º, 186, inciso II e 225 da Constituição e os princípios da prevenção, da precaução e do poluidor-pagador;

Considerando que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando o proprietário ou possessor obrigados a respeitarem as normas e regulamentos administrativos;

Considerando o dever legal do proprietário ou do possuidor de recuperar as Áreas de Preservação Permanente-APP's irregularmente suprimidas ou ocupadas;

Considerando que, nos termos do art. 8º, da Lei nº 6.938, de 1981, compete ao Conselho Nacional do Meio Ambiente-CONAMA estabelecer normas, critérios e padrões relativos ao controle e à manutenção da qualidade do meio ambiente com vistas ao uso racional dos recursos ambientais, principalmente os hídricos; e

Considerando que, nos termos do art. 1º § 2º, incisos IV, alínea "c", e V, alínea "c", da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, alterada pela MP nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, compete ao CONAMA prever, em resolução, demais obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública e interesse social; resolve:

### Seção I Das Disposições Gerais

Art. 1º Esta Resolução define os casos excepcionais em que o órgão ambiental competente pode autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP para a implantação de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, ou para a realização de ações consideradas eventuais e de baixo impacto ambiental.

§ 1º É vedada a intervenção ou supressão de vegetação em APP de nascentes, veredas, manguezais e dunas originalmente providas de vegetação, previstas nos incisos II, IV, X e XI do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002, salvo nos casos de utilidade pública dispostos no inciso I do art. 2º desta Resolução, e para acesso de pessoas e animais para obtenção de água, nos termos do § 7º, do art. 4º, da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 2º O disposto na alínea “c” do inciso I, do art. 2º desta Resolução não se aplica para a intervenção ou supressão de vegetação nas APP’s de veredas, restingas, manguezais e dunas previstas nos incisos IV, X e XI do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002.

§ 3º A autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP de nascente, definida no inciso II do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, fica condicionada à outorga do direito de uso de recurso hídrico, conforme o disposto no art. 12 da Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 4º A autorização de intervenção ou supressão de vegetação em APP depende da comprovação pelo empreendedor do cumprimento integral das obrigações vencidas nestas áreas.

Art. 2º O órgão ambiental competente somente poderá autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em APP, devidamente caracterizada e motivada mediante procedimento administrativo autônomo e prévio, e atendidos os requisitos previstos nesta resolução e noutras normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, bem como no Plano Diretor, Zoneamento Ecológico-Econômico e Plano de Manejo das Unidades de Conservação, se existentes, nos seguintes casos:

I - utilidade pública:

- a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia;
- c) as atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais, outorgadas pela autoridade competente, exceto areia, argila, saibro e cascalho;
- d) a implantação de área verde pública em área urbana;
- e) pesquisa arqueológica;
- f) obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados;
- g) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos privados de aquicultura, obedecidos os critérios e requisitos previstos nos §§ 1º e 2º do art. 11, desta Resolução.

II - interesse social:

- a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão ambiental competente;
- b) o manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterize a cobertura vegetal nativa, ou impeça sua recuperação, e não prejudique a função ecológica da área;
- c) a regularização fundiária sustentável de área urbana;
- d) as atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;

III - intervenção ou supressão de vegetação eventual e de baixo impacto ambiental, observados os parâmetros desta Resolução.

Art. 3º A intervenção ou supressão de vegetação em APP somente poderá ser autorizada quando o requerente, entre outras exigências, comprovar:

- I - a inexistência de alternativa técnica e locacional às obras, planos, atividades ou projetos propostos;
- II - atendimento às condições e padrões aplicáveis aos corpos de água;

III - averbação da Área de Reserva Legal; e

IV - a inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massa rochosa.

Art. 4º Toda obra, plano, atividade ou projeto de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, deverá obter do órgão ambiental competente a autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP, em processo administrativo próprio, nos termos previstos nesta resolução, no âmbito do processo de licenciamento ou autorização, motivado tecnicamente, observadas as normas ambientais aplicáveis.

§ 1º A intervenção ou supressão de vegetação em APP de que trata o *caput* deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º A intervenção ou supressão de vegetação em APP situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo, e Plano Diretor ou Lei de Diretrizes Urbanas, no caso de municípios com menos de vinte mil habitantes, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente, fundamentada em parecer técnico.

§ 3º Independem de prévia autorização do órgão ambiental competente:

I - as atividades de segurança pública e defesa civil, de caráter emergencial; e

II - as atividades previstas na Lei Complementar nº 97, de 9 de junho de 1999, de preparo e emprego das Forças Armadas para o cumprimento de sua missão constitucional, desenvolvidas em área militar.

Art. 5º O órgão ambiental competente estabelecerá, previamente à emissão da autorização para a intervenção ou supressão de vegetação em APP, as medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas no § 4º, do art. 4º, da Lei nº 4.771, de 1965, que deverão ser adotadas pelo requerente.

§ 1º Para os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, as medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas neste artigo, serão definidas no âmbito do referido processo de licenciamento, sem prejuízo, quando for o caso, do cumprimento das disposições do art. 36, da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 2º As medidas de caráter compensatório de que trata este artigo consistem na efetiva recuperação ou recomposição de APP e deverão ocorrer na mesma sub-bacia hidrográfica, e prioritariamente:

I - na área de influência do empreendimento, ou

II - nas cabeceiras dos rios.

Art. 6º Independe de autorização do poder público o plantio de espécies nativas com a finalidade de recuperação de APP, respeitadas as obrigações anteriormente acordadas, se existentes, e as normas e requisitos técnicos aplicáveis.

## Seção II

### Das Atividades de Pesquisa e Extração de Substâncias Minerais

Art. 7º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a extração de substâncias minerais, observado o disposto na Seção I desta Resolução, fica sujeita à apresentação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental-EIA e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente-RIMA no processo de licenciamento ambiental, bem como a outras exigências, entre as quais:

I - demonstração da titularidade de direito mineral outorgado pelo órgão competente do Ministério de Minas e Energia, por qualquer dos títulos previstos na legislação vigente;

II - justificação da necessidade da extração de substâncias minerais em APP e a inexistência de alternativas técnicas e locais da exploração da jazida;

III - avaliação do impacto ambiental agregado da exploração mineral e os efeitos cumulativos nas APP's, da sub-bacia do conjunto de atividades de lavra mineral atuais e previsíveis, que estejam disponíveis nos órgãos competentes;

IV - execução por profissionais legalmente habilitados para a extração mineral e controle de impactos sobre meio físico e biótico, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica-ART, de execução ou Anotação de Função Técnica-AFT, a qual deverá permanecer ativa até o encerramento da atividade minerária e da respectiva recuperação ambiental;

V - compatibilidade com as diretrizes do plano de recursos hídricos, quando houver;

VI - não localização em remanescente florestal de mata atlântica primária.

§ 1º No caso de intervenção ou supressão de vegetação em APP para a atividade de extração de substâncias minerais que não seja potencialmente causadora de significativo impacto ambiental, o órgão ambiental competente poderá, mediante decisão motivada, substituir a exigência de apresentação de EIA/RIMA pela apresentação de outros estudos ambientais previstos em legislação.

§ 2º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para as atividades de pesquisa mineral, observado o disposto na Seção I desta Resolução, ficam sujeitos a EIA/RIMA no processo de licenciamento ambiental, caso sejam potencialmente causadoras de significativo impacto ambiental, bem como a outras exigências, entre as quais:

I - demonstração da titularidade de direito mineral outorgado pelo órgão competente do Ministério de Minas e Energia, por qualquer dos títulos previstos na legislação vigente;

II - execução por profissionais legalmente habilitados para a pesquisa mineral e controle de impactos sobre meio físico e biótico, mediante apresentação de ART, de execução ou AFT, a qual deverá permanecer ativa até o encerramento da pesquisa mineral e da respectiva recuperação ambiental.

§ 3º Os estudos previstos neste artigo serão demandados no início do processo de licenciamento ambiental, independentemente de outros estudos técnicos exigíveis pelo órgão ambiental.

§ 4º A extração de rochas para uso direto na construção civil ficará condicionada ao disposto nos instrumentos de ordenamento territorial em escala definida pelo órgão ambiental competente.

§ 5º Caso inexistam os instrumentos previstos no § 4º, ou se naqueles existentes não constar a extração de rochas para o uso direto para a construção civil, a autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP de nascente, para esta atividade estará vedada a partir de 36 meses da publicação desta Resolução.

§ 6º Os depósitos de estéril e rejeitos, os sistemas de tratamento de efluentes, de beneficiamento e de infra-estrutura das atividades minerárias, somente poderão intervir em APP em casos excepcionais, reconhecidos em processo de licenciamento pelo órgão ambiental competente, atendido o disposto no inciso I do art. 3º desta resolução.

§ 7º No caso de atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais, a comprovação da averbação da Reserva Legal, de que trata o art. 3º, somente será exigida nos casos em que:

I - o empreendedor seja o proprietário ou possuidor da área;

II - haja relação jurídica contratual onerosa entre o empreendedor e o proprietário ou possuidor, em decorrência do empreendimento minerário.

§ 8º Além das medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas no art. 5º, desta Resolução, os titulares das atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais em APP ficam igualmente obrigados a recuperar o ambiente degradado, nos termos do § 2º do art. 225 da Constituição e da legislação vigente, sendo considerado obrigação de relevante interesse ambiental o cumprimento do Plano de Recuperação de Área Degradada-PRAD.

### Seção III

#### Da implantação de Área Verde de Domínio Público em Área Urbana

Art. 8º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a implantação de área verde de domínio público em área urbana, nos termos do parágrafo único do art 2º da Lei nº 4.771, de 1965, poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, observado o disposto na Seção I desta Resolução, e uma vez atendido o disposto no Plano Diretor, se houver, além dos seguintes requisitos e condições:

I - localização unicamente em APP previstas nos incisos I, III alínea “a”, V, VI e IX alínea “a”, do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, e art. 3º da Resolução CONAMA nº 302, de 2002;

II - aprovação pelo órgão ambiental competente de um projeto técnico que priorize a restauração e/ou manutenção das características do ecossistema local, e que contemple medidas necessárias para:

a) recuperação das áreas degradadas da APP inseridas na área verde de domínio público;

b) recomposição da vegetação com espécies nativas;

c) mínima impermeabilização da superfície;

d) contenção de encostas e controle da erosão;

e) adequado escoamento das águas pluviais;

f) proteção de área da recarga de aquíferos; e

g) proteção das margens dos corpos de água.

III - percentuais de impermeabilização e alteração para ajardinamento limitados a respectivamente 5% e 15% da área total da APP inserida na área verde de domínio público.

§ 1º Considera-se área verde de domínio público, para efeito desta Resolução, o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização.

§ 2º O projeto técnico que deverá ser objeto de aprovação pela autoridade ambiental competente, poderá incluir a implantação de equipamentos públicos, tais como:

a) trilhas ecoturísticas;

b) ciclovias;

c) pequenos parques de lazer, excluídos parques temáticos ou similares;

d) acesso e travessia aos corpos de água;

e) mirantes;

f) equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte;

g) bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros públicos; e

h) rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros.

§ 3º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às áreas com vegetação nativa primária, ou secundária em estágio médio e avançado de regeneração.

§ 4º É garantido o acesso livre e gratuito da população à área verde de domínio público.

### Seção IV

#### Da Regularização Fundiária Sustentável de Área Urbana

Art. 9º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a regularização fundiária sustentável de área urbana poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, observado o disposto na Seção I desta Resolução, além dos seguintes requisitos e condições:

I - ocupações de baixa renda predominantemente residenciais;

II - ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social-ZEIS no Plano Diretor ou outra legislação municipal;

III - ocupação inserida em área urbana que atenda aos seguintes critérios:

a) possuir no mínimo três dos seguintes itens de infra-estrutura urbana implantada:

malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia;

b) apresentar densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare;

IV - localização exclusivamente nas seguintes faixas de APP:

a) nas margens de cursos de água, e entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, conforme incisos I e III, alínea “a”, do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, e no inciso I do art. 3º da Resolução CONAMA nº 302, de 2002, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 m para cursos de água de até 50 m de largura e faixas mínimas de 50 m para os demais;

b) em topo de morro e montanhas conforme inciso V, do art. 3º, da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público;

c) em restingas, conforme alínea “a” do IX, do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, respeitada uma faixa de 150 m a partir da linha de preamar máxima;

V - ocupações consolidadas, até 10 de julho de 2001, conforme definido na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

VI - apresentação pelo poder público municipal de Plano de Regularização Fundiária Sustentável que contemple, entre outros:

a) levantamento da sub-bacia em que estiver inserida a APP, identificando passivos e fragilidades ambientais, restrições e potencialidades, unidades de conservação, áreas de proteção de mananciais, sejam águas superficiais ou subterrâneas;

b) caracterização físico-ambiental, social, cultural, econômica e avaliação dos recursos e riscos ambientais, bem como da ocupação consolidada existente na área;

c) especificação dos sistemas de infra-estrutura urbana, saneamento básico, coleta e destinação de resíduos sólidos, outros serviços e equipamentos públicos, áreas verdes com espaços livres e vegetados com espécies nativas, que favoreçam a infiltração de água de chuva e contribuam para a recarga dos aquíferos;

d) indicação das faixas ou áreas que, em função dos condicionantes físicos ambientais, devam resguardar as características típicas da APP, respeitadas as faixas mínimas definidas nas alíneas “a” e “c” do inciso IV<sup>19</sup> deste artigo;

e) identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como, deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco;

f) medidas necessárias para a preservação, a conservação e a recuperação da APP não passível de regularização nos termos desta Resolução;

g) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores;

h) garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos de água; e

i) realização de audiência pública.

§ 1º O órgão ambiental competente, em decisão motivada, excepcionalmente poderá reduzir as restrições dispostas na alínea “a”, do inciso IV<sup>20</sup>, deste artigo em função das características da ocupação, de acordo com normas definidos pelo conselho ambiental competente, estabelecendo critérios específicos, observadas as necessidades de melhorias ambientais para o Plano de Regularização Fundiária Sustentável.

§ 2º É vedada a regularização de ocupações que, no Plano de Regularização Fundiária Sustentável, sejam identificadas como localizadas em áreas consideradas de risco de inundações, corrida de lama e de movimentos de massa rochosa e outras definidas como de risco.

§ 3º As áreas objeto do Plano de Regularização Fundiária Sustentável devem estar previstas na legislação municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo como Zonas Especiais de Interesse Social, tendo regime urbanístico específico para habitação popular, nos termos do disposto na Lei nº 10.257, de 2001.

19 Retificado no DOU nº 68, de 7 de abril de 2006, pág. 235.

20 Retificado no DOU nº 87, de 9 de maio de 2006, pág. 91.

§ 4º O Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve garantir a implantação de instrumentos de gestão democrática e demais instrumentos para o controle e monitoramento ambiental.

§ 5º No Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve ser assegurada a não ocupação de APP remanescentes.

## **Seção V**

### **Da Intervenção ou Supressão Eventual e de Baixo Impacto Ambiental de Vegetação em APP**

Art. 10. O órgão ambiental competente poderá autorizar em qualquer ecossistema a intervenção ou supressão de vegetação, eventual e de baixo impacto ambiental, em APP.

Art. 11. Considera-se intervenção ou supressão de vegetação, eventual e de baixo impacto ambiental, em APP:

I - abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso de água, ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar;

II - implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;

III - implantação de corredor de acesso de pessoas e animais para obtenção de água;

IV - implantação de trilhas para desenvolvimento de ecoturismo;

V - construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

VI - construção de moradia de agricultores familiares, remanescentes de comunidades quilombolas e outras populações extrativistas e tradicionais em áreas rurais da região amazônica ou do Pantanal, onde o abastecimento de água se dá pelo esforço próprio dos moradores;

VII - construção e manutenção de cercas de divisa de propriedades;

VIII - pesquisa científica, desde que não interfira com as condições ecológicas da área, nem enseje qualquer tipo de exploração econômica direta, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;

IX - coleta de produtos não madeireiros para fins de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, desde que eventual e respeitada a legislação específica a respeito do acesso a recursos genéticos;

X - plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais em áreas alteradas, plantados junto ou de modo misto;

XI - outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventual e de baixo impacto ambiental pelo conselho estadual de meio ambiente.

§ 1º Em todos os casos, incluindo os reconhecidos pelo conselho estadual de meio ambiente, a intervenção ou supressão eventual e de baixo impacto ambiental de vegetação em APP não poderá comprometer as funções ambientais destes espaços, especialmente:

I - a estabilidade das encostas e margens dos corpos de água;

II - os corredores de fauna;

III - a drenagem e os cursos de água intermitentes;

IV - a manutenção da biota;

V - a regeneração e a manutenção da vegetação nativa; e

VI - a qualidade das águas.

§ 2º A intervenção ou supressão, eventual e de baixo impacto ambiental, da vegetação em APP não pode, em qualquer caso, exceder ao percentual de 5% (cinco por cento) da APP impactada localizada na posse ou propriedade.

§ 3º O órgão ambiental competente poderá exigir, quando entender necessário, que o requerente comprove, mediante estudos técnicos, a inexistência de alternativa técnica e locacional à intervenção ou supressão proposta.

## Seção VI Das Disposições Finais

Art. 12. Nas hipóteses em que o licenciamento depender de EIA/RIMA, o empreendedor apresentará, até 31 de março de cada ano, relatório anual detalhado, com a delimitação georreferenciada das APP, subscrito pelo administrador principal, com comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas em cada licença ou autorização expedida.

Art. 13. As autorizações de intervenção ou supressão de vegetação em APP ainda não executadas deverão ser regularizadas junto ao órgão ambiental competente, nos termos desta Resolução.

Art. 14. O não-cumprimento ao disposto nesta Resolução sujeitará os infratores, dentre outras, às penalidades e sanções, respectivamente, previstas na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 e no Decreto nº 3.179, de 21 de setembro de 1999.

Art. 15. O órgão licenciador deverá cadastrar no Sistema Nacional de Informação de Meio Ambiente-SINIMA as informações sobre licenças concedidas para as obras, planos e atividades enquadradas como de utilidade pública ou de interesse social.

§ 1º O CONAMA criará, até o primeiro ano de vigência desta Resolução, Grupo de Trabalho no âmbito da Câmara Técnica de Gestão Territorial e Biomas para monitoramento e análise dos efeitos desta Resolução.

§ 2º O relatório do Grupo de Trabalho referido no parágrafo anterior integrará o Relatório de Qualidade Ambiental de que tratam os incisos VII, X e XI do art. 9º da Lei nº 6.938 de 1981.

Art. 16. As exigências e deveres previstos nesta Resolução caracterizam obrigações de relevante interesse ambiental.

Art. 17. O CONAMA deverá criar Grupo de Trabalho para no prazo de um ano, apresentar proposta para regulamentar a metodologia de recuperação das APP.

Art. 18. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARINA SILVA – Presidente do Conselho

*Este texto não substitui o publicado no DOU, de 29 de março de 2006.*



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012.**

[Mensagem de veto](#)

[\(Vide ADIN 4937\)](#)

[\(Vide ADIN 4901\)](#)

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

**A PRESIDENTA DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º (VETADO).

Art. 1º-A. Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

Parágrafo único. Tendo como objetivo o desenvolvimento sustentável, esta Lei atenderá aos seguintes princípios: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - afirmação do compromisso soberano do Brasil com a preservação das suas florestas e demais formas de vegetação nativa, bem como da biodiversidade, do solo, dos recursos hídricos e da integridade do sistema climático, para o bem estar das gerações presentes e futuras; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - reafirmação da importância da função estratégica da atividade agropecuária e do papel das florestas e demais formas de vegetação nativa na sustentabilidade, no crescimento econômico, na melhoria da qualidade de vida da população brasileira e na presença do País nos mercados nacional e internacional de alimentos e bioenergia; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - ação governamental de proteção e uso sustentável de florestas, consagrando o compromisso do País com a compatibilização e harmonização entre o uso produtivo da terra e a preservação da água, do solo e da vegetação; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

IV - responsabilidade comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em colaboração com a sociedade civil, na criação de políticas para a preservação e restauração da vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais nas áreas urbanas e rurais; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

V - fomento à pesquisa científica e tecnológica na busca da inovação para o uso sustentável do solo e da água, a recuperação e a preservação das florestas e demais formas de vegetação nativa; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

VI - criação e mobilização de incentivos econômicos para fomentar a preservação e a recuperação da vegetação nativa e para promover o desenvolvimento de atividades produtivas sustentáveis. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

Art. 2º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

§ 1º Na utilização e exploração da vegetação, as ações ou omissões contrárias às disposições desta Lei são consideradas uso irregular da propriedade, aplicando-se o procedimento sumário previsto no [inciso II do art. 275 da](#)

[Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#), sem prejuízo da responsabilidade civil, nos termos do [§ 1º do art. 14 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981](#), e das sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º As obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

I - Amazônia Legal: os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13º S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão;

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

IV - área rural consolidada: área de imóvel rural com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, admitida, neste último caso, a adoção do regime de pousio;

V - pequena propriedade ou posse rural familiar: aquela explorada mediante o trabalho pessoal do agricultor familiar e empreendedor familiar rural, incluindo os assentamentos e projetos de reforma agrária, e que atenda ao disposto no [art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006](#);

VI - uso alternativo do solo: substituição de vegetação nativa e formações sucessoras por outras coberturas do solo, como atividades agropecuárias, industriais, de geração e transmissão de energia, de mineração e de transporte, assentamentos urbanos ou outras formas de ocupação humana;

VII - manejo sustentável: administração da vegetação natural para a obtenção de benefícios econômicos, sociais e ambientais, respeitando-se os mecanismos de sustentação do ecossistema objeto do manejo e considerando-se, cumulativa ou alternativamente, a utilização de múltiplas espécies madeireiras ou não, de múltiplos produtos e subprodutos da flora, bem como a utilização de outros bens e serviços;

VIII - utilidade pública: [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, [gestão de resíduos](#), energia, telecomunicações, radiodifusão, [instalações necessárias à realização de competições esportivas estaduais, nacionais ou internacionais](#), bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho; [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

c) atividades e obras de defesa civil;

d) atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais referidas no inciso II deste artigo;

e) outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal;

IX - interesse social: [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;

b) a exploração agroflorestal sustentável praticada na pequena propriedade ou posse rural familiar ou por povos e comunidades tradicionais, desde que não descaracterize a cobertura vegetal existente e não prejudique a função ambiental da área;

c) a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas nesta Lei;

d) a regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#);

e) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos cujos recursos hídricos são partes integrantes e essenciais da atividade;

f) as atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;

g) outras atividades similares devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional à atividade proposta, definidas em ato do Chefe do Poder Executivo federal;

X - atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:

a) abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para a obtenção de água ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;

b) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;

c) implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;

d) construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

e) construção de moradia de agricultores familiares, remanescentes de comunidades quilombolas e outras populações extrativistas e tradicionais em áreas rurais, onde o abastecimento de água se dê pelo esforço próprio dos moradores;

f) construção e manutenção de cercas na propriedade;

g) pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;

h) coleta de produtos não madeireiros para fins de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, respeitada a legislação específica de acesso a recursos genéticos;

i) plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;

j) exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros, desde que não descaracterizem a cobertura vegetal nativa existente nem prejudiquem a função ambiental da área;

j-A) atividades com o objetivo de recompor a vegetação nativa no entorno de nascentes ou outras áreas degradadas, conforme norma expedida pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama); [\(Incluído pela Lei nº 14.653, de 2023\)](#).

k) outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental em ato do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

XI - (VETADO);

XII - vereda: fitofisionomia de savana, encontrada em solos hidromórficos, usualmente com a palmeira arbórea *Mauritia flexuosa* - buriti emergente, sem formar dossel, em meio a agrupamentos de espécies arbustivo-herbáceas; [\(Redação pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

XIII - manguezal: ecossistema litorâneo que ocorre em terrenos baixos, sujeitos à ação das marés, formado por vasas lodosas recentes ou arenosas, às quais se associa, predominantemente, a vegetação natural conhecida como mangue, com influência fluviomarinha, típica de solos limosos de regiões estuarinas e com dispersão descontínua ao longo da costa brasileira, entre os Estados do Amapá e de Santa Catarina;

XIV - salgado ou marismas tropicais hipersalinos: áreas situadas em regiões com frequências de inundações intermediárias entre marés de sizígias e de quadratura, com solos cuja salinidade varia entre 100 (cem) e 150 (cento e cinquenta) partes por 1.000 (mil), onde pode ocorrer a presença de vegetação herbácea específica;

XV - apicum: áreas de solos hipersalinos situadas nas regiões entremarés superiores, inundadas apenas pelas marés de sizígias, que apresentam salinidade superior a 150 (cento e cinquenta) partes por 1.000 (mil), desprovidas de vegetação vascular;

XVI - restinga: depósito arenoso paralelo à linha da costa, de forma geralmente alongada, produzido por processos de sedimentação, onde se encontram diferentes comunidades que recebem influência marinha, com cobertura vegetal em mosaico, encontrada em praias, cordões arenosos, dunas e depressões, apresentando, de acordo com o estágio sucessional, estrato herbáceo, arbustivo e arbóreo, este último mais interiorizado;

XVII - nascente: afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água; ([Vide ADIN Nº 4.903](#))

XVIII - olho d'água: afloramento natural do lençol freático, mesmo que intermitente;

XIX - leito regular: a calha por onde correm regularmente as águas do curso d'água durante o ano; ([Vide ADC Nº 42](#)) ([Vide ADIN Nº 4.903](#))

XX - área verde urbana: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

XXI - várzea de inundação ou planície de inundação: áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas;

XXII - faixa de passagem de inundação: área de várzea ou planície de inundação adjacente a cursos d'água que permite o escoamento da enchente;

XXIII - relevo ondulado: expressão geomorfológica usada para designar área caracterizada por movimentações do terreno que geram depressões, cuja intensidade permite sua classificação como relevo suave ondulado, ondulado, fortemente ondulado e montanhoso.

XXIV - pousio: prática de interrupção temporária de atividades ou usos agrícolas, pecuários ou silviculturais, por no máximo 5 (cinco) anos, para possibilitar a recuperação da capacidade de uso ou da estrutura física do solo; ([Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012](#)).

XXV - áreas úmidas: pantanais e superfícies terrestres cobertas de forma periódica por águas, cobertas originalmente por florestas ou outras formas de vegetação adaptadas à inundação; ([Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012](#)).

XXVI – área urbana consolidada: aquela que atende os seguintes critérios: ([Redação dada pela Lei nº 14.285, de 2021](#)).

a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#)).

b) dispor de sistema viário implantado; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#))

c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#)).

d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#)).

e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#)).

1. drenagem de águas pluviais; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#))

2. esgotamento sanitário; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#))

3. abastecimento de água potável; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#))

4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#))

5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos; ([Incluída pela Lei nº 14.285, de 2021](#))

XXVII - crédito de carbono: título de direito sobre bem intangível e incorpóreo transacionável. ([Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012](#)).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, estende-se o tratamento dispensado aos imóveis a que se refere o inciso V deste artigo às propriedades e posses rurais com até 4 (quatro) módulos fiscais que desenvolvam atividades agrossilvipastoris, bem como às terras indígenas ~~demarcadas~~ e às demais áreas ~~tituladas~~ de povos e comunidades tradicionais que façam uso coletivo do seu território. ([Vide ADC Nº 42](#)) ([Vide ADIN Nº 4.903](#))

## CAPÍTULO II

## DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

## Seção I

## Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

[\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento; [\(Redação dada pela](#)

[Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

[\(Vide ADC Nº 42\).](#)

[\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

[\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727,](#)

[de 2012\).](#)

[\(Vide ADC Nº 42\).](#)

[\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

§ 2º (Revogado). [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 3º (VETADO).

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação

nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#) [\(Vide ADC Nº 42\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

§ 5º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre. [\(Vide ADC Nº 42\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

§ 6º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que: [\(Vide ADC Nº 42\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

I - sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II - esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

V - não implique novas supressões de vegetação nativa. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 7º (VETADO).

§ 8º (VETADO).

§ 9º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do **caput** deste artigo, com regras que estabeleçam: [\(Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021\)](#)

I – a não ocupação de áreas com risco de desastres; [\(Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021\)](#)

II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e [\(Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021\)](#)

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.285, de 2021\)](#)

Art. 5º Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30 (trinta) metros e máxima de 100 (cem) metros em área rural, e a faixa mínima de 15 (quinze) metros e máxima de 30 (trinta) metros em área urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#) [\(Vide ADC Nº 42\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

§ 1º Na implantação de reservatórios d'água artificiais de que trata o caput, o empreendedor, no âmbito do licenciamento ambiental, elaborará Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno do Reservatório, em conformidade com termo de referência expedido pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama, não podendo o uso exceder a 10% (dez por cento) do total da Área de Preservação Permanente. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#)

§ 2º O Plano Ambiental de Conservação e Uso do Entorno de Reservatório Artificial, para os empreendimentos licitados a partir da vigência desta Lei, deverá ser apresentado ao órgão ambiental concomitantemente com o Plano Básico Ambiental e aprovado até o início da operação do empreendimento, não constituindo a sua ausência impedimento para a expedição da licença de instalação. [\(Vide ADC Nº 42\)](#)

§ 3º (VETADO).

Art. 6º Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo, as áreas cobertas com florestas ou outras formas de vegetação destinadas a uma ou mais das seguintes finalidades:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;

II - proteger as restingas ou veredas;

III - proteger várzeas;

IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;

V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

VII - assegurar condições de bem-estar público;

VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares.

IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

## Seção II

### Do Regime de Proteção das Áreas de Preservação Permanente

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

§ 2º A obrigação prevista no § 1º tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 3º No caso de supressão não autorizada de vegetação realizada após 22 de julho de 2008, é vedada a concessão de novas autorizações de supressão de vegetação enquanto não cumpridas as obrigações previstas no § 1º. [\(Vide ADIN Nº 4.937\).](#) [\(Vide ADC Nº 42\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\).](#)

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.

§ 1º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, dunas e restingas somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública.

§ 2º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente de que tratam os incisos VI e VII do caput do art. 4º poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda. [\(Vide ADC Nº 42\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.903\).](#)

§ 3º É dispensada a autorização do órgão ambiental competente para a execução, em caráter de urgência, de atividades de segurança nacional e obras de interesse da defesa civil destinadas à prevenção e mitigação de acidentes em áreas urbanas.

§ 4º Não haverá, em qualquer hipótese, direito à regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa, além das previstas nesta Lei.

Art. 9º É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água e para realização de atividades de baixo impacto ambiental.

## CAPÍTULO III

### DAS ÁREAS DE USO RESTRITO

Art. 10. Nos pantanais e planícies pantaneiras, é permitida a exploração ecologicamente sustentável, devendo-se considerar as recomendações técnicas dos órgãos oficiais de pesquisa, ficando novas supressões de vegetação nativa para uso alternativo do solo condicionadas à autorização do órgão estadual do meio ambiente, com base nas recomendações mencionadas neste artigo. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

Art. 11. Em áreas de inclinação entre 25º e 45º, serão permitidos o manejo florestal sustentável e o exercício de atividades agrossilvipastoris, bem como a manutenção da infraestrutura física associada ao desenvolvimento das atividades, observadas boas práticas agronômicas, sendo vedada a conversão de novas áreas, excetuadas as hipóteses de utilidade pública e interesse social. [\(Vide ADIN Nº 4.903\).](#)

CAPÍTULO III-A  
(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

DO USO ECOLÓGICAMENTE SUSTENTÁVEL DOS APICUNS E SALGADOS

Art. 11-A. A Zona Costeira é patrimônio nacional, nos termos do [§ 4º do art. 225 da Constituição Federal](#), devendo sua ocupação e exploração dar-se de modo ecologicamente sustentável. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 1º Os apicuns e salgados podem ser utilizados em atividades de carcinicultura e salinas, desde que observados os seguintes requisitos: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - área total ocupada em cada Estado não superior a 10% (dez por cento) dessa modalidade de fitofisionomia no bioma amazônico e a 35% (trinta e cinco por cento) no restante do País, excluídas as ocupações consolidadas que atendam ao disposto no § 6º deste artigo; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - salvaguarda da absoluta integridade dos manguezais arbustivos e dos processos ecológicos essenciais a eles associados, bem como da sua produtividade biológica e condição de berçário de recursos pesqueiros; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - licenciamento da atividade e das instalações pelo órgão ambiental estadual, cientificado o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e, no caso de uso de terrenos de marinha ou outros bens da União, realizada regularização prévia da titulação perante a União; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

IV - recolhimento, tratamento e disposição adequados dos efluentes e resíduos; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

V - garantia da manutenção da qualidade da água e do solo, respeitadas as Áreas de Preservação Permanente; e [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

VI - respeito às atividades tradicionais de sobrevivência das comunidades locais. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 2º A licença ambiental, na hipótese deste artigo, será de 5 (cinco) anos, renovável apenas se o empreendedor cumprir as exigências da legislação ambiental e do próprio licenciamento, mediante comprovação anual, inclusive por mídia fotográfica. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 3º São sujeitos à apresentação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EPIA e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA os novos empreendimentos: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - com área superior a 50 (cinquenta) hectares, vedada a fragmentação do projeto para ocultar ou camuflar seu porte; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - com área de até 50 (cinquenta) hectares, se potencialmente causadores de significativa degradação do meio ambiente; ou [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - localizados em região com adensamento de empreendimentos de carcinicultura ou salinas cujo impacto afete áreas comuns. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 4º O órgão licenciador competente, mediante decisão motivada, poderá, sem prejuízo das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis, bem como do dever de recuperar os danos ambientais causados, alterar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, quando ocorrer: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - descumprimento ou cumprimento inadequado das condicionantes ou medidas de controle previstas no licenciamento, ou desobediência às normas aplicáveis; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - fornecimento de informação falsa, dúbia ou enganosa, inclusive por omissão, em qualquer fase do licenciamento ou período de validade da licença; ou [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - superveniência de informações sobre riscos ao meio ambiente ou à saúde pública. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 5º A ampliação da ocupação de apicuns e salgados respeitará o Zoneamento Ecológico-Econômico da Zona Costeira - ZEEZOC, com a individualização das áreas ainda passíveis de uso, em escala mínima de 1:10.000, que deverá ser concluído por cada Estado no prazo máximo de 1 (um) ano a partir da data da publicação desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 6º É assegurada a regularização das atividades e empreendimentos de carcinicultura e salinas cuja ocupação e implantação tenham ocorrido antes de 22 de julho de 2008, desde que o empreendedor, pessoa física ou jurídica, comprove sua localização em apicum ou salgado e se obrigue, por termo de compromisso, a proteger a integridade dos manguezais arbustivos adjacentes. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 7º É vedada a manutenção, licenciamento ou regularização, em qualquer hipótese ou forma, de ocupação ou exploração irregular em apicum ou salgado, ressalvadas as exceções previstas neste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

## CAPÍTULO IV DA ÁREA DE RESERVA LEGAL

### Seção I

#### Da Delimitação da Área de Reserva Legal

Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei: [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - localizado na Amazônia Legal:

- a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;
- c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

§ 1º Em caso de fracionamento do imóvel rural, a qualquer título, inclusive para assentamentos pelo Programa de Reforma Agrária, será considerada, para fins do disposto do caput, a área do imóvel antes do fracionamento.

§ 2º O percentual de Reserva Legal em imóvel situado em área de formações florestais, de cerrado ou de campos gerais na Amazônia Legal será definido considerando separadamente os índices contidos nas alíneas a, b e c do inciso I do caput.

§ 3º Após a implantação do CAR, a supressão de novas áreas de floresta ou outras formas de vegetação nativa apenas será autorizada pelo órgão ambiental estadual integrante do Sisnama se o imóvel estiver inserido no mencionado cadastro, ressalvado o previsto no art. 30.

§ 4º Nos casos da alínea a do inciso I, o poder público poderá reduzir a Reserva Legal para até 50% (cinquenta por cento), para fins de recomposição, quando o Município tiver mais de 50% (cinquenta por cento) da área ocupada por unidades de conservação da natureza de domínio público e por terras indígenas homologadas. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 5º Nos casos da alínea a do inciso I, o poder público estadual, ouvido o Conselho Estadual de Meio Ambiente, poderá reduzir a Reserva Legal para até 50% (cinquenta por cento), quando o Estado tiver Zoneamento Ecológico-Econômico aprovado e mais de 65% (sessenta e cinco por cento) do seu território ocupado por unidades de conservação da natureza de domínio público, devidamente regularizadas, e por terras indígenas homologadas. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 6º Os empreendimentos de abastecimento público de água e tratamento de esgoto não estão sujeitos à constituição de Reserva Legal. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 7º Não será exigido Reserva Legal relativa às áreas adquiridas ou desapropriadas por detentor de concessão, permissão ou autorização para exploração de potencial de energia hidráulica, nas quais funcionem empreendimentos de geração de energia elétrica, subestações ou sejam instaladas linhas de transmissão e de distribuição de energia elétrica. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 8º Não será exigido Reserva Legal relativa às áreas adquiridas ou desapropriadas com o objetivo de implantação e ampliação de capacidade de rodovias e ferrovias. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

Art. 13. Quando indicado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE estadual, realizado segundo metodologia unificada, o poder público federal poderá:

I - reduzir, exclusivamente para fins de regularização, mediante recomposição, regeneração ou compensação da Reserva Legal de imóveis com área rural consolidada, situados em área de floresta localizada na Amazônia Legal, para até 50% (cinquenta por cento) da propriedade, excluídas as áreas prioritárias para conservação da biodiversidade e dos recursos hídricos e os corredores ecológicos;

II - ampliar as áreas de Reserva Legal em até 50% (cinquenta por cento) dos percentuais previstos nesta Lei, para cumprimento de metas nacionais de proteção à biodiversidade ou de redução de emissão de gases de efeito estufa.

§ 1º No caso previsto no inciso I do caput, o proprietário ou possuidor de imóvel rural que mantiver Reserva Legal conservada e averbada em área superior aos percentuais exigidos no referido inciso poderá instituir servidão ambiental sobre a área excedente, nos termos da [Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981](#), e Cota de Reserva Ambiental. [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#). [\(Vide ADC Nº 42\)](#). [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 2º Os Estados que não possuem seus Zoneamentos Ecológico-Econômicos - ZEEs segundo a metodologia unificada, estabelecida em norma federal, terão o prazo de 5 (cinco) anos, a partir da data da publicação desta Lei, para a sua elaboração e aprovação.

Art. 14. A localização da área de Reserva Legal no imóvel rural deverá levar em consideração os seguintes estudos e critérios:

I - o plano de bacia hidrográfica;

II - o Zoneamento Ecológico-Econômico

III - a formação de corredores ecológicos com outra Reserva Legal, com Área de Preservação Permanente, com Unidade de Conservação ou com outra área legalmente protegida;

IV - as áreas de maior importância para a conservação da biodiversidade; e

V - as áreas de maior fragilidade ambiental.

§ 1º O órgão estadual integrante do Sisnama ou instituição por ele habilitada deverá aprovar a localização da Reserva Legal após a inclusão do imóvel no CAR, conforme o art. 29 desta Lei.

§ 2º Protocolada a documentação exigida para a análise da localização da área de Reserva Legal, ao proprietário ou possuidor rural não poderá ser imputada sanção administrativa, inclusive restrição a direitos, por qualquer órgão ambiental competente integrante do Sisnama, em razão da não formalização da área de Reserva Legal. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Art. 15. Será admitido o cômputo das Áreas de Preservação Permanente no cálculo do percentual da Reserva Legal do imóvel, desde que: [\(Vide ADC Nº 42\)](#). [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

I - o benefício previsto neste artigo não implique a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo;

II - a área a ser computada esteja conservada ou em processo de recuperação, conforme comprovação do proprietário ao órgão estadual integrante do Sisnama; e

III - o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, nos termos desta Lei.

§ 1º O regime de proteção da Área de Preservação Permanente não se altera na hipótese prevista neste artigo.

§ 2º O proprietário ou possuidor de imóvel com Reserva Legal conservada e inscrita no Cadastro Ambiental Rural - CAR de que trata o art. 29, cuja área ultrapasse o mínimo exigido por esta Lei, poderá utilizar a área excedente para fins de constituição de servidão ambiental, Cota de Reserva Ambiental e outros instrumentos congêneres previstos nesta Lei.

§ 3º O cômputo de que trata o caput aplica-se a todas as modalidades de cumprimento da Reserva Legal, abrangendo a regeneração, a recomposição e a compensação. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

§ 4º É dispensada a aplicação do inciso I do caput deste artigo, quando as Áreas de Preservação Permanente conservadas ou em processo de recuperação, somadas às demais florestas e outras formas de vegetação nativa existentes em imóvel, ultrapassarem: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

I - 80% (oitenta por cento) do imóvel rural localizado em áreas de floresta na Amazônia Legal; e [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

II - (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Art. 16. Poderá ser instituído Reserva Legal em regime de condomínio ou coletiva entre propriedades rurais, respeitado o percentual previsto no art. 12 em relação a cada imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Parágrafo único. No parcelamento de imóveis rurais, a área de Reserva Legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes.

## Seção II

### Do Regime de Proteção da Reserva Legal

Art. 17. A Reserva Legal deve ser conservada com cobertura de vegetação nativa pelo proprietário do imóvel rural, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§ 1º Admite-se a exploração econômica da Reserva Legal mediante manejo sustentável, previamente aprovado pelo órgão competente do Sisnama, de acordo com as modalidades previstas no art. 20.

§ 2º Para fins de manejo de Reserva Legal na pequena propriedade ou posse rural familiar, os órgãos integrantes do Sisnama deverão estabelecer procedimentos simplificados de elaboração, análise e aprovação de tais planos de manejo.

§ 3º É obrigatória a suspensão imediata das atividades em área de Reserva Legal desmatada irregularmente ~~após 22 de julho de 2008.~~ [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#). [\(Vide ADC Nº 42\)](#). [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#). [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#).

§ 4º Sem prejuízo das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis, deverá ser iniciado, nas áreas de que trata o § 3º deste artigo, o processo de recomposição da Reserva Legal em até 2 (dois) anos contados a partir da data da publicação desta Lei, devendo tal processo ser concluído nos prazos estabelecidos pelo Programa de Regularização Ambiental - PRA, de que trata o art. 59. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Art. 18. A área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR de que trata o art. 29, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei.

§ 1º A inscrição da Reserva Legal no CAR será feita mediante a apresentação de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração, conforme ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º Na posse, a área de Reserva Legal é assegurada por termo de compromisso firmado pelo possuidor com o órgão competente do Sisnama, com força de título executivo extrajudicial, que explicita, no mínimo, a localização da área de Reserva Legal e as obrigações assumidas pelo possuidor por força do previsto nesta Lei.

§ 3º A transferência da posse implica a sub-rogação das obrigações assumidas no termo de compromisso de que trata o § 2º.

§ 4º O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, no período entre a data da publicação desta Lei e o registro no CAR, o proprietário ou possuidor rural que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato. [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Art. 19. A inserção do imóvel rural em perímetro urbano definido mediante lei municipal não desobriga o proprietário ou posseiro da manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o [§ 1º do art. 182 da Constituição Federal](#).

Art. 20. No manejo sustentável da vegetação florestal da Reserva Legal, serão adotadas práticas de exploração seletiva nas modalidades de manejo sustentável sem propósito comercial para consumo na propriedade e manejo sustentável para exploração florestal com propósito comercial.

Art. 21. É livre a coleta de produtos florestais não madeireiros, tais como frutos, cipós, folhas e sementes, devendo-se observar:

I - os períodos de coleta e volumes fixados em regulamentos específicos, quando houver;

II - a época de maturação dos frutos e sementes;

III - técnicas que não coloquem em risco a sobrevivência de indivíduos e da espécie coletada no caso de coleta de flores, folhas, cascas, óleos, resinas, cipós, bulbos, bambus e raízes.

Art. 22. O manejo florestal sustentável da vegetação da Reserva Legal com propósito comercial depende de autorização do órgão competente e deverá atender as seguintes diretrizes e orientações:

I - não descaracterizar a cobertura vegetal e não prejudicar a conservação da vegetação nativa da área;

II - assegurar a manutenção da diversidade das espécies;

III - conduzir o manejo de espécies exóticas com a adoção de medidas que favoreçam a regeneração de espécies nativas.

Art. 23. O manejo sustentável para exploração florestal eventual sem propósito comercial, para consumo no próprio imóvel, independe de autorização dos órgãos competentes, devendo apenas ser declarados previamente ao órgão ambiental a motivação da exploração e o volume explorado, limitada a exploração anual a 20 (vinte) metros cúbicos.

Art. 24. No manejo florestal nas áreas fora de Reserva Legal, aplica-se igualmente o disposto nos arts. 21, 22 e 23.

### Seção III

#### Do Regime de Proteção das Áreas Verdes Urbanas

Art. 25. O poder público municipal contará, para o estabelecimento de áreas verdes urbanas, com os seguintes instrumentos:

I - o exercício do direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes, conforme dispõe a [Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);

II - a transformação das Reservas Legais em áreas verdes nas expansões urbanas

III - o estabelecimento de exigência de áreas verdes nos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura; e

IV - aplicação em áreas verdes de recursos oriundos da compensação ambiental.

### CAPÍTULO V

#### DA SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO PARA USO ALTERNATIVO DO SOLO

Art. 26. A supressão de vegetação nativa para uso alternativo do solo, tanto de domínio público como de domínio privado, dependerá do cadastramento do imóvel no CAR, de que trata o art. 29, e de prévia autorização do órgão estadual competente do Sisnama.

§ 1º (VETADO).

§ 2º (VETADO).

§ 3º No caso de reposição florestal, deverão ser priorizados projetos que contemplem a utilização de espécies nativas do mesmo bioma onde ocorreu a supressão.

§ 4º O requerimento de autorização de supressão de que trata o caput conterà, no mínimo, as seguintes informações:

I - a localização do imóvel, das Áreas de Preservação Permanente, da Reserva Legal e das áreas de uso restrito, por coordenada geográfica, com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel;

II - a reposição ou compensação florestal, nos termos do § 4º do art. 33;

III - a utilização efetiva e sustentável das áreas já convertidas;

IV - o uso alternativo da área a ser desmatada.

Art. 27. Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão de vegetação que abrigue espécie da flora ou da fauna ameaçada de extinção, segundo lista oficial publicada pelos órgãos federal ou estadual ou municipal do Sisnama, ou espécies migratórias, dependerá da adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que assegurem a conservação da espécie.

Art. 28. Não é permitida a conversão de vegetação nativa para uso alternativo do solo no imóvel rural que possuir área abandonada. [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

### CAPÍTULO VI

## DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL

Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

§ 1º A inscrição do imóvel rural no CAR deverá ser feita, preferencialmente, no órgão ambiental municipal ou estadual, que, nos termos do regulamento, exigirá do proprietário ou possuidor rural: [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - identificação do proprietário ou possuidor rural;

II - comprovação da propriedade ou posse;

III - identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel, informando a localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal.

§ 2º O cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no [art. 2º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.](#)

§ 3º A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais. [\(Redação dada pela Lei nº 13.887, de 2019\)](#)

§ 4º Terão direito à adesão ao PRA, de que trata o art. 59 desta Lei, os proprietários e possuidores dos imóveis rurais com área acima de 4 (quatro) módulos fiscais que os inscreverem no CAR até o dia 31 de dezembro de 2023, bem como os proprietários e possuidores dos imóveis rurais com área de até 4 (quatro) módulos fiscais ou que atendam ao disposto no [art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006](#), que os inscreverem no CAR até o dia 31 de dezembro de 2025. [\(Redação dada pela Lei nº 14.595, de 2023\)](#)

§ 5º É o produtor rural autorizado a apresentar o CAR de que trata o *caput* deste artigo, para fins de apuração da área tributável prevista no [inciso II do § 1º do art. 10 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996](#), que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). [\(Incluído pela Lei nº 14.932, de 2024\)](#)

Art. 30. Nos casos em que a Reserva Legal já tenha sido averbada na matrícula do imóvel e em que essa averbação identifique o perímetro e a localização da reserva, o proprietário não será obrigado a fornecer ao órgão ambiental as informações relativas à Reserva Legal previstas no inciso III do § 1º do art. 29.

Parágrafo único. Para que o proprietário se desobrigue nos termos do *caput*, deverá apresentar ao órgão ambiental competente a certidão de registro de imóveis onde conste a averbação da Reserva Legal ou termo de compromisso já firmado nos casos de posse.

## CAPÍTULO VII

## DA EXPLORAÇÃO FLORESTAL

Art. 31. A exploração de florestas nativas e formações sucessoras, de domínio público ou privado, ressalvados os casos previstos nos arts. 21, 23 e 24, dependerá de licenciamento pelo órgão competente do Sisnama, mediante aprovação prévia de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS que contemple técnicas de condução, exploração, reposição florestal e manejo compatíveis com os variados ecossistemas que a cobertura arbórea forme.

§ 1º O PMFS atenderá os seguintes fundamentos técnicos e científicos:

I - caracterização dos meios físico e biológico;

II - determinação do estoque existente;

III - intensidade de exploração compatível com a capacidade de suporte ambiental da floresta;

IV - ciclo de corte compatível com o tempo de restabelecimento do volume de produto extraído da floresta;

V - promoção da regeneração natural da floresta;

VI - adoção de sistema silvicultural adequado;

VII - adoção de sistema de exploração adequado;

VIII - monitoramento do desenvolvimento da floresta remanescente;

IX - adoção de medidas mitigadoras dos impactos ambientais e sociais.

§ 2º A aprovação do PMFS pelo órgão competente do Sisnama confere ao seu detentor a licença ambiental para a prática do manejo florestal sustentável, não se aplicando outras etapas de licenciamento ambiental.

§ 3º O detentor do PMFS encaminhará relatório anual ao órgão ambiental competente com as informações sobre toda a área de manejo florestal sustentável e a descrição das atividades realizadas.

§ 4º O PMFS será submetido a vistorias técnicas para fiscalizar as operações e atividades desenvolvidas na área de manejo.

§ 5º Respeitado o disposto neste artigo, serão estabelecidas em ato do Chefe do Poder Executivo disposições diferenciadas sobre os PMFS em escala empresarial, de pequena escala e comunitário.

§ 6º Para fins de manejo florestal na pequena propriedade ou posse rural familiar, os órgãos do Sisnama deverão estabelecer procedimentos simplificados de elaboração, análise e aprovação dos referidos PMFS.

§ 7º Compete ao órgão federal de meio ambiente a aprovação de PMFS incidentes em florestas públicas de domínio da União.

Art. 32. São isentos de PMFS:

I - a supressão de florestas e formações sucessoras para uso alternativo do solo;

II - o manejo e a exploração de florestas plantadas localizadas fora das Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal;

III - a exploração florestal não comercial realizada nas propriedades rurais a que se refere o inciso V do art. 3º ou por populações tradicionais.

Art. 33. As pessoas físicas ou jurídicas que utilizam matéria-prima florestal em suas atividades devem suprir-se de recursos oriundos de:

I - florestas plantadas;

II - PMFS de floresta nativa aprovado pelo órgão competente do Sisnama;

III - supressão de vegetação nativa autorizada pelo órgão competente do Sisnama;

IV - outras formas de biomassa florestal definidas pelo órgão competente do Sisnama.

§ 1º São obrigadas à reposição florestal as pessoas físicas ou jurídicas que utilizam matéria-prima florestal oriunda de supressão de vegetação nativa ou que detenham autorização para supressão de vegetação nativa.

§ 2º É isento da obrigatoriedade da reposição florestal aquele que utilize:

I - costaneiras, aparas, cavacos ou outros resíduos provenientes da atividade industrial

II - matéria-prima florestal:

a) oriunda de PMFS;

b) oriunda de floresta plantada;

c) não madeireira.

§ 3º A isenção da obrigatoriedade da reposição florestal não desobriga o interessado da comprovação perante a autoridade competente da origem do recurso florestal utilizado.

§ 4º A reposição florestal será efetivada no Estado de origem da matéria-prima utilizada, mediante o plantio de espécies preferencialmente nativas, conforme determinações do órgão competente do Sisnama.

Art. 34. As empresas industriais que utilizam grande quantidade de matéria-prima florestal são obrigadas a elaborar e implementar Plano de Suprimento Sustentável - PSS, a ser submetido à aprovação do órgão competente do Sisnama.

§ 1º O PSS assegurará produção equivalente ao consumo de matéria-prima florestal pela atividade industrial.

§ 2º O PSS incluirá, no mínimo:

I - programação de suprimento de matéria-prima florestal

II - indicação das áreas de origem da matéria-prima florestal georreferenciadas;

III - cópia do contrato entre os particulares envolvidos, quando o PSS incluir suprimento de matéria-prima florestal oriunda de terras pertencentes a terceiros.

§ 3º Admite-se o suprimento mediante matéria-prima em oferta no mercado:

I - na fase inicial de instalação da atividade industrial, nas condições e durante o período, não superior a 10 (dez) anos, previstos no PSS, ressalvados os contratos de suprimento mencionados no inciso III do § 2º ;

II - no caso de aquisição de produtos provenientes do plantio de florestas exóticas, licenciadas por órgão competente do Sisnama, o suprimento será comprovado posteriormente mediante relatório anual em que conste a localização da floresta e as quantidades produzidas.

§ 4º O PSS de empresas siderúrgicas, metalúrgicas ou outras que consumam grandes quantidades de carvão vegetal ou lenha estabelecerá a utilização exclusiva de matéria-prima oriunda de florestas plantadas ou de PMFS e será parte integrante do processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

§ 5º Serão estabelecidos, em ato do Chefe do Poder Executivo, os parâmetros de utilização de matéria-prima florestal para fins de enquadramento das empresas industriais no disposto no caput .

## CAPÍTULO VIII

### DO CONTROLE DA ORIGEM DOS PRODUTOS FLORESTAIS

Art. 35. O controle da origem da madeira, do carvão e de outros produtos ou subprodutos florestais incluirá sistema nacional que integre os dados dos diferentes entes federativos, coordenado, fiscalizado e regulamentado pelo órgão federal competente do Sisnama. ([Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012](#)).

§ 1º O plantio ou reflorestamento com espécies florestais nativas ou exóticas independem de autorização prévia, desde que observadas as limitações e condições previstas nesta Lei, devendo ser informados ao órgão competente, no prazo de até 1 (um) ano, para fins de controle de origem.

§ 2º É livre a extração de lenha e demais produtos de florestas plantadas nas áreas não consideradas Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal.

§ 3º O corte ou a exploração de espécies nativas plantadas em área de uso alternativo do solo serão permitidos independentemente de autorização prévia, devendo o plantio ou reflorestamento estar previamente cadastrado no órgão ambiental competente e a exploração ser previamente declarada nele para fins de controle de origem.

§ 4º Os dados do sistema referido no caput serão disponibilizados para acesso público por meio da rede mundial de computadores, cabendo ao órgão federal coordenador do sistema fornecer os programas de informática a serem utilizados e definir o prazo para integração dos dados e as informações que deverão ser aportadas ao sistema nacional.

§ 5º O órgão federal coordenador do sistema nacional poderá bloquear a emissão de Documento de Origem Florestal - DOF dos entes federativos não integrados ao sistema e fiscalizar os dados e relatórios respectivos. ([Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012](#)).

Art. 36. O transporte, por qualquer meio, e o armazenamento de madeira, lenha, carvão e outros produtos ou subprodutos florestais oriundos de florestas de espécies nativas, para fins comerciais ou industriais, requerem licença do órgão competente do Sisnama, observado o disposto no art. 35.

§ 1º A licença prevista no caput será formalizada por meio da emissão do DOF, que deverá acompanhar o material até o beneficiamento final.

§ 2º Para a emissão do DOF, a pessoa física ou jurídica responsável deverá estar registrada no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais, previsto no [art. 17 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981](#).

§ 3º Todo aquele que recebe ou adquire, para fins comerciais ou industriais, madeira, lenha, carvão e outros produtos ou subprodutos de florestas de espécies nativas é obrigado a exigir a apresentação do DOF e munir-se da via que deverá acompanhar o material até o beneficiamento final.

§ 4º No DOF deverão constar a especificação do material, sua volumetria e dados sobre sua origem e destino.

§ 5º O órgão ambiental federal do Sisnama regulamentará os casos de dispensa da licença prevista no caput . ([Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012](#)).

Art. 37. O comércio de plantas vivas e outros produtos oriundos da flora nativa dependerá de licença do órgão estadual competente do Sisnama e de registro no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais, previsto no [art. 17 da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981](#), sem prejuízo de outras exigências cabíveis.

Parágrafo único. A exportação de plantas vivas e outros produtos da flora dependerá de licença do órgão federal competente do Sisnama, observadas as condições estabelecidas no caput .

## CAPÍTULO IX

### DA PROIBIÇÃO DO USO DE FOGO E DO CONTROLE DOS INCÊNDIOS

Art. 38. É proibido o uso de fogo na vegetação, exceto nas seguintes situações:

I - em locais ou regiões cujas peculiaridades justifiquem o emprego do fogo em práticas agropastoris ou florestais, mediante prévia aprovação do órgão estadual ambiental competente do Sisnama, para cada imóvel rural ou de forma regionalizada, que estabelecerá os critérios de monitoramento e controle;

II - emprego da queima controlada em Unidades de Conservação, em conformidade com o respectivo plano de manejo e mediante prévia aprovação do órgão gestor da Unidade de Conservação, visando ao manejo conservacionista da vegetação nativa, cujas características ecológicas estejam associadas evolutivamente à ocorrência do fogo;

III - atividades de pesquisa científica vinculada a projeto de pesquisa devidamente aprovado pelos órgãos competentes e realizada por instituição de pesquisa reconhecida, mediante prévia aprovação do órgão ambiental competente do Sisnama.

§ 1º Na situação prevista no inciso I, o órgão estadual ambiental competente do Sisnama exigirá que os estudos demandados para o licenciamento da atividade rural contenham planejamento específico sobre o emprego do fogo e o controle dos incêndios.

§ 2º Excetua-se da proibição constante no caput as práticas de prevenção e combate aos incêndios e as de agricultura de subsistência exercidas pelas populações tradicionais e indígenas.

§ 3º Na apuração da responsabilidade pelo uso irregular do fogo em terras públicas ou particulares, a autoridade competente para fiscalização e autuação deverá comprovar o nexo de causalidade entre a ação do proprietário ou qualquer preposto e o dano efetivamente causado.

§ 4º É necessário o estabelecimento de nexo causal na verificação das responsabilidades por infração pelo uso irregular do fogo em terras públicas ou particulares.

Art. 39. Os órgãos ambientais do Sisnama, bem como todo e qualquer órgão público ou privado responsável pela gestão de áreas com vegetação nativa ou plantios florestais, deverão elaborar, atualizar e implementar planos de manejo integrado do fogo. [\(Redação dada pela Lei nº 14.944, de 2024\)](#).

§ 1º Os planos de contingência para o combate aos incêndios florestais dos órgãos do Sisnama conterão diretrizes para o uso da aviação agrícola no combate a incêndios em todos os tipos de vegetação. [\(Incluído pela Lei nº 14.406, de 2022\)](#)

§ 2º As aeronaves utilizadas para combate a incêndios deverão atender às normas técnicas definidas pelas autoridades competentes do poder público e ser pilotadas por profissionais devidamente qualificados para o desempenho dessa atividade, na forma do regulamento. [\(Incluído pela Lei nº 14.406, de 2022\)](#)

Art. 40. O Governo Federal deverá estabelecer uma Política Nacional de Manejo e Controle de Queimadas, Prevenção e Combate aos Incêndios Florestais, que promova a articulação institucional com vistas na substituição do uso do fogo no meio rural, no controle de queimadas, na prevenção e no combate aos incêndios florestais e no manejo do fogo em áreas naturais protegidas.

§ 1º A Política mencionada neste artigo deverá prever instrumentos para a análise dos impactos das queimadas sobre mudanças climáticas e mudanças no uso da terra, conservação dos ecossistemas, saúde pública e fauna, para subsidiar planos estratégicos de prevenção de incêndios florestais.

§ 2º A Política mencionada neste artigo deverá observar cenários de mudanças climáticas e potenciais aumentos de risco de ocorrência de incêndios florestais.

§ 3º A Política de que trata o **caput** deste artigo contemplará programa de uso da aviação agrícola no combate a incêndios em todos os tipos de vegetação. [\(Incluído pela Lei nº 14.406, de 2022\)](#)

## CAPÍTULO X

### DO PROGRAMA DE APOIO E INCENTIVO À PRESERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 41. É o Poder Executivo federal autorizado a instituir, sem prejuízo do cumprimento da legislação ambiental, programa de apoio e incentivo à conservação do meio ambiente, bem como para adoção de tecnologias e boas práticas que conciliem a produtividade agropecuária e florestal, com redução dos impactos ambientais, como forma de promoção do desenvolvimento ecologicamente sustentável, observados sempre os critérios de progressividade, abrangendo as seguintes categorias e linhas de ação: [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

I - pagamento ou incentivo a serviços ambientais como retribuição, monetária ou não, às atividades de conservação e melhoria dos ecossistemas e que gerem serviços ambientais, tais como, isolada ou cumulativamente:

- a) o sequestro, a conservação, a manutenção e o aumento do estoque e a diminuição do fluxo de carbono;
- b) a conservação da beleza cênica natural;
- c) a conservação da biodiversidade;
- d) a conservação das águas e dos serviços hídricos;
- e) a regulação do clima;
- f) a valorização cultural e do conhecimento tradicional ecossistêmico;
- g) a conservação e o melhoramento do solo;
- h) a manutenção de Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito;

II - compensação pelas medidas de conservação ambiental necessárias para o cumprimento dos objetivos desta Lei, utilizando-se dos seguintes instrumentos, dentre outros:

- a) obtenção de crédito agrícola, em todas as suas modalidades, com taxas de juros menores, bem como limites e prazos maiores que os praticados no mercado;
- b) contratação do seguro agrícola em condições melhores que as praticadas no mercado;
- c) dedução das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, gerando créditos tributários;
- d) destinação de parte dos recursos arrecadados com a cobrança pelo uso da água, na forma da [Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997](#), para a manutenção, recuperação ou recomposição das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito na bacia de geração da receita;
- e) linhas de financiamento para atender iniciativas de preservação voluntária de vegetação nativa, proteção de espécies da flora nativa ameaçadas de extinção, manejo florestal e agroflorestal sustentável realizados na propriedade ou posse rural, ou recuperação de áreas degradadas;

f) isenção de impostos para os principais insumos e equipamentos, tais como: fios de arame, postes de madeira tratada, bombas d'água, trado de perfuração de solo, dentre outros utilizados para os processos de recuperação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito;

III - incentivos para comercialização, inovação e aceleração das ações de recuperação, conservação e uso sustentável das florestas e demais formas de vegetação nativa, tais como:

- a) participação preferencial nos programas de apoio à comercialização da produção agrícola;
- b) destinação de recursos para a pesquisa científica e tecnológica e a extensão rural relacionadas à melhoria da qualidade ambiental.

§ 1º Para financiar as atividades necessárias à regularização ambiental das propriedades rurais, o programa poderá prever:

I - destinação de recursos para a pesquisa científica e tecnológica e a extensão rural relacionadas à melhoria da qualidade ambiental;

II - dedução da base de cálculo do imposto de renda do proprietário ou possuidor de imóvel rural, pessoa física ou jurídica, de parte dos gastos efetuados com a recomposição das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito cujo desmatamento seja anterior a 22 de julho de 2008;

III - utilização de fundos públicos para concessão de créditos reembolsáveis e não reembolsáveis destinados à compensação, recuperação ou recomposição das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito cujo desmatamento seja anterior a 22 de julho de 2008.

§ 2º O programa previsto no caput poderá, ainda, estabelecer diferenciação tributária para empresas que industrializem ou comercializem produtos originários de propriedades ou posses rurais que cumpram os padrões e limites estabelecidos nos arts. 4º, 6º, 11 e 12 desta Lei, ou que estejam em processo de cumpri-los.

§ 3º Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais inscritos no CAR, inadimplentes em relação ao cumprimento do termo de compromisso ou PRA ou que estejam sujeitos a sanções por infrações ao disposto nesta Lei, exceto aquelas suspensas em virtude do disposto no Capítulo XIII, não são elegíveis para os incentivos previstos nas alíneas a e do inciso II do caput deste artigo até que as referidas sanções sejam extintas.

§ 4º As atividades de manutenção das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito são elegíveis para quaisquer pagamentos ou incentivos por serviços ambientais, configurando adicionalidade para fins de mercados nacionais e internacionais de reduções de emissões certificadas de gases de efeito estufa.

§ 5º O programa relativo a serviços ambientais previsto no inciso I do caput deste artigo deverá integrar os sistemas em âmbito nacional e estadual, objetivando a criação de um mercado de serviços ambientais.

§ 6º Os proprietários localizados nas zonas de amortecimento de Unidades de Conservação de Proteção Integral são elegíveis para receber apoio técnico-financeiro da compensação prevista no [art. 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000](#), com a finalidade de recuperação e manutenção de áreas prioritárias para a gestão da unidade.

§ 7º O pagamento ou incentivo a serviços ambientais a que se refere o inciso I deste artigo serão prioritariamente destinados aos agricultores familiares como definidos no inciso V do art. 3º desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Art. 42. O Governo Federal implantará programa para conversão da multa prevista no [art. 50 do Decreto nº 6.514, de 22 de julho de 2008](#), destinado a imóveis rurais, referente a autuações vinculadas a desmatamentos em áreas onde não era vedada a supressão, que foram promovidos sem autorização ou licença, em data anterior a 22 de julho de 2008. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

Art. 43. (VETADO).

Art. 44. É instituída a Cota de Reserva Ambiental - CRA, título nominativo representativo de área com vegetação nativa, existente ou em processo de recuperação: [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#)

I - sob regime de servidão ambiental, instituída na forma do [art. 9º-A da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981](#);

II - correspondente à área de Reserva Legal instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais exigidos no art. 12 desta Lei;

III - protegida na forma de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, nos termos do [art. 21 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000](#);

IV - existente em propriedade rural localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público que ainda não tenha sido desapropriada.

§ 1º A emissão de CRA será feita mediante requerimento do proprietário, após inclusão do imóvel no CAR e laudo comprobatório emitido pelo próprio órgão ambiental ou por entidade credenciada, assegurado o controle do órgão federal competente do Sisnama, na forma de ato do Chefe do Poder Executivo.

§ 2º A CRA não pode ser emitida com base em vegetação nativa localizada em área de RPPN instituída em sobreposição à Reserva Legal do imóvel.

§ 3º A Cota de Reserva Florestal - CRF emitida nos termos do [art. 44-B da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965](#), passa a ser considerada, pelo efeito desta Lei, como Cota de Reserva Ambiental.

§ 4º Poderá ser instituída CRA da vegetação nativa que integra a Reserva Legal dos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º desta Lei.

Art. 45. A CRA será emitida pelo órgão competente do Sisnama em favor de proprietário de imóvel incluído no CAR que mantenha área nas condições previstas no art. 44.

§ 1º O proprietário interessado na emissão da CRA deve apresentar ao órgão referido no caput proposta acompanhada de:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo registro de imóveis competente;

II - cédula de identidade do proprietário, quando se tratar de pessoa física;

III - ato de designação de responsável, quando se tratar de pessoa jurídica;

IV - certidão negativa de débitos do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR;

V - memorial descritivo do imóvel, com a indicação da área a ser vinculada ao título, contendo pelo menos um ponto de amarração georreferenciado relativo ao perímetro do imóvel e um ponto de amarração georreferenciado relativo à Reserva Legal.

§ 2º Aprovada a proposta, o órgão referido no caput emitirá a CRA correspondente, identificando:

I - o número da CRA no sistema único de controle;

II - o nome do proprietário rural da área vinculada ao título;

III - a dimensão e a localização exata da área vinculada ao título, com memorial descritivo contendo pelo menos um ponto de amarração georreferenciado;

IV - o bioma correspondente à área vinculada ao título;

V - a classificação da área em uma das condições previstas no art. 46.

§ 3º O vínculo de área à CRA será averbado na matrícula do respectivo imóvel no registro de imóveis competente.

§ 4º O órgão federal referido no caput pode delegar ao órgão estadual competente atribuições para emissão, cancelamento e transferência da CRA, assegurada a implementação de sistema único de controle.

Art. 46. Cada CRA corresponderá a 1 (um) hectare:

I - de área com vegetação nativa primária ou com vegetação secundária em qualquer estágio de regeneração ou recomposição;

II - de áreas de recomposição mediante reflorestamento com espécies nativas.

§ 1º O estágio sucessional ou o tempo de recomposição ou regeneração da vegetação nativa será avaliado pelo órgão ambiental estadual competente com base em declaração do proprietário e vistoria de campo.

§ 2º A CRA não poderá ser emitida pelo órgão ambiental competente quando a regeneração ou recomposição da área forem improváveis ou inviáveis.

Art. 47. É obrigatório o registro da CRA pelo órgão emitente, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data da sua emissão, em bolsas de mercadorias de âmbito nacional ou em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 48. A CRA pode ser transferida, onerosa ou gratuitamente, a pessoa física ou a pessoa jurídica de direito público ou privado, mediante termo assinado pelo titular da CRA e pelo adquirente.

§ 1º A transferência da CRA só produz efeito uma vez registrado o termo previsto no caput no sistema único de controle.

§ 2º A CRA só pode ser utilizada para compensar Reserva Legal de imóvel rural situado no mesmo bioma da área à qual o título está vinculado. [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#). [\(Vide ADC Nº 42\)](#). [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 3º A CRA só pode ser utilizada para fins de compensação de Reserva Legal se respeitados os requisitos estabelecidos no § 6º do art. 66.

§ 4º A utilização de CRA para compensação da Reserva Legal será averbada na matrícula do imóvel no qual se situa a área vinculada ao título e na do imóvel beneficiário da compensação.

Art. 49. Cabe ao proprietário do imóvel rural em que se situa a área vinculada à CRA a responsabilidade plena pela manutenção das condições de conservação da vegetação nativa da área que deu origem ao título.

§ 1º A área vinculada à emissão da CRA com base nos incisos I, II e III do art. 44 desta Lei poderá ser utilizada conforme PMFS.

§ 2º A transmissão inter vivos ou causa mortis do imóvel não elimina nem altera o vínculo de área contida no imóvel à CRA.

Art. 50. A CRA somente poderá ser cancelada nos seguintes casos:

I - por solicitação do proprietário rural, em caso de desistência de manter áreas nas condições previstas nos incisos I e II do art. 44;

II - automaticamente, em razão de término do prazo da servidão ambiental;

III - por decisão do órgão competente do Sisnama, no caso de degradação da vegetação nativa da área vinculada à CRA cujos custos e prazo de recuperação ambiental inviabilizem a continuidade do vínculo entre a área e o título.

§ 1º O cancelamento da CRA utilizada para fins de compensação de Reserva Legal só pode ser efetivado se assegurada Reserva Legal para o imóvel no qual a compensação foi aplicada.

§ 2º O cancelamento da CRA nos termos do inciso III do caput independe da aplicação das devidas sanções administrativas e penais decorrentes de infração à legislação ambiental, nos termos da [Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998](#).

§ 3º O cancelamento da CRA deve ser averbado na matrícula do imóvel no qual se situa a área vinculada ao título e do imóvel no qual a compensação foi aplicada.

## CAPÍTULO XI

### DO CONTROLE DO DESMATAMENTO

Art. 51. O órgão ambiental competente, ao tomar conhecimento do desmatamento em desacordo com o disposto nesta Lei, deverá embargar a obra ou atividade que deu causa ao uso alternativo do solo, como medida administrativa voltada a impedir a continuidade do dano ambiental, propiciar a regeneração do meio ambiente e dar viabilidade à recuperação da área degradada.

§ 1º O embargo restringe-se aos locais onde efetivamente ocorreu o desmatamento ilegal, não alcançando as atividades de subsistência ou as demais atividades realizadas no imóvel não relacionadas com a infração.

§ 2º O órgão ambiental responsável deverá disponibilizar publicamente as informações sobre o imóvel embargado, inclusive por meio da rede mundial de computadores, resguardados os dados protegidos por legislação específica, caracterizando o exato local da área embargada e informando em que estágio se encontra o respectivo procedimento administrativo.

§ 3º A pedido do interessado, o órgão ambiental responsável emitirá certidão em que conste a atividade, a obra e a parte da área do imóvel que são objetos do embargo, conforme o caso.

## CAPÍTULO XII

### DA AGRICULTURA FAMILIAR

Art. 52. A intervenção e a supressão de vegetação em Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal para as atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, previstas no inciso X do art. 3º, excetuadas as alíneas b e g, quando desenvolvidas nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º, dependerão de simples declaração ao órgão ambiental competente, desde que esteja o imóvel devidamente inscrito no CAR.

Art. 53. Para o registro no CAR da Reserva Legal, nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º, o proprietário ou possuidor apresentará os dados identificando a área proposta de Reserva Legal, cabendo aos órgãos competentes integrantes do Sisnama, ou instituição por ele habilitada, realizar a captação das respectivas coordenadas geográficas.

Parágrafo único. O registro da Reserva Legal nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º é gratuito, devendo o poder público prestar apoio técnico e jurídico.

Art. 54. Para cumprimento da manutenção da área de reserva legal nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º, poderão ser computados os plantios de árvores frutíferas, ornamentais ou industriais, compostos por espécies exóticas, cultivadas em sistema intercalar ou em consórcio com espécies nativas da região em sistemas agroflorestais.

Parágrafo único. O poder público estadual deverá prestar apoio técnico para a recomposição da vegetação da Reserva Legal nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º.

Art. 55. A inscrição no CAR dos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º observará procedimento simplificado no qual será obrigatória apenas a apresentação dos documentos mencionados nos incisos I e II do § 1º do art. 29 e de croqui indicando o perímetro do imóvel, as Áreas de Preservação Permanente e os remanescentes que formam a Reserva Legal.

Art. 56. O licenciamento ambiental de PMFS comercial nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º se beneficiará de procedimento simplificado de licenciamento ambiental.

§ 1º O manejo sustentável da Reserva Legal para exploração florestal eventual, sem propósito comercial direto ou indireto, para consumo no próprio imóvel a que se refere o inciso V do art. 3º, independe de autorização dos órgãos ambientais competentes, limitada a retirada anual de material lenhoso a 2 (dois) metros cúbicos por hectare.

§ 2º O manejo previsto no § 1º não poderá comprometer mais de 15% (quinze por cento) da biomassa da Reserva Legal nem ser superior a 15 (quinze) metros cúbicos de lenha para uso doméstico e uso energético, por propriedade ou posse rural, por ano.

§ 3º Para os fins desta Lei, entende-se por manejo eventual, sem propósito comercial, o suprimento, para uso no próprio imóvel, de lenha ou madeira serrada destinada a benfeitorias e uso energético nas propriedades e posses rurais, em quantidade não superior ao estipulado no § 1º deste artigo.

§ 4º Os limites para utilização previstos no § 1º deste artigo no caso de posse coletiva de populações tradicionais ou de agricultura familiar serão adotados por unidade familiar.

§ 5º As propriedades a que se refere o inciso V do art. 3º são desobrigadas da reposição florestal se a matéria-prima florestal for utilizada para consumo próprio.

Art. 57. Nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º, o manejo florestal madeireiro sustentável da Reserva Legal com propósito comercial direto ou indireto depende de autorização simplificada do órgão ambiental competente, devendo o interessado apresentar, no mínimo, as seguintes informações:

I - dados do proprietário ou possuidor rural;

II - dados da propriedade ou posse rural, incluindo cópia da matrícula do imóvel no Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis ou comprovante de posse;

III - croqui da área do imóvel com indicação da área a ser objeto do manejo seletivo, estimativa do volume de produtos e subprodutos florestais a serem obtidos com o manejo seletivo, indicação da sua destinação e cronograma de execução previsto.

Art. 58. Assegurado o controle e a fiscalização dos órgãos ambientais competentes dos respectivos planos ou projetos, assim como as obrigações do detentor do imóvel, o poder público poderá instituir programa de apoio técnico e incentivos financeiros, podendo incluir medidas indutoras e linhas de financiamento para atender, prioritariamente, os imóveis a que se refere o inciso V do caput do art. 3º, nas iniciativas de: [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

I - preservação voluntária de vegetação nativa acima dos limites estabelecidos no art. 12;

II - proteção de espécies da flora nativa ameaçadas de extinção;

III - implantação de sistemas agroflorestal e agrossilvipastoril;

IV - recuperação ambiental de Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal;

V - recuperação de áreas degradadas;

VI - promoção de assistência técnica para regularização ambiental e recuperação de áreas degradadas;

VII - produção de mudas e sementes;

VIII - pagamento por serviços ambientais.

## CAPÍTULO XIII

### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

#### Seção I

#### Disposições Gerais

Art. 59. A União, os Estados e o Distrito Federal deverão implantar Programas de Regularização Ambiental (PRAs) de posses e propriedades rurais, com o objetivo de adequá-las aos termos deste Capítulo. [\(Redação dada pela Lei 13.887, de 2019\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

§ 1º Na regulamentação dos PRAs, a União estabelecerá normas de caráter geral, e os Estados e o Distrito Federal ficarão incumbidos do seu detalhamento por meio da edição de normas de caráter específico, em razão de suas peculiaridades territoriais, climáticas, históricas, culturais, econômicas e sociais, conforme preceitua o [art. 24 da Constituição Federal](#). [\(Redação dada pela Lei 13.887, de 2019\)](#)

§ 2º A inscrição do imóvel rural no CAR é condição obrigatória para a adesão ao PRA, que será requerida pelo proprietário ou possuidor do imóvel rural no prazo de 1 (um) ano, contado da notificação pelo órgão competente, que realizará previamente a validação do cadastro e a identificação de passivos ambientais, observado o disposto no § 4º do art. 29 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.595, de 2023\)](#)

§ 3º Com base no requerimento de adesão ao PRA, o órgão competente integrante do Sisnama convocará o proprietário ou possuidor para assinar o termo de compromisso, que constituirá título executivo extrajudicial.

§ 4º No período entre a publicação desta Lei e o vencimento do prazo de adesão do interessado ao PRA, e enquanto estiver sendo cumprido o termo de compromisso, o proprietário ou possuidor não poderá ser autuado por infrações cometidas antes de 22 de julho de 2008, relativas à supressão irregular de vegetação em Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito. [\(Redação dada pela Lei nº 14.595, de 2023\)](#)

§ 5º A partir da assinatura do termo de compromisso, serão suspensas as sanções decorrentes das infrações mencionadas no § 4º deste artigo e, cumpridas as obrigações estabelecidas no PRA ou no termo de compromisso para a regularização ambiental das exigências desta Lei, nos prazos e condições neles estabelecidos, as multas referidas neste artigo serão consideradas como convertidas em serviços de preservação, melhoria e recuperação da

qualidade do meio ambiente, regularizando o uso de áreas rurais consolidadas conforme definido no PRA. [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

§ 6º (VETADO) [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

§ 7º Caso os Estados e o Distrito Federal não implantem o PRA até 31 de dezembro de 2020, o proprietário ou possuidor de imóvel rural poderá aderir ao PRA implantado pela União, observado o disposto no § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei 13.887, de 2019\)](#)

§ 8º A partir da assinatura do termo de compromisso e durante o seu cumprimento na vigência do PRA, o proprietário ou possuidor de imóvel rural estará em processo de regularização ambiental e não poderá ter o financiamento de sua atividade negado em face do descumprimento desta Lei ou dos [arts. 38, 39 e 48 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998](#), devendo as instituições financeiras embasar suas decisões em informações de órgãos oficiais. [\(Incluído pela Lei nº 14.595, de 2023\)](#)

§ 9º Os órgãos ambientais competentes devem garantir o acesso de instituições financeiras a dados do CAR e do PRA que permitam verificar a regularidade ambiental do proprietário ou possuidor de imóvel rural. [\(Incluído pela Lei nº 14.595, de 2023\)](#)

§ 10. Os órgãos ambientais competentes manterão atualizado e disponível em sítio eletrônico demonstrativo sobre a situação da regularização ambiental dos imóveis rurais, indicando, no mínimo, a quantidade de imóveis inscritos no CAR, os cadastros em processo de validação, os requerimentos de adesão ao PRA recebidos e os termos de compromisso assinados. [\(Incluído pela Lei nº 14.595, de 2023\)](#)

Art. 60. A assinatura de termo de compromisso para regularização de imóvel ou posse rural perante o órgão ambiental competente, mencionado no art. 59, suspenderá a punibilidade dos crimes previstos nos [arts. 38, 39 e 48 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998](#), enquanto o termo estiver sendo cumprido. [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

§ 1º A prescrição ficará interrompida durante o período de suspensão da pretensão punitiva. [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

§ 2º Extingue-se a punibilidade com a efetiva regularização prevista nesta Lei.

## Seção II

### Das Áreas Consolidadas em Áreas de Preservação Permanente

Art. 61. (VETADO).

Art. 61-A. Nas Áreas de Preservação Permanente, é autorizada, exclusivamente, a continuidade das atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo e de turismo rural em áreas rurais consolidadas até 22 de julho de 2008. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#). [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

§ 1º Para os imóveis rurais com área de até 1 (um) módulo fiscal que possuam áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente ao longo de cursos d'água naturais, será obrigatória a recomposição das respectivas faixas marginais em 5 (cinco) metros, contados da borda da calha do leito regular, independentemente da largura do curso d'água. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

§ 2º Para os imóveis rurais com área superior a 1 (um) módulo fiscal e de até 2 (dois) módulos fiscais que possuam áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente ao longo de cursos d'água naturais, será obrigatória a recomposição das respectivas faixas marginais em 8 (oito) metros, contados da borda da calha do leito regular, independentemente da largura do curso d'água. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

§ 3º Para os imóveis rurais com área superior a 2 (dois) módulos fiscais e de até 4 (quatro) módulos fiscais que possuam áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente ao longo de cursos d'água naturais, será obrigatória a recomposição das respectivas faixas marginais em 15 (quinze) metros, contados da borda da calha do leito regular, independentemente da largura do curso d'água. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

§ 4º Para os imóveis rurais com área superior a 4 (quatro) módulos fiscais que possuam áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente ao longo de cursos d'água naturais, será obrigatória a recomposição das respectivas faixas marginais: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

I - (VETADO); e [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

II - nos demais casos, conforme determinação do PRA, observado o mínimo de 20 (vinte) e o máximo de 100 (cem) metros, contados da borda da calha do leito regular. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#).

§ 5º Nos casos de áreas rurais consolidadas em Áreas de Preservação Permanente no entorno de nascentes e olhos d'água perenes, será admitida a manutenção de atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo ou de turismo rural, sendo obrigatória a recomposição do raio mínimo de 15 (quinze) metros. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 6º Para os imóveis rurais que possuam áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente no entorno de lagos e lagoas naturais, será admitida a manutenção de atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo ou de turismo rural, sendo obrigatória a recomposição de faixa marginal com largura mínima de: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - 5 (cinco) metros, para imóveis rurais com área de até 1 (um) módulo fiscal; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - 8 (oito) metros, para imóveis rurais com área superior a 1 (um) módulo fiscal e de até 2 (dois) módulos fiscais; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - 15 (quinze) metros, para imóveis rurais com área superior a 2 (dois) módulos fiscais e de até 4 (quatro) módulos fiscais; e [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

IV - 30 (trinta) metros, para imóveis rurais com área superior a 4 (quatro) módulos fiscais. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 7º Nos casos de áreas rurais consolidadas em veredas, será obrigatória a recomposição das faixas marginais, em projeção horizontal, delimitadas a partir do espaço brejoso e encharcado, de largura mínima de: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - 30 (trinta) metros, para imóveis rurais com área de até 4 (quatro) módulos fiscais; e [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - 50 (cinquenta) metros, para imóveis rurais com área superior a 4 (quatro) módulos fiscais. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 8º Será considerada, para os fins do disposto no caput e nos §§ 1º a 7º, a área detida pelo imóvel rural em 22 de julho de 2008. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 9º A existência das situações previstas no caput deverá ser informada no CAR para fins de monitoramento, sendo exigida, nesses casos, a adoção de técnicas de conservação do solo e da água que visem à mitigação dos eventuais impactos. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 10. Antes mesmo da disponibilização do CAR, no caso das intervenções já existentes, é o proprietário ou possuidor rural responsável pela conservação do solo e da água, por meio de adoção de boas práticas agronômicas. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 11. A realização das atividades previstas no caput observará critérios técnicos de conservação do solo e da água indicados no PRA previsto nesta Lei, sendo vedada a conversão de novas áreas para uso alternativo do solo nesses locais. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 12. Será admitida a manutenção de residências e da infraestrutura associada às atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo e de turismo rural, inclusive o acesso a essas atividades, independentemente das determinações contidas no caput e nos §§ 1º a 7º, desde que não estejam em área que ofereça risco à vida ou à integridade física das pessoas. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 13. A recomposição de que trata este artigo poderá ser feita, isolada ou conjuntamente, pelos seguintes métodos: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - condução de regeneração natural de espécies nativas; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - plantio de espécies nativas; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - plantio de espécies nativas conjugado com a condução da regeneração natural de espécies nativas; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

IV - plantio intercalado de espécies lenhosas, perenes ou de ciclo longo, exóticas com nativas de ocorrência regional, em até 50% (cinquenta por cento) da área total a ser recomposta, no caso dos imóveis a que se refere o

inciso V do caput do art. 3º ; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

V - (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 14. Em todos os casos previstos neste artigo, o poder público, verificada a existência de risco de agravamento de processos erosivos ou de inundações, determinará a adoção de medidas mitigadoras que garantam a estabilidade das margens e a qualidade da água, após deliberação do Conselho Estadual de Meio Ambiente ou de órgão colegiado estadual equivalente. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 15. A partir da data da publicação desta Lei e até o término do prazo de adesão ao PRA de que trata o § 2º do art. 59, é autorizada a continuidade das atividades desenvolvidas nas áreas de que trata o caput, as quais deverão ser informadas no CAR para fins de monitoramento, sendo exigida a adoção de medidas de conservação do solo e da água. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 16. As Áreas de Preservação Permanente localizadas em imóveis inseridos nos limites de Unidades de Conservação de Proteção Integral criadas por ato do poder público até a data de publicação desta Lei não são passíveis de ter quaisquer atividades consideradas como consolidadas nos termos do caput e dos §§ 1º a 15, ressalvado o que dispuser o Plano de Manejo elaborado e aprovado de acordo com as orientações emitidas pelo órgão competente do Sisnama, nos termos do que dispuser regulamento do Chefe do Poder Executivo, devendo o proprietário, possuidor rural ou ocupante a qualquer título adotar todas as medidas indicadas. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 17. Em bacias hidrográficas consideradas críticas, conforme previsto em legislação específica, o Chefe do Poder Executivo poderá, em ato próprio, estabelecer metas e diretrizes de recuperação ou conservação da vegetação nativa superiores às definidas no caput e nos §§ 1º a 7º, como projeto prioritário, ouvidos o Comitê de Bacia Hidrográfica e o Conselho Estadual de Meio Ambiente. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

§ 18. (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

Art. 61-B. Aos proprietários e possuidores dos imóveis rurais que, em 22 de julho de 2008, detinham até 10 (dez) módulos fiscais e desenvolviam atividades agrossilvipastoris nas áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente é garantido que a exigência de recomposição, nos termos desta Lei, somadas todas as Áreas de Preservação Permanente do imóvel, não ultrapassará: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

I - 10% (dez por cento) da área total do imóvel, para imóveis rurais com área de até 2 (dois) módulos fiscais; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

II - 20% (vinte por cento) da área total do imóvel, para imóveis rurais com área superior a 2 (dois) e de até 4 (quatro) módulos fiscais; [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

III - (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

Art. 61-C. Para os assentamentos do Programa de Reforma Agrária, a recomposição de áreas consolidadas em Áreas de Preservação Permanente ao longo ou no entorno de cursos d'água, lagos e lagoas naturais observará as exigências estabelecidas no art. 61-A, observados os limites de cada área demarcada individualmente, objeto de contrato de concessão de uso, até a titulação por parte do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra. [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#) [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

Art. 62. Para os reservatórios artificiais de água destinados a geração de energia ou abastecimento público que foram registrados ou tiveram seus contratos de concessão ou autorização assinados anteriormente à [Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001](#), a faixa da Área de Preservação Permanente será a distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima maximorum. [\(Vide ADIN Nº 4.903\)](#)

Art. 63. Nas áreas rurais consolidadas nos locais de que tratam os incisos V, VIII, IX e X do art. 4º, será admitida a manutenção de atividades florestais, culturas de espécies lenhosas, perenes ou de ciclo longo, bem como da infraestrutura física associada ao desenvolvimento de atividades agrossilvipastoris, vedada a conversão de novas áreas para uso alternativo do solo. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.937\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

§ 1º O pastoreio extensivo nos locais referidos no caput deverá ficar restrito às áreas de vegetação campestre natural ou já convertidas para vegetação campestre, admitindo-se o consórcio com vegetação lenhosa perene ou de ciclo longo.

§ 2º A manutenção das culturas e da infraestrutura de que trata o caput é condicionada à adoção de práticas conservacionistas do solo e da água indicadas pelos órgãos de assistência técnica rural.

§ 3º Admite-se, nas Áreas de Preservação Permanente, previstas no inciso VIII do art. 4º, dos imóveis rurais de até 4 (quatro) módulos fiscais, no âmbito do PRA, a partir de boas práticas agrônômicas e de conservação do solo e da água, mediante deliberação dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente ou órgãos colegiados estaduais equivalentes, a consolidação de outras atividades agrossilvipastoris, ressalvadas as situações de risco de vida.

Art. 64. Na Reurb-S dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. ([Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017](#)).

§ 1º O projeto de regularização fundiária de interesse social deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.

§ 2º O estudo técnico mencionado no § 1º deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

II - especificação dos sistemas de saneamento básico;

III - proposição de intervenções para a prevenção e o controle de riscos geotécnicos e de inundações;

IV - recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

V - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

VI - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e

VII - garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água.

Art. 65. Na Reurb-E dos núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco, a regularização fundiária será admitida por meio da aprovação do projeto de regularização fundiária, na forma da lei específica de regularização fundiária urbana. ([Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017](#)).

§ 1º O processo de regularização fundiária de interesse específico deverá incluir estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior e ser instruído com os seguintes elementos: ([Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017](#)).

I - a caracterização físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

II - a identificação dos recursos ambientais, dos passivos e fragilidades ambientais e das restrições e potencialidades da área;

III - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, outros serviços e equipamentos públicos;

IV - a identificação das unidades de conservação e das áreas de proteção de mananciais na área de influência direta da ocupação, sejam elas águas superficiais ou subterrâneas;

V - a especificação da ocupação consolidada existente na área;

VI - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2º Para fins da regularização ambiental prevista no caput, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o § 2º poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

**Seção III****Das Áreas Consolidadas em Áreas de Reserva Legal**

Art. 66. O proprietário ou possuidor de imóvel rural que detinha, em 22 de julho de 2008, área de Reserva Legal em extensão inferior ao estabelecido no art. 12, poderá regularizar sua situação, independentemente da adesão ao PRA, adotando as seguintes alternativas, isolada ou conjuntamente:

- I - recompor a Reserva Legal;
- II - permitir a regeneração natural da vegetação na área de Reserva Legal;
- III - compensar a Reserva Legal.

§ 1º A obrigação prevista no caput tem natureza real e é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

§ 2º A recomposição de que trata o inciso I do caput deverá atender os critérios estipulados pelo órgão competente do Sisnama e ser concluída em até 20 (vinte) anos, abrangendo, a cada 2 (dois) anos, no mínimo 1/10 (um décimo) da área total necessária à sua complementação.

§ 3º A recomposição de que trata o inciso I do caput poderá ser realizada mediante o plantio intercalado de espécies nativas com exóticas ou frutíferas, em sistema agroflorestal, observados os seguintes parâmetros: [\(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012\)](#). [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#).

- I - o plantio de espécies exóticas deverá ser combinado com as espécies nativas de ocorrência regional;
- II - a área recomposta com espécies exóticas não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área total a ser recuperada.

§ 4º Os proprietários ou possuidores do imóvel que optarem por recompor a Reserva Legal na forma dos §§ 2º e 3º terão direito à sua exploração econômica, nos termos desta Lei.

§ 5º A compensação de que trata o inciso III do caput deverá ser precedida pela inscrição da propriedade no CAR e poderá ser feita mediante: [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#).

- I - aquisição de Cota de Reserva Ambiental - CRA;
- II - arrendamento de área sob regime de servidão ambiental ou Reserva Legal;
- III - doação ao poder público de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público pendente de regularização fundiária;
- IV - cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma.

§ 6º As áreas a serem utilizadas para compensação na forma do § 5º deverão: [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#).

- I - ser equivalentes em extensão à área da Reserva Legal a ser compensada;
- II - estar localizadas no mesmo bioma da área de Reserva Legal a ser compensada;
- III - se fora do Estado, estar localizadas em áreas identificadas como prioritárias pela União ou pelos Estados.

§ 7º A definição de áreas prioritárias de que trata o § 6º buscará favorecer, entre outros, a recuperação de bacias hidrográficas excessivamente desmatadas, a criação de corredores ecológicos, a conservação de grandes áreas protegidas e a conservação ou recuperação de ecossistemas ou espécies ameaçadas.

§ 8º Quando se tratar de imóveis públicos, a compensação de que trata o inciso III do caput poderá ser feita mediante concessão de direito real de uso ou doação, por parte da pessoa jurídica de direito público proprietária de imóvel rural que não detém Reserva Legal em extensão suficiente, ao órgão público responsável pela Unidade de Conservação de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público, a ser criada ou pendente de regularização fundiária.

§ 9º As medidas de compensação previstas neste artigo não poderão ser utilizadas como forma de viabilizar a conversão de novas áreas para uso alternativo do solo.

Art. 67. Nos imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, área de até 4 (quatro) módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao previsto no art. 12, a Reserva Legal será

constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente em 22 de julho de 2008, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.902\)](#)

Art. 68. Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais que realizaram supressão de vegetação nativa respeitando os percentuais de Reserva Legal previstos pela legislação em vigor à época em que ocorreu a supressão são dispensados de promover a recomposição, compensação ou regeneração para os percentuais exigidos nesta Lei. [\(Vide ADC Nº 42\)](#) [\(Vide ADIN Nº 4.901\)](#)

§ 1º Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais poderão provar essas situações consolidadas por documentos tais como a descrição de fatos históricos de ocupação da região, registros de comercialização, dados agropecuários da atividade, contratos e documentos bancários relativos à produção, e por todos os outros meios de prova em direito admitidos.

§ 2º Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais, na Amazônia Legal, e seus herdeiros necessários que possuam índice de Reserva Legal maior que 50% (cinquenta por cento) de cobertura florestal e não realizaram a supressão da vegetação nos percentuais previstos pela legislação em vigor à época poderão utilizar a área excedente de Reserva Legal também para fins de constituição de servidão ambiental, Cota de Reserva Ambiental - CRA e outros instrumentos congêneres previstos nesta Lei.

## CAPÍTULO XIV

### DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 69. São obrigados a registro no órgão federal competente do Sisnama os estabelecimentos comerciais responsáveis pela comercialização de motosserras, bem como aqueles que as adquirirem.

§ 1º A licença para o porte e uso de motosserras será renovada a cada 2 (dois) anos.

§ 2º Os fabricantes de motosserras são obrigados a imprimir, em local visível do equipamento, numeração cuja sequência será encaminhada ao órgão federal competente do Sisnama e constará nas correspondentes notas fiscais.

Art. 70. Além do disposto nesta Lei e sem prejuízo da criação de unidades de conservação da natureza, na forma da [Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000](#), e de outras ações cabíveis voltadas à proteção das florestas e outras formas de vegetação, o poder público federal, estadual ou municipal poderá:

I - proibir ou limitar o corte das espécies da flora raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção, bem como das espécies necessárias à subsistência das populações tradicionais, delimitando as áreas compreendidas no ato, fazendo depender de autorização prévia, nessas áreas, o corte de outras espécies;

II - declarar qualquer árvore imune de corte, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes;

III - estabelecer exigências administrativas sobre o registro e outras formas de controle de pessoas físicas ou jurídicas que se dedicam à extração, indústria ou comércio de produtos ou subprodutos florestais.

Art. 71. A União, em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, realizará o Inventário Florestal Nacional, para subsidiar a análise da existência e qualidade das florestas do País, em imóveis privados e terras públicas.

Parágrafo único. A União estabelecerá critérios e mecanismos para uniformizar a coleta, a manutenção e a atualização das informações do Inventário Florestal Nacional.

Art. 72. Para efeitos desta Lei, a atividade de silvicultura, quando realizada em área apta ao uso alternativo do solo, é equiparada à atividade agrícola, nos termos da [Lei nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991](#), que “dispõe sobre a política agrícola”.

Art. 73. Os órgãos centrais e executores do Sisnama criarão e implementarão, com a participação dos órgãos estaduais, indicadores de sustentabilidade, a serem publicados semestralmente, com vistas em aferir a evolução dos componentes do sistema abrangidos por disposições desta Lei.

Art. 74. A Câmara de Comércio Exterior - CAMEX, de que trata o [art. 20-B da Lei nº 9.649, de 27 de maio de 1998](#), com a redação dada pela [Medida Provisória nº 2.216-37, de 31 de agosto de 2001](#), é autorizada a adotar medidas de restrição às importações de bens de origem agropecuária ou florestal produzidos em países que não observem normas e padrões de proteção do meio ambiente compatíveis com as estabelecidas pela legislação brasileira.

Art. 75. Os PRAs instituídos pela União, Estados e Distrito Federal deverão incluir mecanismo que permita o acompanhamento de sua implementação, considerando os objetivos e metas nacionais para florestas, especialmente a implementação dos instrumentos previstos nesta Lei, a adesão cadastral dos proprietários e possuidores de imóvel rural, a evolução da regularização das propriedades e posses rurais, o grau de regularidade do uso de matéria-prima florestal e o controle e prevenção de incêndios florestais.

Art. 76. (VETADO).

Art. 77. (VETADO).

Art. 78. O art. 9º-A da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º-A. O proprietário ou possuidor de imóvel, pessoa natural ou jurídica, pode, por instrumento público ou particular ou por termo administrativo firmado perante órgão integrante do Sisnama, limitar o uso de toda a sua propriedade ou de parte dela para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes, instituindo servidão ambiental.

§ 1º O instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental deve incluir, no mínimo, os seguintes itens:

I - memorial descritivo da área da servidão ambiental, contendo pelo menos um ponto de amarração georreferenciado;

II - objeto da servidão ambiental;

III - direitos e deveres do proprietário ou possuidor instituidor;

IV - prazo durante o qual a área permanecerá como servidão ambiental.

§ 2º A servidão ambiental não se aplica às Áreas de Preservação Permanente e à Reserva Legal mínima exigida.

§ 3º A restrição ao uso ou à exploração da vegetação da área sob servidão ambiental deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a Reserva Legal.

§ 4º Devem ser objeto de averbação na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente:

I - o instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental;

II - o contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental.

§ 5º Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a servidão ambiental deve ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos.

§ 6º É vedada, durante o prazo de vigência da servidão ambiental, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites do imóvel.

§ 7º As áreas que tenham sido instituídas na forma de servidão florestal, nos termos do [art. 44-A da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965](#), passam a ser consideradas, pelo efeito desta Lei, como de servidão ambiental.” (NR)

Art. 78-A. Após 31 de dezembro de 2017, as instituições financeiras só concederão crédito agrícola, em qualquer de suas modalidades, para proprietários de imóveis rurais que estejam inscritos no CAR. ([Redação dada pela Lei nº 13.295, de 2016](#)). ([Vide ADC Nº 42](#)). ([Vide ADIN Nº 4.902](#)).

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo será prorrogado em observância aos novos prazos de que trata o § 3º do art. 29. ([Incluído pela Lei nº 13.295, de 2016](#)).

Art. 78-B. (VETADO). ([Incluído pela Lei nº 14.595, de 2023](#)).

Art. 79. A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 9º-B e 9º-C:

“Art. 9º-B. A servidão ambiental poderá ser onerosa ou gratuita, temporária ou perpétua.

§ 1º O prazo mínimo da servidão ambiental temporária é de 15 (quinze) anos.

§ 2º A servidão ambiental perpétua equivale, para fins creditícios, tributários e de acesso aos recursos de fundos públicos, à Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, definida no art. 21 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 3º O detentor da servidão ambiental poderá aliená-la, cedê-la ou transferi-la, total ou parcialmente, por prazo determinado ou em caráter definitivo, em favor de outro

proprietário ou de entidade pública ou privada que tenha a conservação ambiental como fim social.”

“Art. 9º-C. O contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental deve ser averbado na matrícula do imóvel.

§ 1º O contrato referido no caput deve conter, no mínimo, os seguintes itens:

I - a delimitação da área submetida a preservação, conservação ou recuperação ambiental;

II - o objeto da servidão ambiental;

III - os direitos e deveres do proprietário instituidor e dos futuros adquirentes ou sucessores;

IV - os direitos e deveres do detentor da servidão ambiental;

V - os benefícios de ordem econômica do instituidor e do detentor da servidão ambiental;

VI - a previsão legal para garantir o seu cumprimento, inclusive medidas judiciais necessárias, em caso de ser descumprido.

§ 2º São deveres do proprietário do imóvel serviente, entre outras obrigações estipuladas no contrato:

I - manter a área sob servidão ambiental;

II - prestar contas ao detentor da servidão ambiental sobre as condições dos recursos naturais ou artificiais;

III - permitir a inspeção e a fiscalização da área pelo detentor da servidão ambiental;

IV - defender a posse da área serviente, por todos os meios em direito admitidos.

§ 3º São deveres do detentor da servidão ambiental, entre outras obrigações estipuladas no contrato:

I - documentar as características ambientais da propriedade;

II - monitorar periodicamente a propriedade para verificar se a servidão ambiental está sendo mantida;

III - prestar informações necessárias a quaisquer interessados na aquisição ou aos sucessores da propriedade;

IV - manter relatórios e arquivos atualizados com as atividades da área objeto da servidão;

V - defender judicialmente a servidão ambiental.”

Art. 80. A alínea d do inciso II do § 1º do art. 10 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. ....

§ 1º .....

.....

II - .....

.....

d) sob regime de servidão ambiental;

.....” (NR)

Art. 81. O caput do art. 35 da Lei nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\_original.pdf

“Art. 35. A conservação, em imóvel rural ou urbano, da vegetação primária ou da vegetação secundária em qualquer estágio de regeneração do Bioma Mata Atlântica cumpre função social e é de interesse público, podendo, a critério do proprietário, as áreas sujeitas à restrição de que trata esta Lei ser computadas para efeito da Reserva Legal e seu excedente utilizado para fins de compensação ambiental ou instituição de Cota de Reserva Ambiental - CRA.

.....” (NR)

Art. 82. São a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios autorizados a instituir, adaptar ou reformular, no prazo de 6 (seis) meses, no âmbito do Sisnama, instituições florestais ou afins, devidamente aparelhadas para assegurar a plena consecução desta Lei.

Parágrafo único. As instituições referidas no caput poderão credenciar, mediante edital de seleção pública, profissionais devidamente habilitados para apoiar a regularização ambiental das propriedades previstas no inciso V do art. 3º, nos termos de regulamento baixado por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 83. Revogam-se as [Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989](#), e suas alterações posteriores, e a [Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001](#).

Art. 84. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 25 de maio de 2012; 191º da Independência e 124º da República.

DILMA ROUSSEFF

*Mendes Ribeiro Filho*

*Márcio Pereira Zimmermann*

*Miriam Belchior*

*Marco Antonio Raupp*

*Izabella Mônica Vieira Teixeira*

*Gilberto José Spier Vargas*

*Aguinaldo Ribeiro*

*Luís Inácio Lucena Adams*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 28.5.2012

\*



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.**

[Mensagem de Veto nº 730](#)

[Vigência](#)

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DIRETRIZES GERAIS**

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os [arts. 182](#) e [183 da Constituição Federal](#), será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres naturais; ~~(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).~~

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sap.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sap.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sap/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)

h) a exposição da população a riscos de desastres.

[\(Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento. [\(Incluído pela Lei nº 13.116, de 2015\)](#)

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados. [\(Incluído pela Lei nº 13.699, de 2018\)](#)

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. [\(Redação dada pela Lei nº 14.489, de 2022\)](#) [Regulamento](#)

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

~~III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;~~

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público; [\(Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

~~IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;~~

~~IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transportes urbanos e infraestrutura de energia e telecomunicações; (Redação dada pela Lei nº 13.116, de 2015)~~

IV - instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana, que incluam regras de acessibilidade aos locais de uso público; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015). (Vigência)

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I

##### Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;

- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- ~~t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009);~~
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- ~~u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)~~
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## Seção II

### Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

### Seção III

#### Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

### Seção IV

#### Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

### Seção V

## Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

~~Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.~~

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.  
(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composesse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

## Seção VI

### Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

## Seção VII

### Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## Seção VIII

### Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## Seção IX

### Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

## Seção X

### Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

~~VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;~~

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; [\(Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013\)](#)

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas. [\(Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015\)](#).

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no **caput** deste artigo, no que couber. [\(Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015\)](#).

## Seção XI

### Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## Seção XII

### Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

~~V – geração de tráfego e demanda por transporte público;~~

V - mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público; [\(Redação dada pela Lei nº 14.849, de 2024\)](#)

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

### CAPÍTULO III

#### DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no [§ 4º do art. 182 da Constituição Federal](#);

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3º As cidades de que trata o **caput** deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as

rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros. [\(Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

~~Art. 42-A. Os municípios que possuam áreas de expansão urbana deverão elaborar Plano de Expansão Urbana no qual constarão, no mínimo:~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~I – demarcação da área de expansão urbana;~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~II – delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~III – definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~IV – definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~V – a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~VI – definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~VII – definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~§ 1º Consideram-se áreas de expansão urbana aquelas destinadas pelo Plano Diretor ou lei municipal ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, bem como aquelas que forem incluídas no perímetro urbano a partir da publicação desta Medida Provisória.~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~§ 2º O Plano de Expansão Urbana deverá atender às diretrizes do Plano Diretor, quando houver.~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

~~§ 3º § 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano em áreas de expansão urbana ficará condicionada à existência do Plano de Expansão Urbana.~~ [\(Vide Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#) [\(Vigência\)](#)

~~§ 4º Quando o Plano Diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do Plano de Expansão Urbana.~~ [\(Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011\)](#)

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades. [\(Incluído pela Lei nº 12.983, de 2014\)](#).

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a [Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997](#). [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

I - demarcação do novo perímetro urbano; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

VIII - planejamento integrado de transporte urbano, inclusive por meio de veículos não motorizados, com vistas a melhorar a mobilidade. [\(Incluído pela Lei nº 14.729, de 2023\)](#) [Vigência](#)

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#).

## CAPÍTULO IV

### DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES GERAIS

~~Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.~~

Art. 46. O poder público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. [\(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017\)](#).

~~§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.~~

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público. [\(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017\)](#).

~~§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.~~

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras. [\(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017\)](#).

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal [\(incluído pela lei nº 13.465, de 2017\)](#).

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no [inciso II do art. 134 do Código Civil](#);

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

~~Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.~~

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do **caput** do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. ([Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008](#)) [Vigência](#)

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da [Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992](#), quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

~~Art. 53. O art. 1º da [Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985](#), passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: ([Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001](#))~~

~~"Art. 1º .....~~

~~.....~~

~~III – à ordem urbanística;~~

~~....." (NR)~~

Art. 54. O art. 4º da [Lei nº 7.347, de 1985](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 4º** Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167. ....

I - .....

.....

[28\)](#) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....." (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da [Lei nº 6.015, de 1973](#), passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167. ....

I – .....

[37\)](#) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

[38\)](#) (VETADO)

[39\)](#) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da [Lei nº 6.015, de 1973](#), passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167. ....

II – .....

[18\)](#) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

[19\)](#) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

[20\)](#) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

~~Art. 57-A. A administradora ferroviária, inclusive metroferroviária, poderá constituir o direito real de laje de que trata a [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), e de superfície de que trata esta Lei, sobre ou sob a faixa de domínio de sua via férrea, observado o Plano Diretor e o procedimento a ser delineado em ato do Poder Executivo Federal. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.065, de 2021) Vigência encerrada~~

~~Parágrafo único. A constituição do direito real de laje ou de superfície de que trata o caput é condicionada a licenciamento urbanístico municipal, que estabelecerá os ônus urbanísticos a serem observados e o direito de construir incorporado a cada unidade imobiliária. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.065, de 2021) Vigência encerrada~~

Art. 57-A. A operadora ferroviária, inclusive metroferroviária, poderá constituir o direito real de laje de que trata a [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), e o de superfície de que trata esta Lei, sobre ou sob a faixa de domínio de sua via férrea, observado o plano diretor e o respectivo contrato de outorga com o poder concedente. (Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021) Vigência

Parágrafo único. A constituição do direito real de laje ou de superfície a que se refere o caput deste artigo é condicionada à existência prévia de licenciamento urbanístico municipal, que estabelecerá os ônus urbanísticos a serem observados e o direito de construir incorporado a cada unidade imobiliária. (Incluído pela Lei nº 14.273, de 2021) Vigência

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180<sup>o</sup> da Independência e 113<sup>o</sup> da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO  
Paulo de Tarso Ramos Ribeiro  
Geraldo Magela da Cruz Quintão  
Pedro Malan  
Benjamin Benzaquen Sicsú  
Martus Tavares  
José Sarney Filho  
Alberto Mendes Cardoso

Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.7.2001 e [retificado em 17.7.2001](#)

\*

Projeto de Lei Complementar 8/2024 Protocolo 39729 Envio em 06/12/2024 14:11:50  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22238/22238_original.pdf)



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista**  
**Estado de São Paulo**

**LEI Nº. 2.533, DE 25 DE SETEMBRO DE 2007.**  
**Autoria do Projeto: Vereador João Rio Zamprônio Villarino**

**“Institui a obrigatoriedade de cada proprietário de imóvel urbano plantar uma árvore de frente a sua propriedade no âmbito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e das outras providências”.**

**CARLOS ARRUDA GARMS**, Prefeito Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **PROMULGA** a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituída a obrigatoriedade de cada proprietário de imóvel plantar 01(uma) árvore defrente sua propriedade dentro do perímetro urbano do município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

**Parágrafo único.** A plantação dessas árvores defrente a mesma propriedade, não poderá ultrapassar 10 (dez) metros de distância uma da outra.

**Art. 2º** As mudas das árvores poderão ser fornecidas pela Prefeitura Municipal, Entidades, Ongs, Secretarias do Governo Estadual ou Federal, participando e colaborando com o meio ambiente.

**Art. 3º** Os tipos, espécies ou qualidades das árvores deverão ser seguidas através de recomendação e orientação da legislação vigente, observando as regras, próprias de urbanismo, paisagismo e meio ambiente.

**Parágrafo único.** Em cada via pública só poderá ser plantada tipos, espécies ou qualidades de árvores determinado pelos responsáveis aos setores especificados neste artigo.

**Art. 4º** O poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de sua publicação, inclusive estabelecendo e determinando sanções a serem aplicadas aos proprietários que não cumprirem a presente Lei.

**Art. 5º** As despesas decorrentes da execução da presente Lei, correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 6º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 25 de setembro de 2007.

**CARLOS ARRUDA GARMS**  
Prefeito Municipal

**REGISTRADA** nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e **PUBLICADA** por Edital afixado em lugar público de costume.

**RONALDO CÉSAR BRAGA COSTA**  
Assistente de Gabinete

