



Projeto de Lei Complementar 10/2024

Protocolo 39731 Envio em 06/12/2024 14:15:25

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

OFÍCIO Nº 775/2024-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 e sua Justificativa, que “Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos no âmbito do Município, e revoga a Lei Complementar nº 104, de 27 de agosto de 2009.”

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 10:51, 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, informando o código verificador **0031618** e o código CRC **BD8A403F**.

Referência: Processo nº

3535507.414.00000896/2024-27

SEI nº 0031618



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,

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.

No caso específico desta propositura, ela "Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos no âmbito do Município, e revoga a Lei Complementar nº 104, de 27 de agosto de 2009".

Resumidamente, esta propositura (i) autoriza a regularização fundiária por

meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana - Reurb com outorga de legitimação fundiária, de acordo com os preceitos da Lei Complementar Municipal nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município, e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017; (ii) autoriza a remissão de débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso; e (iii) estabelece regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

Ao longo das últimas décadas anos, foram desenvolvidos e executados diversos programas de produção habitacional no Município, principalmente em parceria com o Governo Estadual, por intermédio da Companhia de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Estado de São Paulo - CDHU.

Recentemente, a CDHU informou que a documentação do terreno Paraguaçu Paulista K está completa, e no momento não restam mais pendências por parte da Prefeitura para a construção de 80 casas no Município. O processo está sendo finalizado por aquela Companhia para encaminhamento ao setor de projetos da CDHU e a Prefeitura será avisada quando iniciar a etapa de elaboração dos projetos do empreendimento. A Administração Municipal também, juntamente com a CDHU, fez a entrega de títulos de propriedade aos moradores do Conjunto Habitacional Dr. Aldo Monteiro Paes Leme e do Conjunto dos Funcionários Públicos, que aguardavam a décadas as respectivas matrículas dos imóveis.

Mais recente ainda, no final do mês de novembro, o Município teve uma proposta aprovada no âmbito do Novo PAC, no Programa Minha Casa, Minha Vida FNHIS Sub 50 - MCMV FNHIS Sub 50. Trata-se de repasse de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), para produção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais. O público-alvo do FNHIS Sub-50 são famílias com renda mensal bruta até R\$ 2.850,00 (Faixa Urbano 1). O terreno indicado na proposta inicial e que atendeu as características exigidas do programa está localizado no Jardim das Oliveiras, entre a Avenida Hugo Simonetti, Rua Jair Garcia Nogueira e Rua Figueira, nas proximidades da unidade da ESF Jardim das Oliveiras.

Apesar do esforço realizado pela Administração Municipal nos últimos anos, após o período pandêmico, de buscar a produção de novas unidades habitacionais e de ações de regularização fundiária e urbanística, resta pendente ainda o reconhecimento da propriedade de inúmeros beneficiários finais, bem como existem assentamentos irregulares e ocupações em áreas de risco.

Assim, com fundamento no Novo Plano Diretor do Município, encaminhamos este projeto de lei complementar para viabilizar a titulação e o registro das unidades habitacionais no âmbito municipal, a fim de contribuir para a erradicação da pobreza e para a redução das

desigualdades sociais, além de afastar a situação de clandestinidade das moradias e dos moradores e conferir às famílias destinatárias da titulação acesso ao mercado formal pela possibilidade da comprovação de sua propriedade, bem como garantir a possibilidade da obtenção de crédito e de financiamento em contratos habitacionais.

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 a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos no âmbito do Município, e revoga a Lei Complementar nº 104, de 27 de agosto de 2009.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA APROVA:

Art. 1º Poderão ser regularizados por meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, com outorga de legitimação fundiária, de acordo com os preceitos da Lei Complementar Municipal nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município, e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos no âmbito do Município.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei e promoção da legitimação fundiária, consideram-se núcleos urbanos informais consolidados as edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais citados no “caput” deste artigo comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Art. 2º A Certidão de Regularização Fundiária - CRF será expedida pelo Departamento Municipal de Urbanismo e Habitação - DUHAB ou órgão sucessor, constituindo-se em ato de aprovação da regularização das edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais previstos no art. 1º desta Lei, devendo ser levada a registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

§ 1º A regularização fundiária das edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais previstos nesta Lei somente será realizada para os imóveis que não apresentem riscos estruturais irreversíveis ou qualquer outro elemento de fato que impeça a regularização fundiária no local, nos termos que dispuser o regulamento, devendo tal condição ser expressamente atestada no processo de Reurb.

§ 2º A Certidão de Regularização Fundiária - CRF constitui título útil e suficiente ao licenciamento edilício das edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais previstos nesta Lei, devendo ser providenciado o encaminhamento de cópia da certidão, acompanhada das

plantas, ao Departamento Municipal de Urbanismo e Habitação - DUHAB ou órgão sucessor, para instrução dos processos sob sua responsabilidade e expedição das licenças e alvarás pertinentes.

Art. 3º Apresentado o justo título da ocupação, a titulação das unidades residenciais dos imóveis ocorrerá em nome dos seus efetivos ocupantes por ocasião da realização do respectivo processo de regularização fundiária.

§ 1º Serão considerados justo título para fins de atendimento ao disposto no “caput” deste artigo os contratos e compromissos particulares de venda e compra, termos de doação, escritura de cessão de direitos ou outros documentos que indiquem transmissão definitiva da unidade habitacional, a serem encartados ao processo de Reurb.

§ 2º Na ausência do justo título, a comprovação da ocupação do imóvel ocorrerá mediante procedimento administrativo que determine a titularidade da ocupação da unidade habitacional.

Art. 4º Nos imóveis a serem regularizados mediante o procedimento previsto nesta Lei as unidades destinadas à exploração comercial serão de propriedade do condomínio edilício na qual se localizam.

§ 1º O processo de Reurb garantirá aos ocupantes das unidades previstas no “caput” deste artigo a continuidade da atividade não residencial, desde que autorizada pela legislação em vigor e mediante celebração de novo ajuste com o condomínio edilício nas quais se localizam, observadas as disposições dos arts. 51 e seguintes da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 2º Havendo ação possessória em curso, promovida pela Administração Municipal Direta, a legitimação fundiária das unidades residenciais e não residenciais deverá ser comunicada ao Departamento Municipal de Assuntos Jurídicos ou órgão sucessor para tomada das providências cabíveis.

Art. 5º A legitimação fundiária prevista nesta Lei implica a remissão dos débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso dos beneficiários residentes em edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social, desde que comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. A remissão prevista no “caput” deste artigo incidirá sobre os valores devidos a título de ocupação das unidades residenciais e não residenciais dos imóveis objeto de regularização fundiária, bem como sobre eventuais valores devidos a título de quotas condominiais, independentemente da ocupação atual de tais unidades.

Art. 6º As edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais regularizados na forma desta Lei deverão constituir condomínio conforme a legislação específica.

Parágrafo único. O Departamento Municipal de Urbanismo e Habitação - DUHAB ou órgão sucesso apoiará a constituição de condomínio e as ações de autogestão condominial nos termos dispostos em regulamento.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que for necessário à sua aplicação.

Art. 8º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 9º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revoga-se a Lei Complementar nº 104, de 27 de agosto de 2009.

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 10:51, 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, informando o código verificador **0031607** e o código CRC **BE263FF1**.

Referência: Processo nº
3535507.414.00000896/2024-27

SEI nº 0031607



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 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 rurbano;

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;

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_{bas} = 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 polutiva, 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 1.000m² 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 (1.000m²);

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 m²);

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 m²);

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 m²), 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 m²);

X - Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000 m²) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000 m²) 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 m²;

XIII - Supermercados e hipermercados com área superior a 1.500 m²;

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 M1 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 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

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 - 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.

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 , informando o código verificador **0000503** e o código CRC **0710CF07**.

Referência: Processo nº
3535507.414.00000059/2024-06

SEI nº 0000503



Situação:

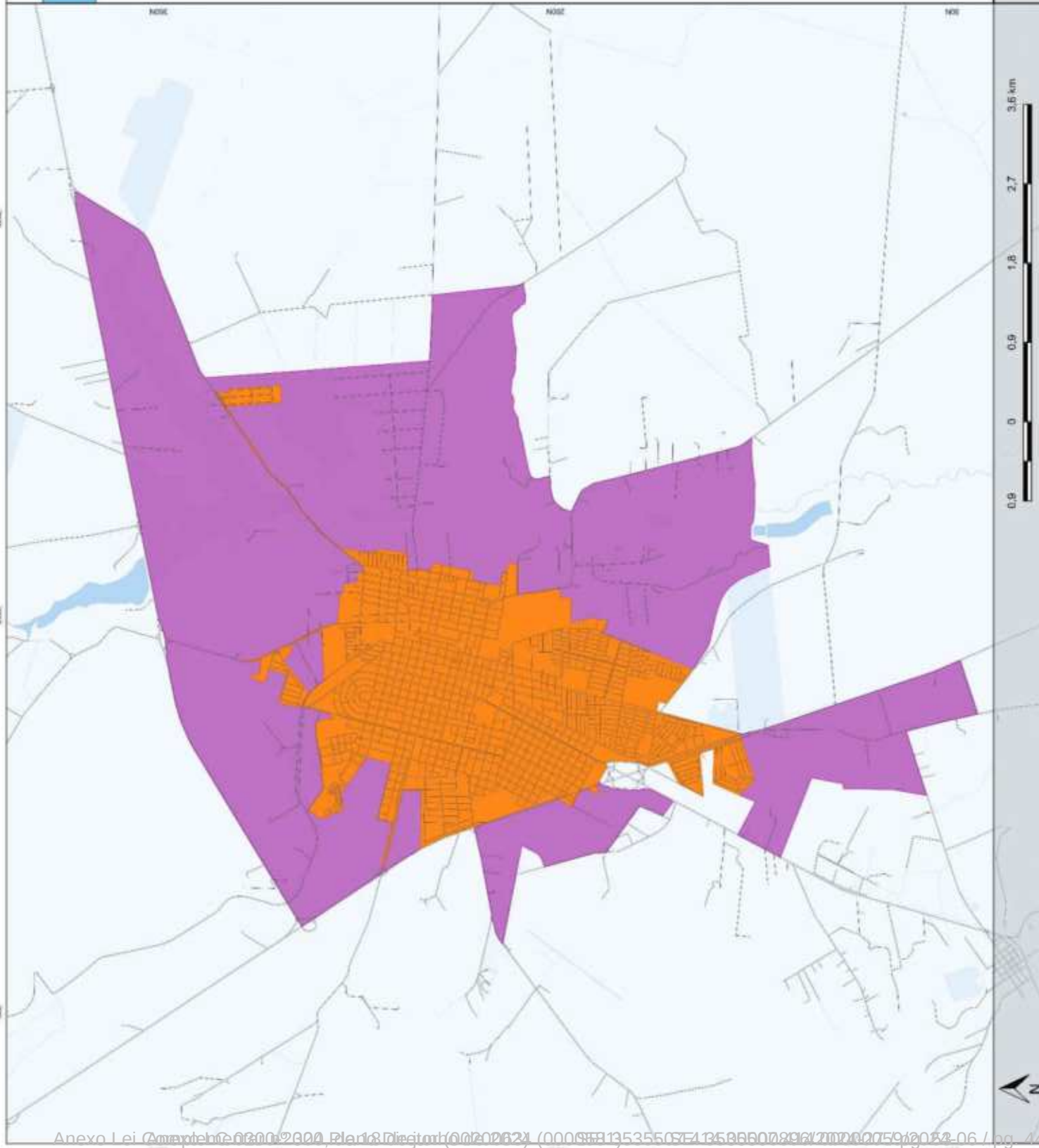


Legenda:

-  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:

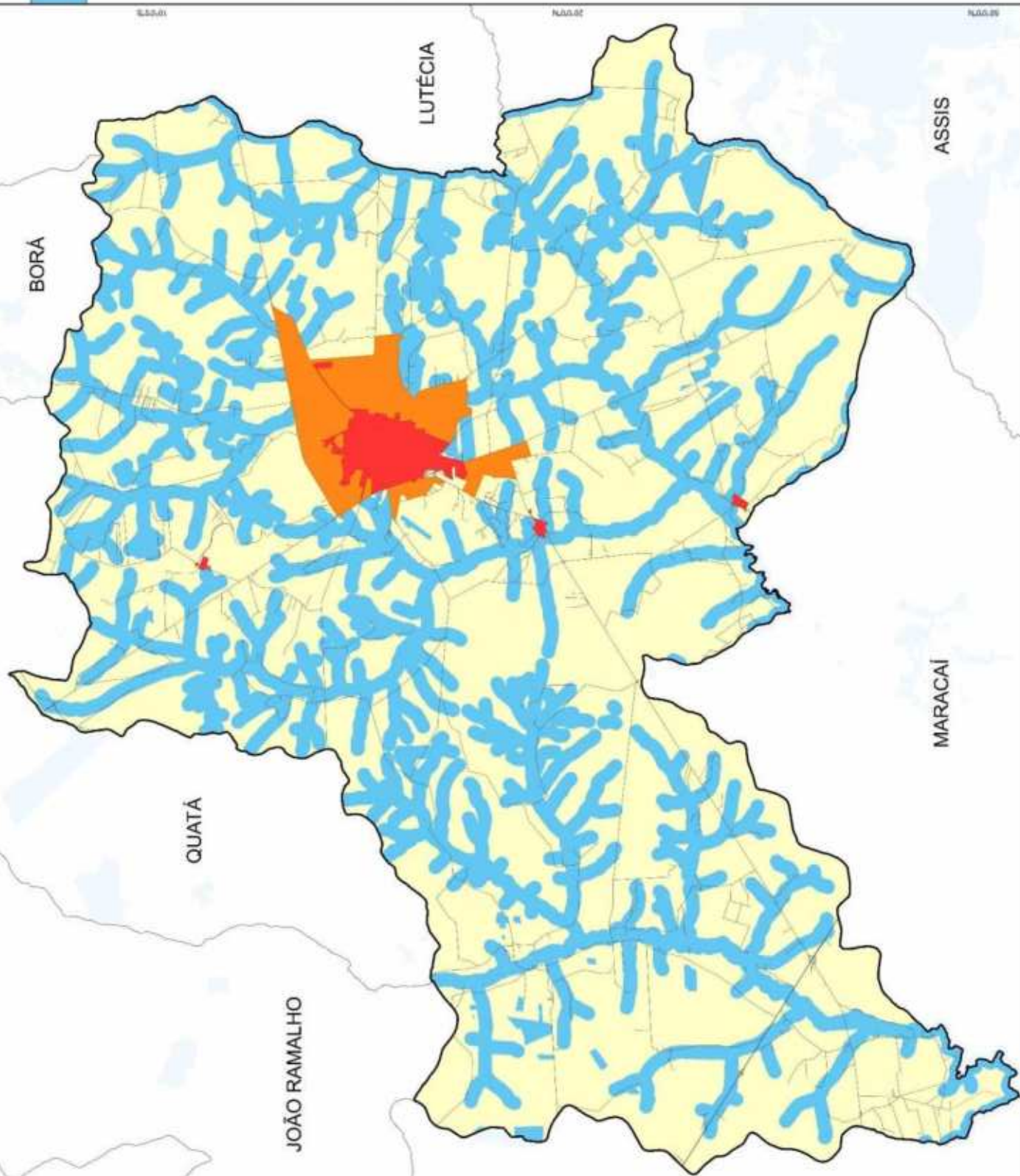


Legenda:

- 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

MAPA DE MACROZONEAMENTO





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





Oliver
Arquitetos e Engenheiros

Situação:



Legenda:

- Zona Habitacional Distritos
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO III

**ZONEAMENTO DOS DISTRITOS
DE PARAGUAÇU PAULISTA**



Projeto de Lei Complementar 10/2024 Protocolo 39731 Envio em 06/12/2024 14:15:25

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://sap1.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sap1/public/materialegislativa/2024/22240/22240_original.pdf



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

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 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

Zona	Porte não habitacional máximo	Densidade habitacional máxima
Macrozona Urbana - MZU		
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 ² , 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 ² , podendo ser admitido porte até 2.000m ² 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 ²	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m ²	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m ²	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m ²	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m ²	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m ² , podendo ser admitido porte até 2.000m ² 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

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)
			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%	350m²	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%	250m²	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%	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 -7	10%	125m²	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	125m²	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%	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:

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





Situação:



Legenda:

- Transfêrência 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



Oliver
Arquitetura e
Engenharia

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



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUACU PAULISTA - SP

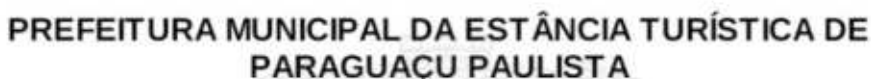
Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Ano I | Edição nº 864

Página 6 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



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



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 7 de 65

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



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;



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 locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 12. O 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;



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



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 16 de 65

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



Secretaria de Gabinete-GAP

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,



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 19 de 65

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



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



Página 21 de 65



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 22 de 65

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



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:



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 1.000m² 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.



Página 30 de 65



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 31 de 65

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, curtiúmes, 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 (1.000m²);

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 m²);

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 m²);

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 m²), 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 m²);

X - Edificações ou grupamento de edificações com uso industrial, com área total construída (ATC) igual ou superior a quatro mil metros quadrados (4.000 m²) ou com área de terreno (AT) igual ou superior a cinco mil metros quadrados (5.000 m²) 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 m²;

XIII - Supermercados e hipermercados com área superior a 1.500 m²;

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



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



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 M1 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 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:



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



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)



Página 46 de 65



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUACU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Ano I | Edição nº 864

Página 47 de 65

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.

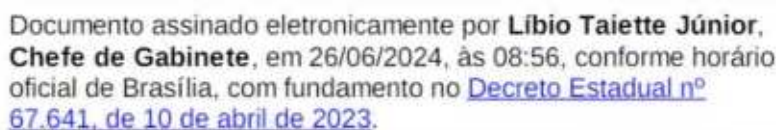
Art. 155. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paraquacu 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).



Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024 (0000503)

SEI 3535507,414.00000059/2024-06 / pg. 42



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

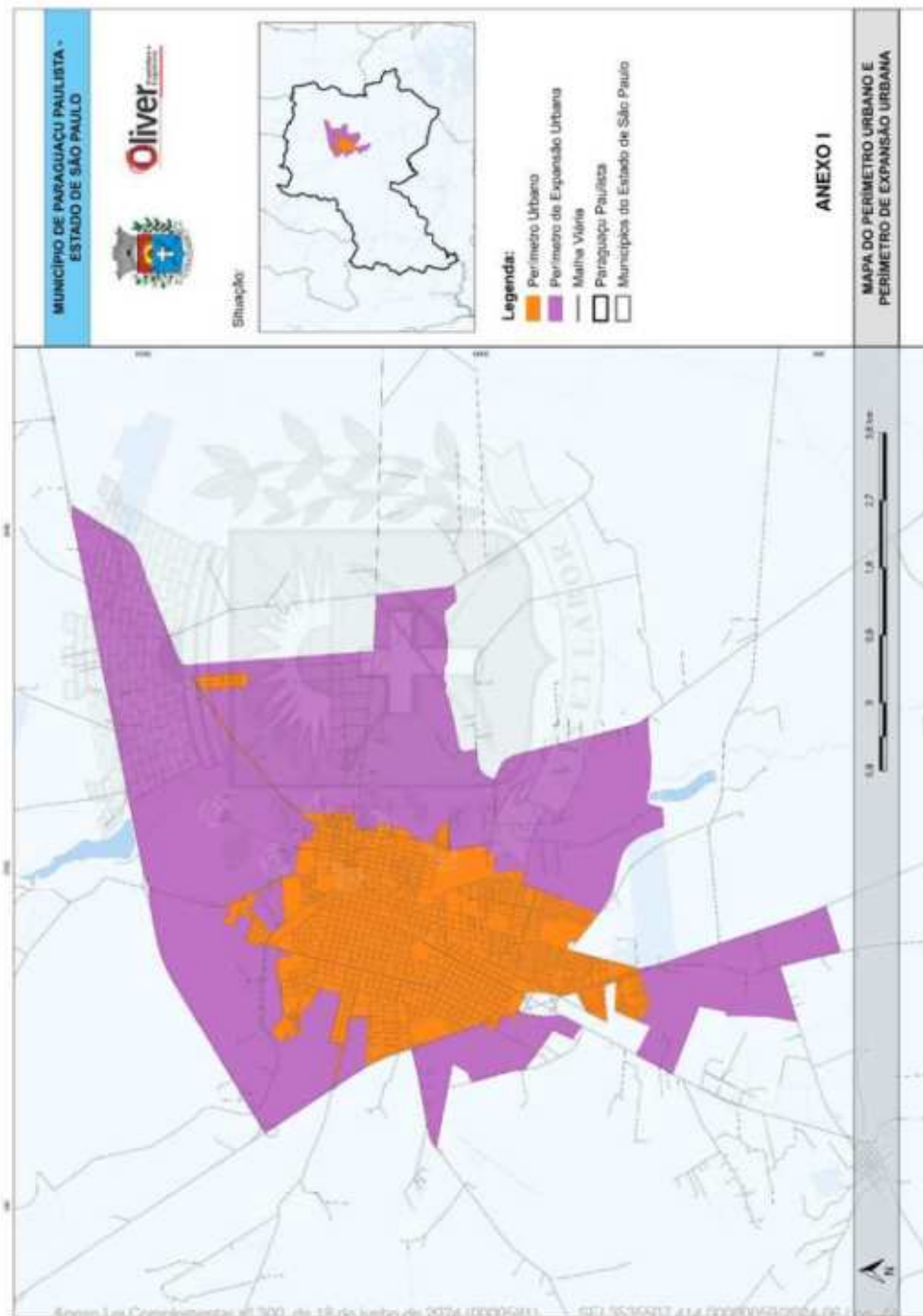


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 49 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



2024.Profcofol039731.Envto em 06/12/2024 14:15:56 2 200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Projeto de Lei Complementar 10/2024 Protocolo 39731 Envio em 06/12/2024 14:15:25 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.

4/9/85



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

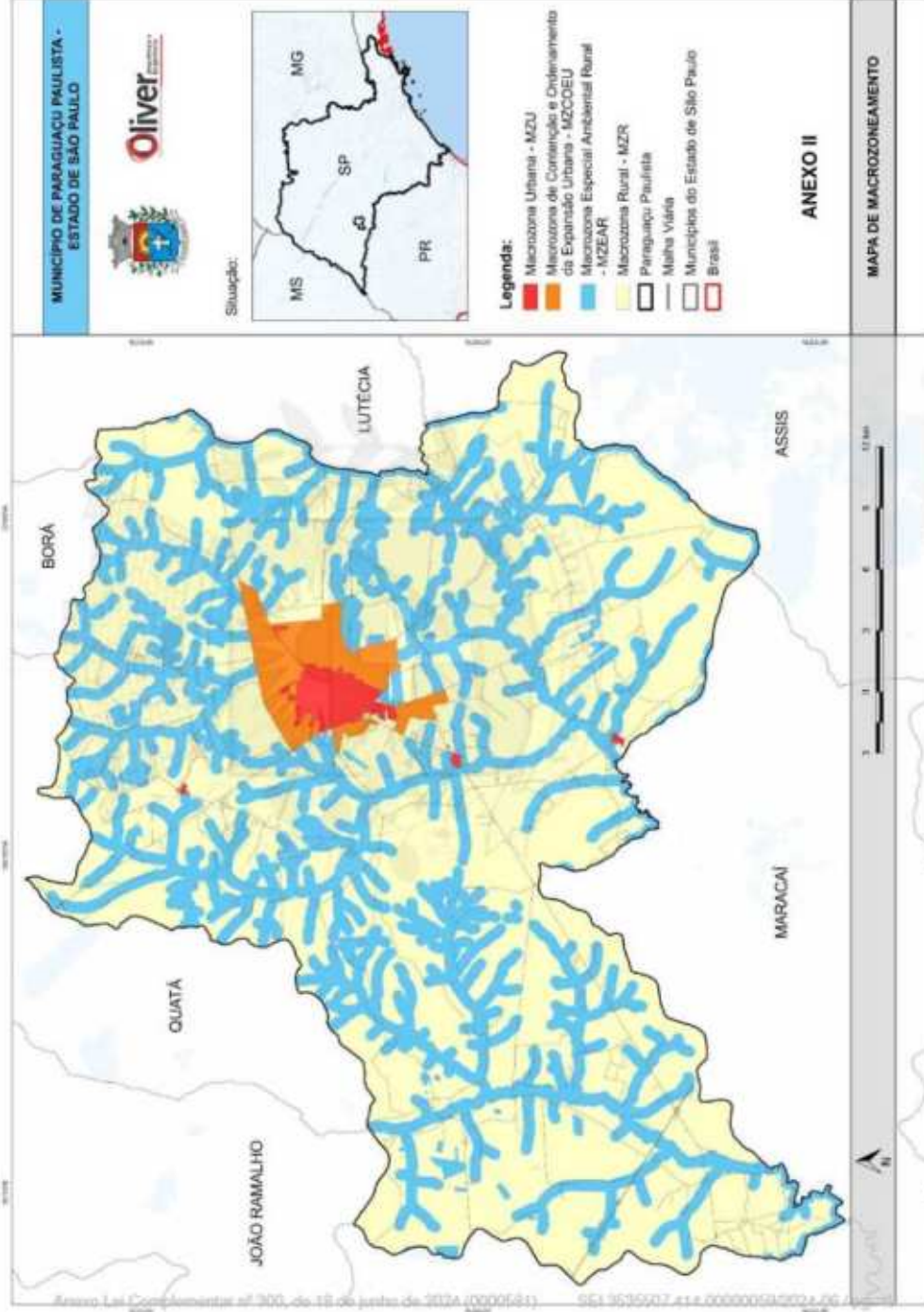


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 50 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP





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

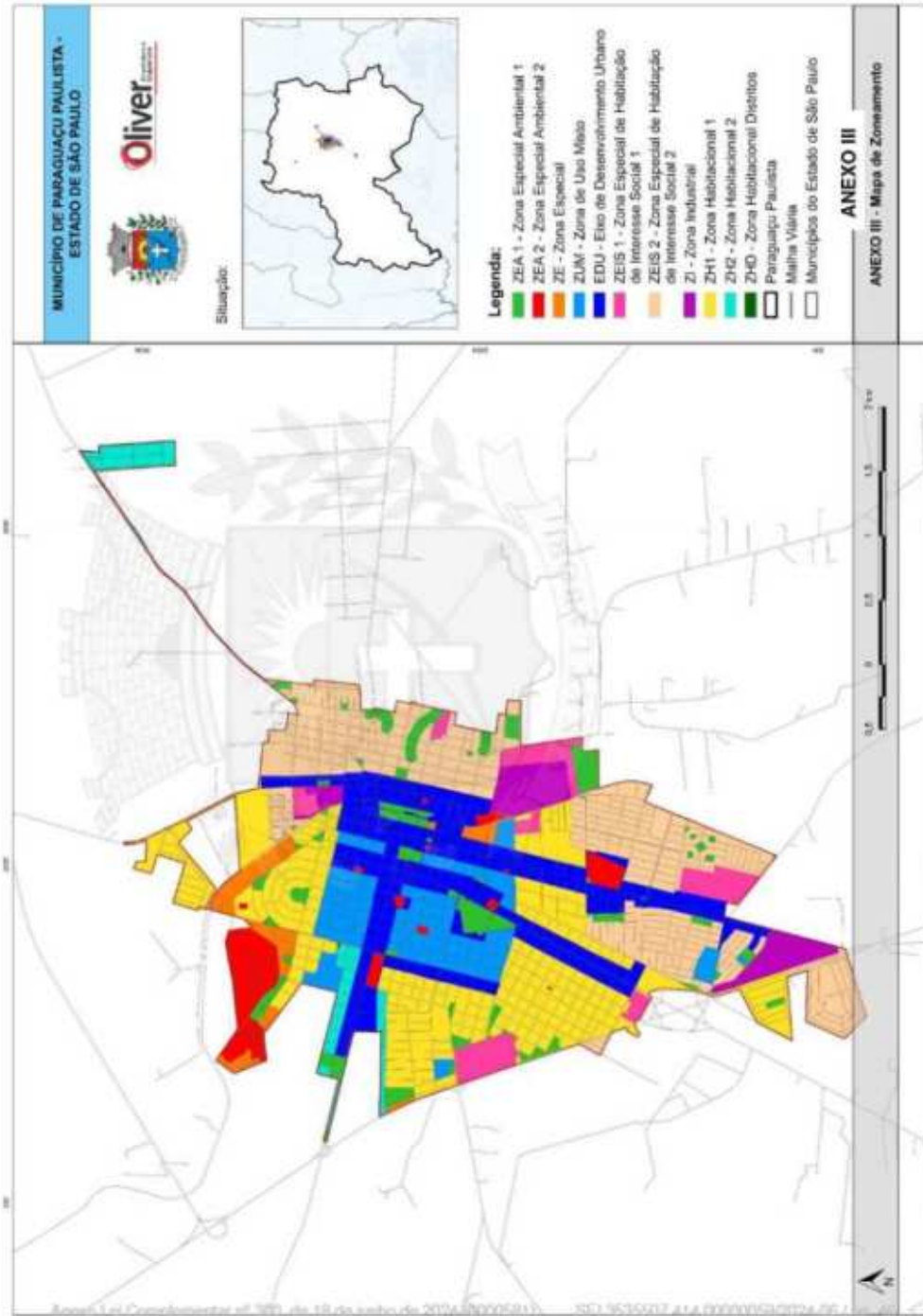


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 51 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano 1 | Edição nº854 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 | Protocolo 39731 | Envio em 06/12/2024 14:15:25 | 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.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 115, de 00 de junho de 2021, por Antônio Takashi Casadei.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiallegislativa/2024/22240/22240_original.pdf



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

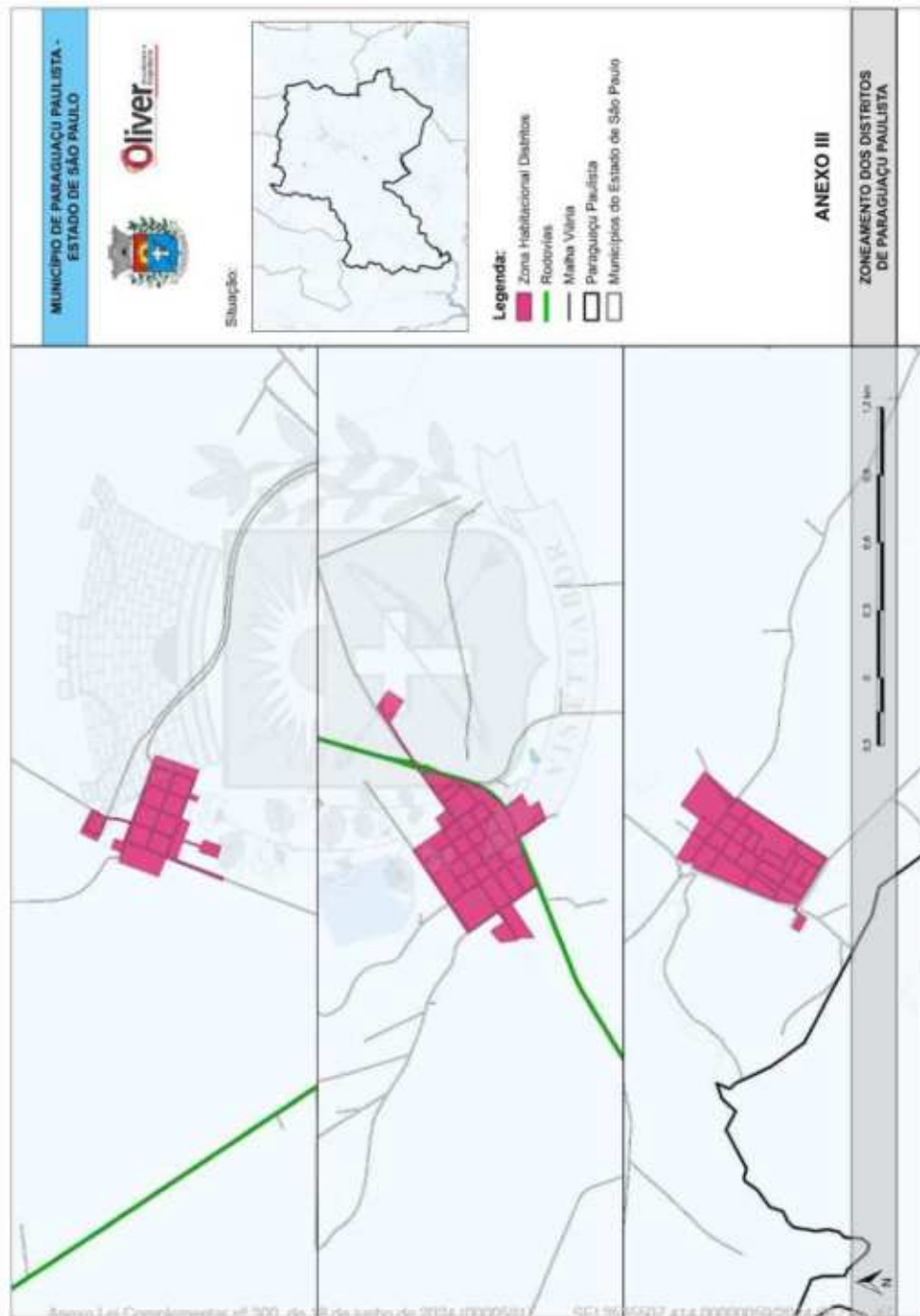


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 52 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano 11 Edição nº664 | Município de Paraguari Paulista – Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguari Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 | Protocolo 3973 | Envio em 06/12/2024 14:15:25 | 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.

Assinado digitalmente conforme Resolução n. 113, de 00 de junho de 2021, por Antônio Takashi Sasada. Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22240/22240_original.pdf



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

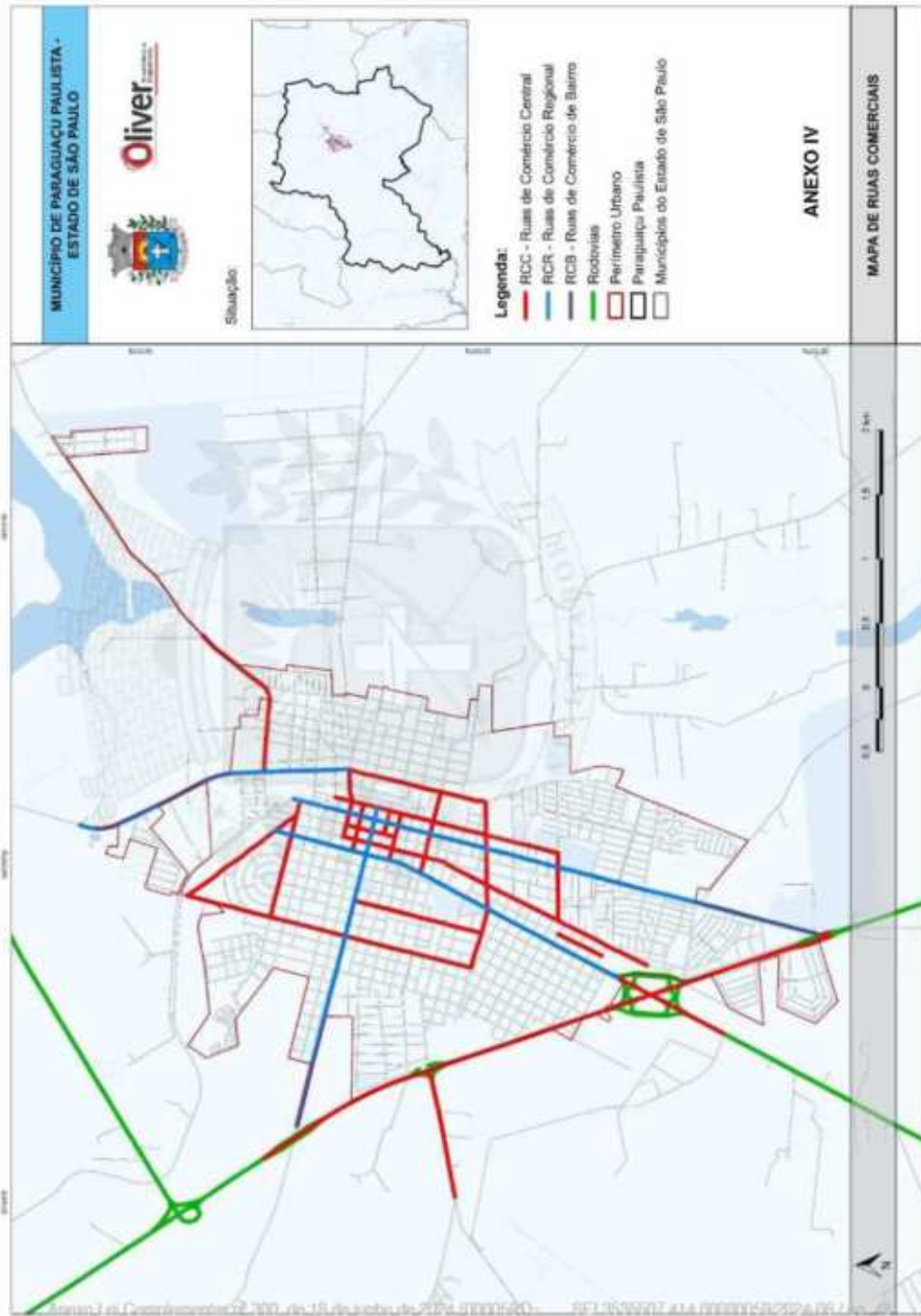


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 53 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024, Ano 11 | Edição n°654 | Município de Paraguaçu Paulista – Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 **Protocolo 39731** **Envio em 06/12/2024 14:15:25** 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/materialegislativa/2024/22240/22240_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 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 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.



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 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
Macrozona Urbana - MZU		
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	2.000m², 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	800m², podendo ser admitido porte até 2.000m² 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	400m²	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m²	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m²	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m²	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m²	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m², podendo ser admitido porte até 2.000m² 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 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.





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

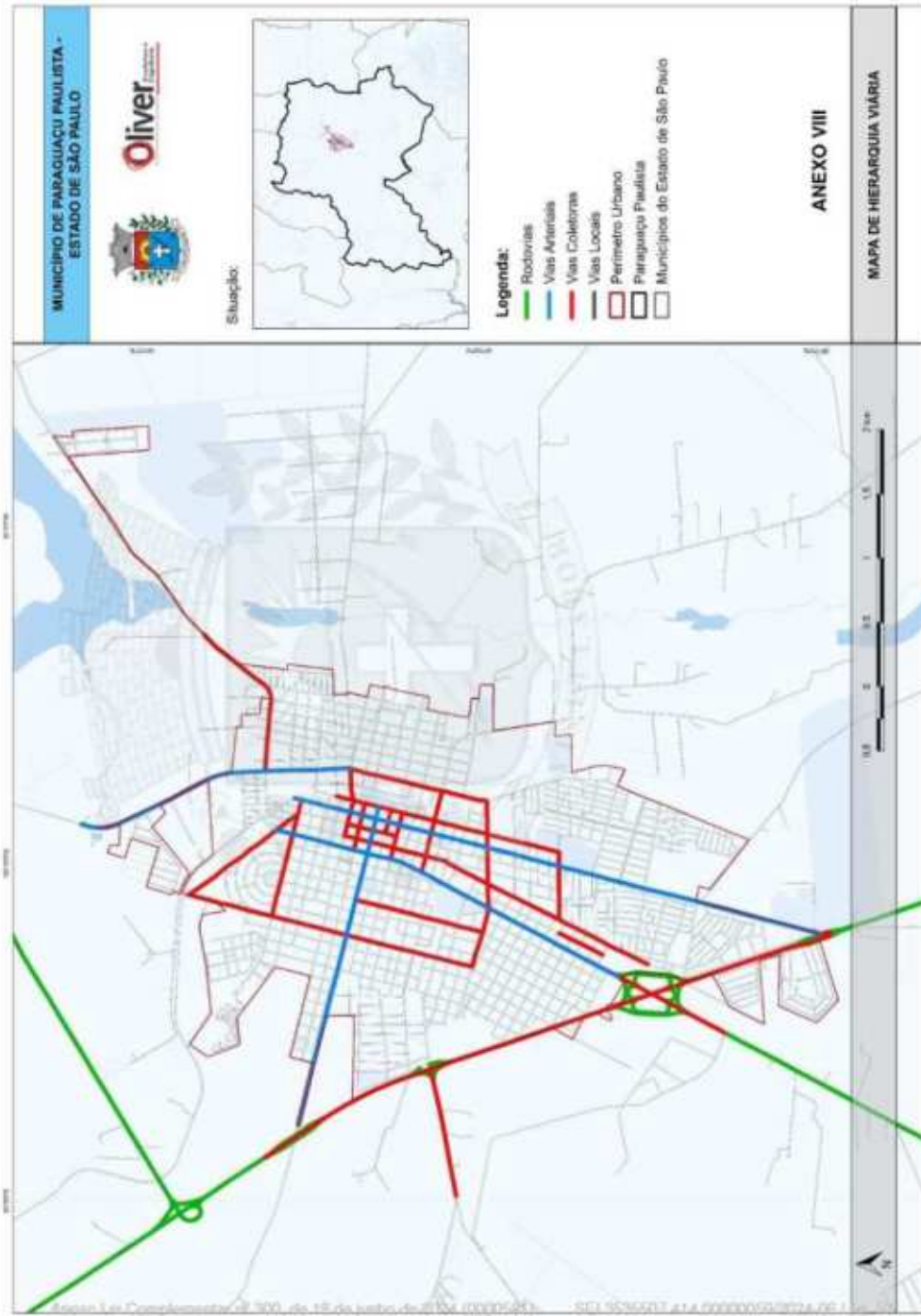


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 58 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024, 10h04 | Município de Paraguaçu Paulista - Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 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://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22240/22240_original.pdf



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUACU 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



2024.Profcofol039731.Envio em 06/11/2024 14:15:58 2 200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Projeto de Lei Complementar 10/2024 Protocolo 39731 Envia em 06/12/2024 14:15:25
Assinado digitalmente 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://sapl.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2024/22240/22240_original.pdf

59/65



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

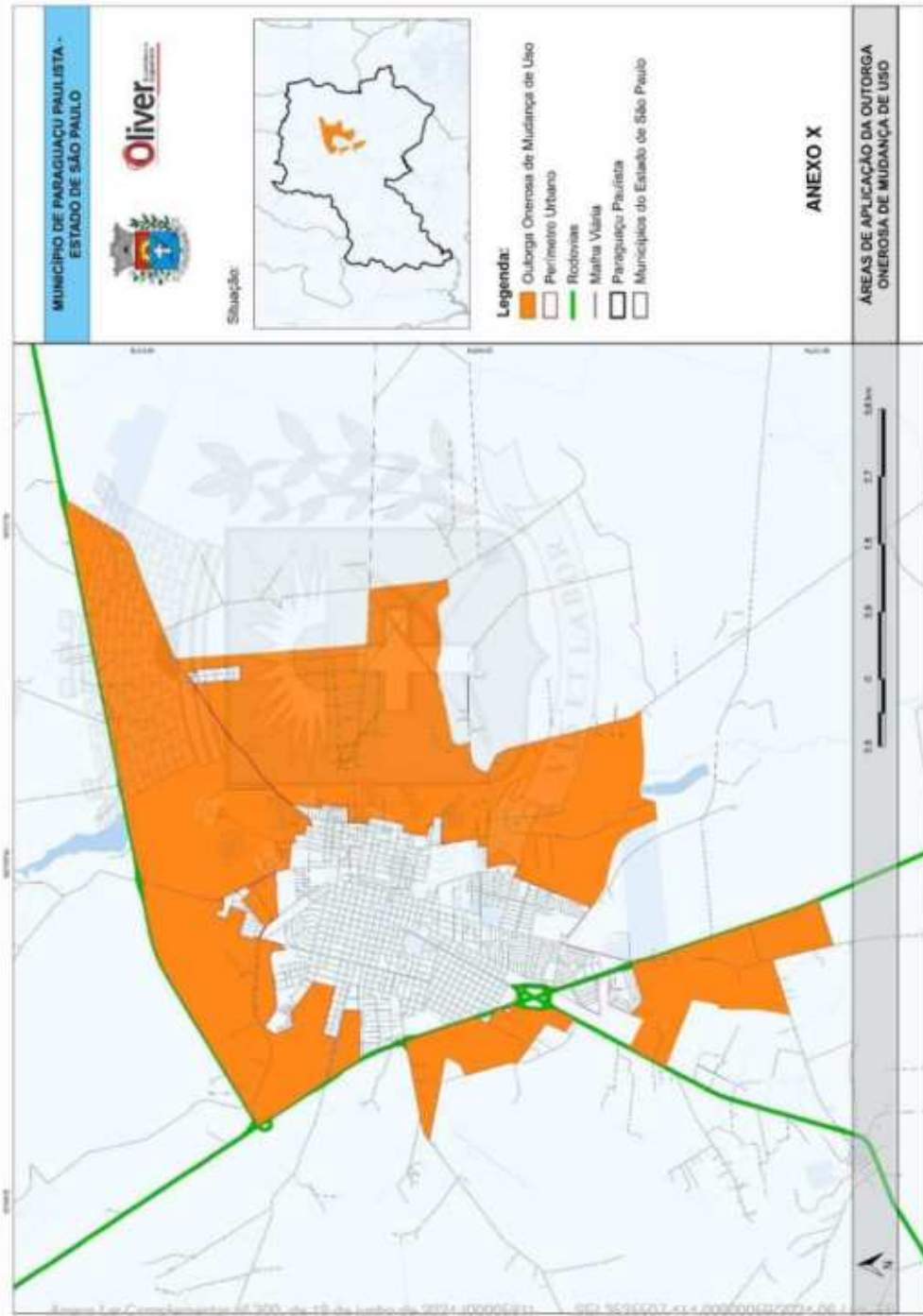


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 60 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano 1 | Edição nº684 | Município de Paraguaçu Paulista / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 | Protocolo 39731 | Envio em 06/12/2024 14:15:25 | 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.

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 115, de 00 de junho de 2021, por Antônio Takashi Casado.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiallegislativa/2024/22240/22240_original.pdf

60/85



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUACU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021
Decreto nº 6.675 de 14 de Janeiro de 2021

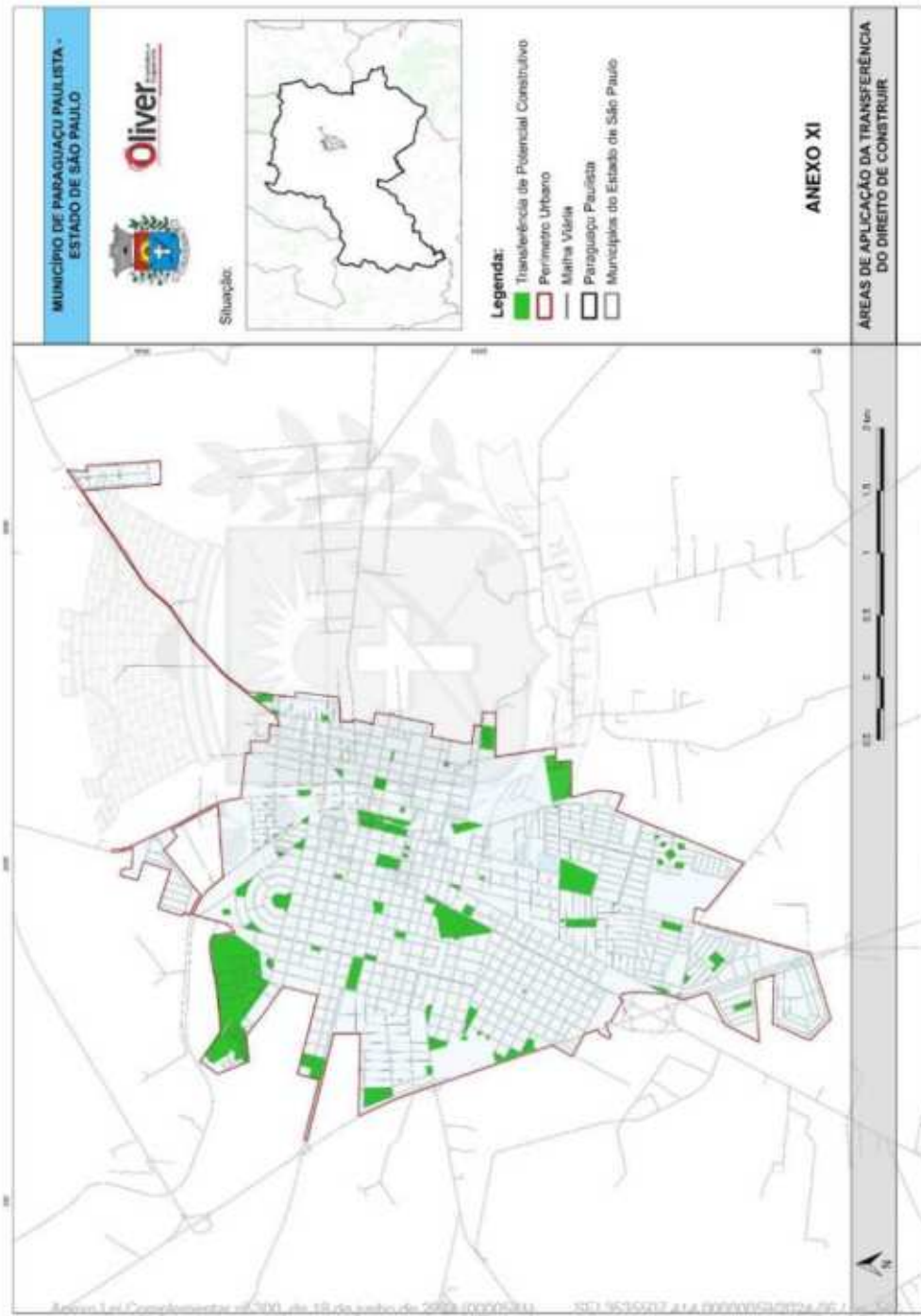


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 61 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano 11 Edição nº864 | Município de Paraguari Paulista – Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguari Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 | Protocolo 39731 | Envio em 06/12/2024 14:15:25 | 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.

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/2024/22240/22240_original.pdf



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

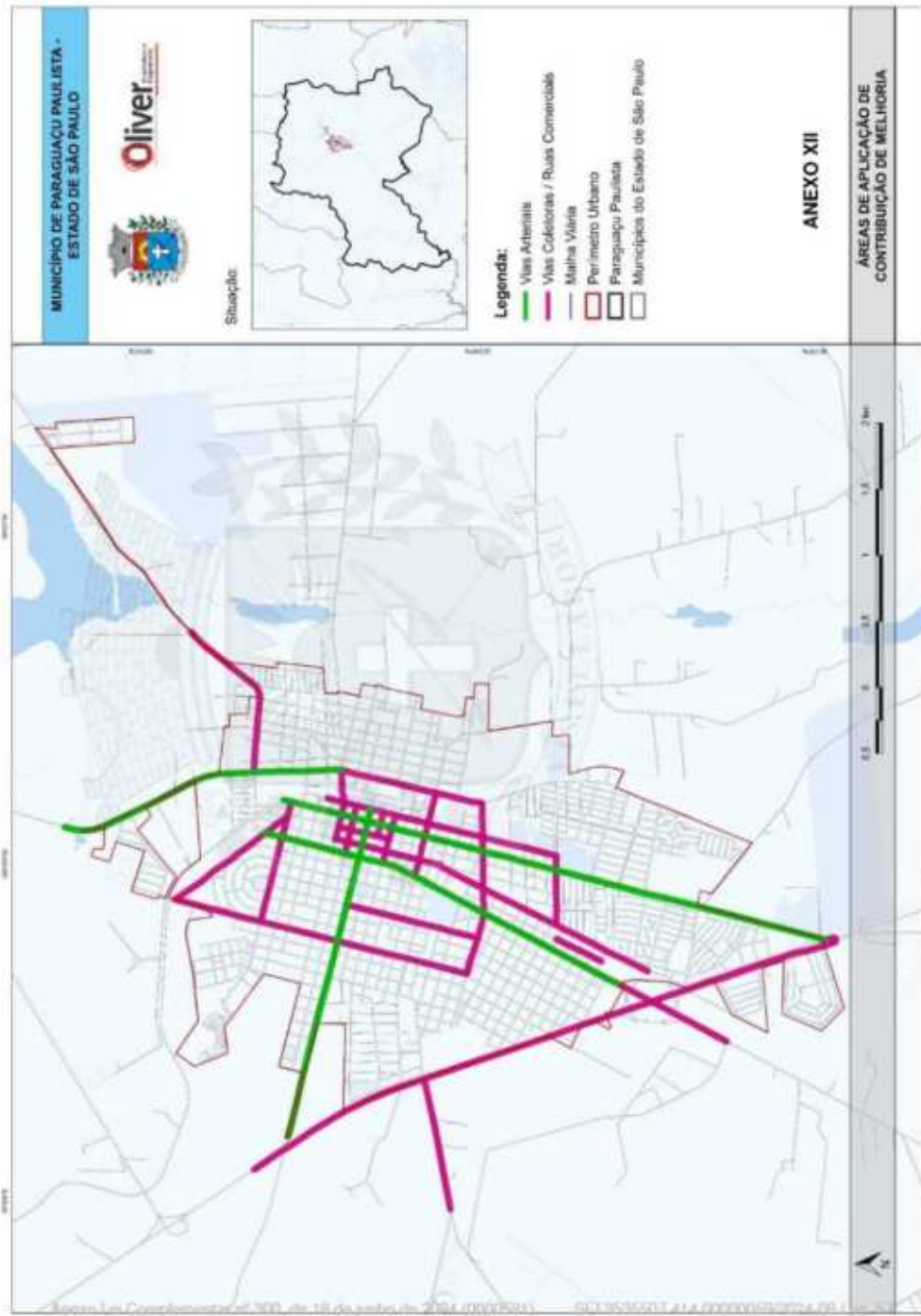


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 62 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano 1 | Edição nº684 | Município de Paraguaçu Paulista / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 | Protocolo 39731 | Envio em 06/12/2024 14:15:25 | 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.paraguacuapaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiallegislativa/2024/22240/22240_original.pdf

62/65



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

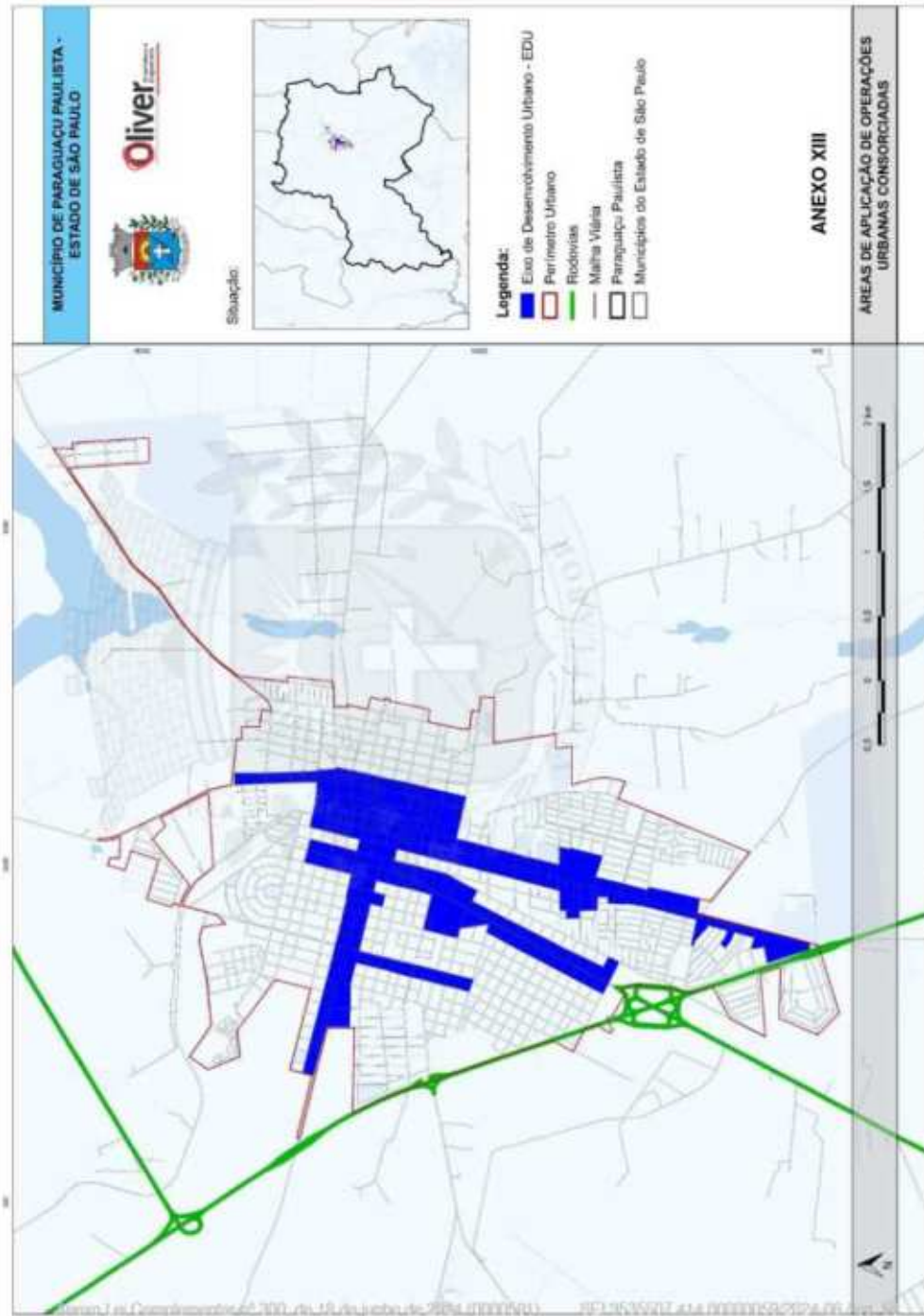


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 63 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024, Ano 11 | Edição nº564 | Município de Paraguaçu Paulista – Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 **Protocolo 39731** **Enviado em 06/12/2024 14:15:26** 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/materialegislativa/2024/22240/22240_original.pdf



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

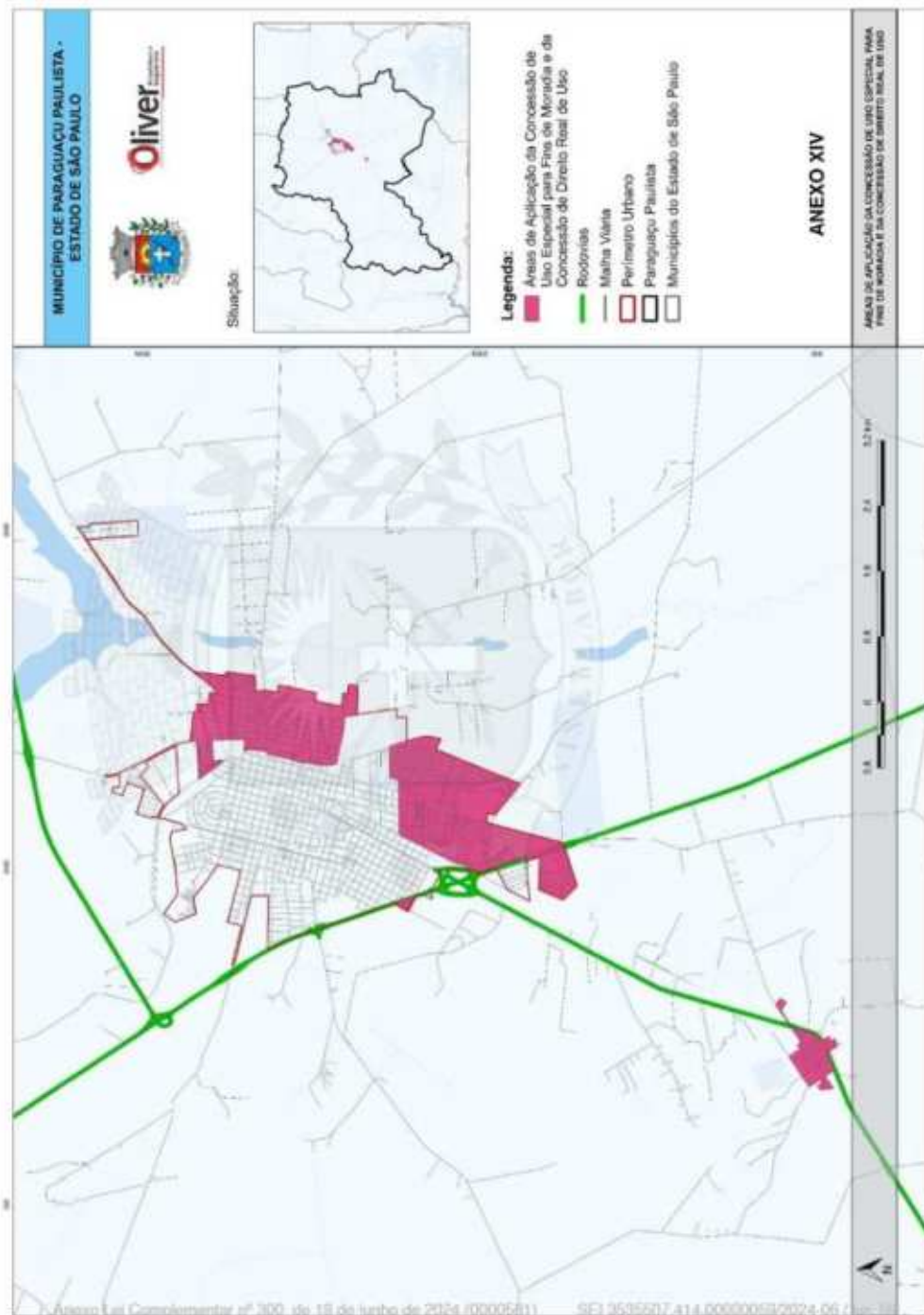


Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 64 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP



27/06/2024 Ano 11 Edição nº864 | Município de Paraguari Paulista – Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguari Paulista

Projeto de Lei Complementar 10/2024 | Protocolo 3973 | Envio em 06/12/2024 14:15:25 | por Antonio Takashi Sasada.
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021.

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.paraguacuapalista.sp.leg.br/media/sapl/public/materiallegislativa/2024/22240/22240_original.pdf

64/65



MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUACU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Ano I | Edição nº 866

Página 2 de 5

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, <https://www.gov.br/pncp/pt-br>. Informações poderão ser obtidas ainda através do fone (18) 3361-9100.

Estância Turística de Paraquacu 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, <https://www.gov.br/pncp/pt-br>. Informações poderão ser obtidas ainda através do fone (18) 3361-9100.

Estância Turística de Paraquacu 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



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



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 10/2024 Protocolo 39731 Envio em 06/12/2024 14:15:25
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/materiallegislativa/2024/22240/22240_original.pdf



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº. 104, DE 27 DE AGOSTO DE 2009

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito Municipal

“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”.

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 Complementar:

CAPÍTULO I – DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece os critérios do programa municipal de regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares de baixa renda, já consolidados e implantados no perímetro urbano do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

Parágrafo único. Entende-se por regularização fundiária a regularização urbanística, jurídico-administrativa e socioambiental dos núcleos habitacionais de que trata a cabeça deste artigo, de modo a integrá-los à estrutura urbana da cidade.

Art. 2º *Constituem-se em objetivos gerais da regularização fundiária para os efeitos desta Lei Complementar:*

- I -** a utilização e/ou a adequação da propriedade à sua função social;
- II -** a priorização do direito à moradia digna sobre o direito de propriedade;
- III -** o controle efetivo da utilização do solo urbano;
- IV -** a preservação do meio ambiente natural e construído;
- V -** a implantação de *infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação*, respeitando a acessibilidade e as condições sócio-econômicas de seus moradores;
- VI -** as ações integradas voltadas a inibir a especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão de seus habitantes;
- VII -** o incentivo à participação comunitária no processo de regularização fundiária plena;
- VIII -** o respeito à tipicidade e as características das áreas em estudo quando das intervenções necessárias à efetiva implantação da regularização fundiária.
- IX -** promoção de medidas mitigatórias, reparatórias ou compensatórias que busquem sanear as situações urbanas consolidadas em desconformidade com normas estabelecidas nas legislações aplicáveis, notadamente aquelas decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com a remoção e/ou execução de obras necessárias à eliminação dos riscos potenciais ao meio ambiente.





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista **Estado de São Paulo**

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 2 de 15

Seção II - Das Restrições

Art. 3º Não poderão ser objeto de regularização os assentamentos consolidados em locais que apresentem as seguintes situações:

I - áreas onde, por força de legislação específica, não são permitidas construções, ressalvadas as hipóteses em que laudos de órgãos competentes atestem condições técnicas para execução de obras que saneiem problemas decorrentes da ocupação;

II - bens de uso comum do povo localizados em áreas destinadas à realização de obras ou à implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo, ressalvada a possibilidade de desafetação, mediante legislação específica, se o interesse público assim o exigir.

CAPÍTULO II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I - Da Regularização em Área Particular

Art. 4º Nos assentamentos localizados em área particular, caberá ao responsável pelo parcelamento irregular o cumprimento de todas as exigências administrativas e/ou jurídicas necessárias à sua regularização plena, incluindo a fundiária.

§ 1º Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo irá notificá-lo para que proceda a sua regularização.

§ 2º Sendo desconhecido ou não sendo encontrado, a notificação se dará por Edital publicado na imprensa local.

Art. 5º A Prefeitura Municipal poderá regularizar o parcelamento irregular caso o parcelador não atenda a notificação prevista no art. 4º, §§ 1º e 2º, desta Lei Complementar.

§ 1º A regularização providenciada pela Prefeitura Municipal será por intermédio de Projeto ou Plano de Urbanização, conforme previsto no Capítulo III desta Lei Complementar, com a realização das obras correspondentes.

§ 2º Os gastos referentes à regularização serão cobradas posteriormente do parcelador por via amigável ou judicial, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º As entidades representativas dos moradores ou os responsáveis pela regularização poderão apresentar o Projeto de Regularização de seu respectivo núcleo habitacional, no todo ou em parte.

Seção II - Da Regularização em Área Pública

Art. 6º Para se promover a regularização jurídico-fundiária dos Núcleos Habitacionais Irregulares Consolidados em áreas de domínio público, a Prefeitura Municipal deverá utilizar, preferencialmente, o instrumento jurídico da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Parágrafo único. Desde que justificada, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser outorgada coletivamente.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 3 de 15

Art. 7º As Concessões de Uso Especial para fins de Moradia serão firmadas mediante contrato, pelo prazo de 99 (noventa e nove) anos, facultada a renovação por igual período e, quando destinadas aos ocupantes dos lotes regularizados, será dispensada a licitação.

§ 1º A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia terá por objeto área nunca superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º Havendo ocupação constituída em área que exceda ao limite estabelecido no § 1º deste artigo, poderá o Executivo Municipal:

I - reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utilizá-la na formação e ampliação de outros lotes, ou sistemas de lazer, ou vias de circulação ou na implantação de equipamentos comunitários, desde que haja viabilidade técnica;

II - outorgar o título de concessão da área, até o máximo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por meio de contrato de concessão de direito real de uso de natureza gratuita, sendo que sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso II deste artigo, sobre a área excedente poderá ser elaborado termo ou contrato de cessão de direito real de uso a título oneroso, cujos valores serão definidos em legislação específica.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal registrará em arquivo próprio as concessões de uso especial para fins de moradia em favor do beneficiário, cujos instrumentos serão levados a registro na circunscrição imobiliária competente, nos termos do art. 167, inciso I, item 37, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 9º As regularizações de parcelamento do solo urbano em áreas públicas de uso comum deverão ser precedidas de desafetação, através de lei específica.

Art. 10. Os lotes resultantes de parcelamento de áreas públicas serão destinados, prioritariamente, aos respectivos ocupantes, devendo-se obedecer às seguintes normas:

I - a cada família ocupante será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II - é admitida, excepcionalmente, a destinação de um segundo lote, existindo edificação, com uso exclusivamente não residencial, desde que comprovadamente utilizada para sustento familiar;

III - somente poderão ser beneficiadas com a concessão de lotes em áreas públicas as famílias com renda familiar igual ou inferior a 7 (sete) salários mínimos regionais;

IV - o instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia será lavrado em favor de quem detém o poder familiar, nos termos da legislação civil.

§ 1º Entende-se por família a pessoa e seu cônjuge ou companheiro (a), os filhos (as) ou equiparados e as pessoas que comprovadamente vivam sob a dependência econômica daquele que detém o poder familiar.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 4 de 15

§ 2º Ocorrendo a separação do casal beneficiado pela concessão e havendo filhos menores, a transferência dos direitos deverá ser feita em favor daquele que ficar com a guarda dos filhos, salvo se este renunciar a esse benefício de ordem ou transferir seu domicílio em companhia dos filhos.

§ 3º Na hipótese de morte dos beneficiários, a transferência se fará em favor do cônjuge sobrevivente ou dos filhos, salvo ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário.

§ 4º No caso de ajuste entre os herdeiros ou decisão judicial em contrário, conforme o disposto no § 3º deste artigo, é vedada a transferência da concessão a terceiros, em prejuízo dos herdeiros do beneficiário.

Art. 11. É vedada a concessão de uso ao proprietário ou possuidor de outro imóvel urbano ou rural, ainda que localizado fora dos limites do Município.

Art. 12. Integrarão, necessariamente, os contratos administrativos de concessão de uso especial para fins de moradia, as seguintes disposições normativas:

I - a proibição de cessão, transferência, locação ou qualquer outra forma de transmissão da posse do lote a terceiros, sem prévia e expressa autorização do poder concedente, que deverá ser formalizada pela mesma forma da concessão original;

II - a destinação do lote para finalidade habitacional ou mista.

Art. 13. Estará sujeito à perda da concessão de uso especial para fins de moradia o concessionário que:

I - der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

II - ceder, locar, transferir, total ou parcialmente o imóvel objeto de contrato de concessão a terceiros, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo;

III - utilizar o imóvel para fins contrários à lei e aos bons costumes ou em atividades que causem prejuízo à saúde e a segurança dos demais moradores.

§ 1º Verificando-se a ocorrência de uma das hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo, deverá o Poder Executivo instaurar o procedimento administrativo correspondente para apuração dos fatos e decisão final do Conselho da Cidade da Estância Turística de Paraguaçu Paulista – CONCIDADE ou de um de seus comitês técnicos.

§ 2º O resultado do procedimento administrativo previsto no § 1º deste artigo poderá ser a revogação da concessão e consequente notificação do concessionário para desocupação da área concedida.

§ 3º Uma vez revogada a concessão na forma dos §§ 1º e 2º deste artigo, perderão os concessionários e os respectivos cônjuges ou companheiros que agiram com culpa, o direito de participarem de qualquer outro programa ou projeto habitacional com a participação do Município.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 5 de 15

CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Seção I - Dos Critérios Urbanísticos Especiais

Art. 14. A regularização dos assentamentos habitacionais será feita a título de urbanização específica de interesse social, de conformidade com o art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 15. Para cada núcleo habitacional irregular deverá ser apresentado um projeto específico de regularização urbanística, segundo diretrizes previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O projeto específico de regularização urbanística deverá ser elaborado por profissional competente, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo, com o recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 16. Além de atender aos requisitos exigidos para regularização fundiária elencados no Capítulo II desta Lei Complementar, o projeto será elaborado com base em levantamento topográfico cadastral atualizado, em escala compatível.

§ 1º O projeto deverá ser apresentado pelo parcelador ou pelo Poder Público, quando for o caso, em 2 (duas) vias originais ou em cópias autenticadas, devendo conter as especificações descritas no Anexo II, desta Lei Complementar.

§ 2º Poderá a Prefeitura exigir a apresentação de peças técnicas complementares, de acordo com as peculiaridades de cada núcleo habitacional.

Art. 17. A regularização urbanística levará em conta as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

- I - a eliminação de situações de risco;
- II - e a implantação dos equipamentos básicos de infra-estrutura urbana, comunitários e de serviços complementares.

Parágrafo único. Além dos requisitos previstos na cabeça deste artigo, a regularização preservará, sempre que possível, a tipicidade e as características locais do assentamento e as edificações existentes, devendo observar as necessidades dos seguintes requisitos mínimos de infra-estrutura urbana:

- I - vias de circulação, articuladas ao sistema viário oficial;
- II - redes de abastecimento de água potável, solução para os esgotos sanitários, para o escoamento ordenado das águas pluviais e para o atendimento de energia elétrica domiciliar.

Art. 18. Para cada núcleo habitacional irregular será fixado o lote padrão.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, fica definido como lote padrão aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes no núcleo habitacional.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 6 de 15

Art. 19. Definido o lote padrão, deverá ser estabelecido o lote mínimo e máximo, de acordo com os seguintes critérios:

I - o lote mínimo corresponderá a 1/4 (um quarto) do lote padrão, salvo os casos em que haja comprometimento das condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

II - o lote máximo corresponderá ao quádruplo da área estabelecida para o lote padrão, salvo os casos onde se comprove o direito adquirido sobre área maior ao máximo estabelecido.

§ 1º Nos casos em que os lotes apresentem dimensões que comprometam as condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade, previstas no inciso I da cabeça deste artigo, deverá ser promovida a sua readequação ou remoção.

§ 2º O lote máximo servirá de parâmetro para o deferimento do pedido de remembramento de lote.

Art. 20. Nos casos de loteamento, o sistema viário, em função de sua tipicidade, deverá atender aos seguintes critérios:

I - vias de passagem com circulação preferencialmente de veículos de trânsito local, com largura mínima de 5,00 m (cinco metros), garantida a interligação com as vias oficiais principais;

II - vias locais de circulação preferencial de pedestres, com largura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento máximo de 60,00 m (sessenta metros), de forma a permitir o acesso emergencial de veículos de socorro, garantindo-se a manobra de retorno e facilitando o serviço de coleta de resíduos sólidos;

III - vielas, escadarias, becos e passagens de uso comum, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e comprimento máximo de 32,00 m (trinta e dois metros), de forma a facilitar os serviços de limpeza dos ramais de infra-estrutura urbana de esgoto.

Parágrafo único. Todos os lotes deverão ter acesso direto ao sistema viário oficial.

Art. 21. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 450,00 m (quatrocentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. Nas quadras longas onde o comprimento seja superior ao definido na cabeça deste artigo, deverão ser abertas passagens para pedestres de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), espaçadas a cada 150,00 m (cento e cinquenta metros), no máximo.

Art. 22. Deverão ser previstas na regularização urbanística, além do percentual de áreas destinadas ao sistema viário, áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, seguindo a seguinte proporção:

I - áreas livres, destinadas a espaços verdes e de recreação, correspondentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno a urbanizar;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 7 de 15

II - áreas livres, destinadas a edifícios institucionais, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno a urbanizar;

III - reserva de áreas públicas correspondentes a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba objeto de parcelamento do solo, salvo previsão diversa no Projeto ou Plano Urbanístico, acompanhado do respectivo laudo justificativo.

§ 1º Na reserva de áreas públicas, conforme previsto no inciso III da cabeça deste artigo, não serão consideradas as áreas destinadas ao sistema de circulação.

§ 2º Excetuem-se da exigibilidade de destinação de áreas públicas as glebas objeto de regularização com dimensões inferiores a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º Nos casos em que a destinação de áreas públicas não atender ao previsto na cabeça deste artigo, buscar-se-á a compensação que poderá ocorrer por meio da disponibilização de outras áreas livres, contíguas ou próximas, onde:

I - as compensações de áreas verdes deverão estar condicionadas ao Índice de Área Vegetada (IVG) do bairro onde o núcleo se situa, com no mínimo 12,00 m²/hab (doze metros quadrados pelo total de habitantes do parcelamento), calculadas por meio de vistoria ou de mapeamento de cobertura vegetal, identificadas por ortofotos ou planimétrico cadastral atualizados, em escala compatível;

II - as espécies utilizadas para as compensações de áreas verdes serão, preferencialmente, nativas do bioma em que a gleba está inserida;

III - a escolha das espécies deve ser cuidadosa para evitar problemas como:

a) destruição de calçadas;

b) muita queda de folhas e galhos, causando aumento da sujeira do sistema viário;

c) acidentes com fiação;

d) entre outros.

§ 4º A compensação de que trata o § 3º deste artigo poderá ser dispensada, desde que nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local, constatado por laudo técnico emitido pela autoridade municipal competente, com anuência de seu respectivo Conselho Gestor.

§ 5º Como forma de compensação ambiental, o sistema viário poderá computar uma taxa de permeabilidade do solo, no mínimo, em 50% (cinquenta por cento) das vias, sendo exigido um índice de área vegetada de, no mínimo, metade da taxa de permeabilidade.

§ 6º Os casos que incorporem a implantação do índice de área vegetada gozarão de fator de bonificação igual a 2 (dois) a ser aplicado na divisão dos valores de áreas públicas, sendo este valor subtraído daquele percentual necessário a compensação para atendimento aos índices urbanísticos de áreas públicas previstos nesta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 8 de 15.

§ 7º Para fins desta Lei Complementar e sua adequada aplicação, são adotadas as seguintes definições:

I - Índice de Área Vegetada (IVG): relação entre a área com vegetação, arbórea ou arbustiva, e a área total do terreno, definida de acordo com a área de intervenção;

II - Compensação: processo que estabelece as medidas de compensação de natureza financeira, urbanística, sanitária ou ambiental que permitem a alteração de índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar ou nas leis municipais, após sua compatibilização com esta Lei Complementar, para fins de licenciamento e regularização fundiária e urbanística de assentamentos e loteamentos irregulares de baixa renda.

Art. 23. Uma vez apresentado o Projeto de Regularização Urbanística, caberá à Prefeitura Municipal constatar o atendimento dos requisitos previstos nesta Lei Complementar, visando sua aprovação.

Parágrafo único. Na hipótese de não atendimento dos índices previstos nesta Lei Complementar, poderá a Prefeitura Municipal condicionar a aprovação do projeto à necessária readequação.

Seção II - Do Plano de Urbanização

Art. 24. As políticas municipais visando à intervenção e promoção de regularização urbanística e fundiária nas áreas de parcelamentos urbanos irregulares serão objeto de Plano de Urbanização.

Parágrafo único. O Plano de Urbanização será submetido a um Estudo de Viabilidade elaborado pela Prefeitura Municipal, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infra-estrutura urbana, jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana do respectivo parcelamento, buscando-se uma visão integrada dos diversos projetos complementares.

Art. 25. O Estudo de Viabilidade deverá abranger, no mínimo, o seguinte conteúdo:

I - definição das áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

II - análise do sistema de circulação interna do assentamento, apontando eventuais adequações, tais como alargamento de becos e abertura de novas vias de acesso;

III - padrões específicos de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo;

IV - formas de gestão e manutenção dos núcleos habitacionais, assegurada a participação democrática das entidades interessadas;

V - formas de financiamento, de transferência ou de aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

Art. 26. O Plano de Urbanização de cada Núcleo, quando não atender aos critérios urbanísticos constantes nesta Lei Complementar, deverá ser aprovado por Decreto, que estabelecerá os índices urbanísticos próprios destinados à sua regularização plena.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 9 de 15

Art. 27. Deverão ser constituídos, em todas as áreas objeto de Planos de Urbanização, Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores e do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Os Conselhos Gestores deverão acompanhar todas as etapas de elaboração, implementação e monitoramento do respectivo Plano de Urbanização.

Art. 28. Os membros do Conselho Gestor serão designados por Portaria do Prefeito Municipal.

§ 1º O exercício do mandato de conselheiro será por tempo indeterminado.

§ 2º O exercício do mandato de conselheiro é considerado serviço público relevante, não remunerado.

§ 3º Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará a constituição dos Conselhos Gestores, determinando suas atribuições, formas de funcionamento, modo de representação equitativa dos moradores locais e dos órgãos públicos competentes.

Seção III - Das Edificações

Art. 29. Os Planos de Regularização poderão prever a forma de regularização das edificações existentes, concluídas até a promulgação desta Lei Complementar, que, embora não atendam às normas das Legislações Federal e Municipal de Parcelamento do Solo e da legislação correlata, apresentem condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.

Parágrafo único. Entende-se por edificação concluída aquela que se encontrava com as paredes erguidas e a cobertura executada até o dia da promulgação desta Lei Complementar, cuja prova se fará mediante declaração do interessado em planta.

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 30. Após a aprovação dos Projetos de Regularização ou dos Planos de Urbanização, fica vedado o remembramento dos lotes, sob pena de bloqueio dos títulos dos imóveis infratores.

Parágrafo único. O disposto na cabeça deste artigo não se aplica à implantação de equipamentos comunitários públicos.

Art. 31. Respeitadas as situações mais favoráveis previstas na presente Lei Complementar, as regularizações de parcelamento deverão respeitar, no que couber, os requisitos previstos em legislação federal, estadual ou municipal, sem o que não será expedido o auto de regularização.

Art. 32. A regularização de parcelamentos de solo não implica no reconhecimento pelo Poder Público Municipal de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes das unidades imobiliárias.

Art. 33. Os loteamentos ou desmembramentos irregulares onde o uso predominante for diverso da finalidade de moradia serão objetos de regularização através de legislação específica.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 10 de 15

Art. 34. A aprovação de empreendimento de parcelamento do solo futuro em área remanescente do assentamento regularizado nos termos desta Lei Complementar obedecerá aos requisitos urbanísticos e ambientais fixados em legislações correlatas.

Art. 35. O Poder Executivo encaminhará, anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nos núcleos habitacionais irregulares, com indicação dos recursos financeiros necessários.

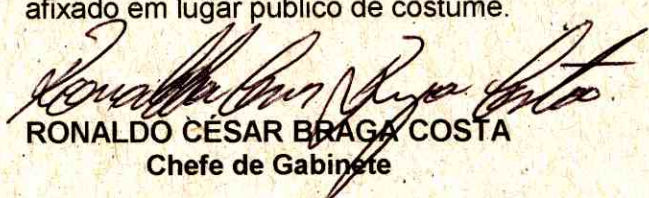
Art. 36. As despesas decorrentes desta Lei Complementar correrão por conta de dotações próprias constantes do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 37. Esta Lei Complementar entra em vigor após decorridos 15 (quinze) dias de sua publicação oficial.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 27 de agosto de 2009.


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
Chefe de Gabinete



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 11 de 15

ANEXO I – Projeto Específico de Regularização Urbanística

Para a elaboração de Projeto deverá ser observada a Lei Federal nº 6.766/79, sua alteração (Lei Federal nº 9.785/99), conforme os itens abaixo:

1. Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, no original ou cópia autenticada legível, com o número do Processo da Prefeitura acompanhado de carimbo de regularidade e assinatura do representante da Prefeitura. Este auto de regularização deve ser localizado no “carimbo” ou “selo” da planta (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico no Projeto).
2. O Projeto deverá registrar a delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro (quando o núcleo apresentar declividade significativa ou incidência ambiental), norte, lotes, quadras e sistema de vias e com a identificação dos nomes dos proprietários das áreas vizinhas.
3. Delimitação e indicação das áreas públicas e suas destinações, áreas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) e as de restrições ambientais.
4. Indicação das faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) nos lotes onde for necessária, para obras de saneamento e outras incidências ambientais.
5. Indicação das ruas oficiais adjacentes que se articulam com o projeto.
6. Memorial descritivo da gleba e das áreas parceladas (quando a regularização for promovida por particular);
7. - Orçamento, cronograma físico e financeiro de obras e infra-estruturas complementares;

Orientação para Elaboração do Quadro de Áreas

1. **Área dos Lotes:** No caso de existir áreas correspondentes às faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) **dentro dos lotes**, estas não poderão ser incluídas nos itens “2.3.1” ou “2.3.2” do Quadro de Áreas abaixo, pois estes itens tratam exclusivamente de áreas públicas que serão doadas à municipalidade e, portanto, as faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) **dentro dos lotes** devem estar consideradas somente no item “1” do Quadro de Áreas.
2. **Áreas Públicas:** A somatória de áreas públicas (itens 2.1, 2.2, 2.3.1 e 2.3.2) deverá atender ao mínimo percentual definido pela legislação municipal.
- 2.1 **Sistema Viário:** Deve adequar-se à topografia do terreno de forma a minimizar as obras de terraplanagem e evitar o assoreamento dos corpos d’água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes. A declividade das vias terá como parâmetro técnico até 10% para ruas sem revestimento e até 15% para ruas com pavimentação (exemplo: asfalto, concreto, bloquete etc.), citando, no quadro “Descrição do Sistema Viário” do Memorial Descritivo, as estacas correspondentes à extensão da via onde haverá o pavimento sugerido, quando não se





Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 12 de 15

tratar da rua toda). Para declividades superiores, o projeto deverá conter justificativas no memorial descritivo e detalhamentos técnicos suficientes para uma análise satisfatória.

2.2 Áreas Comunitárias: são as áreas destinadas a equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer etc. que passarão a integrar o domínio do município (Art. 4º, § 2º; e art. 5º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766/79).

2.3 Equipamentos Urbanos Públicos: equipamentos urbanos de abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica, sistema de drenagem etc. que passarão a integrar o domínio do município (Art. 5º, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766/79).

2.4 Espaços Livres de Uso Público (Áreas Verdes/Sistemas de Lazer): Estas áreas deverão representar o mínimo estabelecido nesta Lei Complementar.

2.4.1 Áreas Verdes: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Deverão ser computadas nestas áreas as áreas de Reserva Legal (Art. 16 da Lei Federal nº 4.771/65), áreas de preservação permanente (Lei Federal nº 4.771/65 e suas alterações) e áreas florestais com impedimentos legais.

2.4.2 Sistema de Lazer: São áreas previstas ao uso público podendo incorporar áreas verdes exigidas pelo poder público municipal, praças, áreas permeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica. Não serão permitidas as incorporações de faixas *non aedificandi* (espaço onde não é permitido construir) sob linha de alta tensão, ao longo de faixas de domínio de rodovia, ferrovia e canteiros entre avenidas e calçadas.

3. Outros: caso haja necessidade para áreas não incluídas no Quadro de Áreas no item “1” (como lotes) ou no item “2” (como áreas públicas).

4. Área Loteada: total da área constante da Matrícula com exceção de áreas remanescentes.

5. Área Remanescente: só poderão ser consideradas áreas remanescentes aquelas que forem atendidas exclusivamente por sistema viário oficial existente, pois, caso contrário, deverão ser consideradas como lotes e sobre elas incidirão as porcentagens referentes às reservas de Áreas Públicas.

6. O Quadro de Áreas Resumo deverá ser parte integrante do “carimbo” ou “selo” da planta do Projeto (próximo à assinatura do proprietário e responsável técnico), **devendo apresentar o seguinte conteúdo básico:**

Quadro de Áreas

Especificação Área (m2) (%)

1 Área destinada aos lotes (incluir o número total de lotes)

2 Áreas destinadas ao uso público assim classificadas:

2.1 Sistema viário

2.2 Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)

2.3 Espaços livres de uso público



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 13 de 15

2.3.1 Áreas verdes

2.3.2 Sistemas de lazer

3 Outros (especificar)

4 Área Loteada

5 Área remanescente

6 Área Total da Gleba

Observação: Quando houver área remanescente deve ser apresentado, também, o quadro abaixo, das porcentagens de área loteada e área remanescente em relação aos 100% da área total da gleba.

Quadro de porcentagem de área remanescente

Especificação Área (m2) %

1 Área Loteada

2 Área remanescente

3 Área Total da Gleba



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº. 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 14 de 15

ANEXO II – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

Conforme a NBR 14645-1 devem ser levantados, com o objetivo de representar planialtimetricamente, os acidentes naturais e artificiais e outros detalhes presentes na área de interesse e objeto do levantamento, tais como (ter legenda correspondente para cada item em específico):

- 1 RNs (referências de níveis) implantadas;
- 2 muros;
- 3 marcos de concreto e piquetes de divisa visíveis na data do levantamento;
- 4 Cercas;
- 5 Contorno das massas arbóreas;
- 6 Árvores isoladas sem identificação da espécie, cujos diâmetros dos caules, medidos a 1,30 m do solo, sejam iguais ou maiores que 0,05 m, com anotação da altura total da árvore e diâmetros das copas;
- 7 Contorno das edificações existentes e número de pavimentos;
- 8 Guias (meio fio) (caso exista);
- 9 Níveis dos terrenos vizinhos, incluindo os dos subsolos edificadas (garagens, porões etc.), em uma faixa lindeira de aproximadamente 3 m;
- 10 Recuo das edificações lindeiras ao imóvel, indicando o número de pavimentos, uso, nome da via a que faz frente e respectivos números;
- 11 Postes da rede pública de energia elétrica e sua identificação;
- 12 Tampões de poços de visita e de caixas de passagem das redes subterrâneas, visíveis durante a realização dos serviços, identificados pelas inscrições neles contidas, excluindo o cadastramento interno dos mesmos;
- 13 Bocas-de-lobo, grelhas, bocas-de-leão e demais atributos de drenagem superficial;
- 14 Talvegues;
- 15 Taludes;
- 16 Rochas;
- 17 Córregos ou qualquer corpo d'água, com o nivelamento de seu nível d'água, com data e hora da observação, e de seu leito (coça de fundo), com demarcação das faixas "não edificável" (15 metros) e faixa de APP (30 metros);
- 18 Outros julgados de interesse aos estudos.

O detalhamento planimétrico poderá ser complementado através de medidas à trena, desde que apoiadas em pontos levantados por irradiação polar, considerando a escala de



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lei Complementar nº: 104, de 27 de agosto de 2009..... Fls. 15 de 15

representação gráfica, sempre que possível deverão ser cadastradas as larguras das paredes e dos muros divisórios.

Sempre que possível, é recomendável, que o perímetro de divisas do imóvel, também seja medido à trena, para controle de suas dimensões; ao longo da via, devem estar além do imóvel objeto, os imediatamente adjacentes, bem como o alinhamento predial oposto com as testadas dos imóveis e suas respectivas numerações.

O relevo do terreno deverá ser detalhado em função da escala de representação, da declividade e dos acidentes. Para lotes não edificados, considerados padrão, no mínimo, deverão ser levantadas três seções longitudinais.

Quanto à altimetria, as operações de nivelamento e contranivelamento geométrico deverão ser realizadas com nível da classe 2 da NBR 13133:1994, as operações deverão ter origem em RN de altitude oficial, obtidas através da rede de referência cadastral municipal ou outro sistema altimétrico oficial. A norma recomenda a implantação de três RNs em locais julgados seguros, podendo haver coincidência destas com os vértices da poligonal implantados fora do imóvel. Todos os vértices poligonais precisarão ser nivelados e contranivelados geometricamente a partir da referência de nível considerada, também devem ser elaboradas as respectivas monografias da RNs implantadas.

Quanto aos resultados dos cálculos, altimetricamente devem ser registrados até milímetros conforme a NBR 13133. Nivelamento geométrico da poligonal, onde k é o comprimento nivelado em quilômetros.

Para a realização do cálculo das divisas da propriedade a norma técnica recomenda que o mesmo deva ser realizado com base nas informações contidas no original topográfico, nos documentos e demais dados fornecidos; compreendendo:

- 1 Coordenadas dos vértices definidores de seu perímetro;
- 2 Ângulos internos, ângulos azimutais e comprimentos dos lados de seu perímetro;
- 3 Sua área;
- 4 Análise comparativa da situação fática (dados de campo) frente à descrição constante no registro (tabular).

O desenho final do levantamento **topográfico cadastral deverá ser elaborado conforme o item 5.24 da NBR 13133:1994**, contendo: as divisas da propriedade; os vértices da poligonal implantada; os detalhes levantados deverão ser identificados através de uma numeração sequencial e representados de acordo com as convenções topográficas aprovadas na NBR 13133: 1994. Além disso, o desenho final deverá conter quadros com as coordenadas e cotas dos vértices poligonais e com os elementos das divisas.

Além do desenho final, o trabalho de levantamento planimétrico cadastral deverá conter relatório.



Presidência da República
Secretaria-Geral
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n^o 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n^o 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n^o 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

[Mensagem de veto](#)

[Conversão da Medida Provisória nº 759, de 2016](#)

[\(Promulgação de Parte vetada.\)](#)

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1^o Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2^o A [Lei n^o 8.629, de 25 de fevereiro de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4^o

.....

II -

[a\)](#) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;

.....

§ 1^o

[§ 2^o](#) É obrigatória a manutenção no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) de informações específicas sobre imóveis rurais com área de até um módulo fiscal.” (NR)

“Art. 5^o

.....

§ 4º Na hipótese de acordo administrativo ou acordo realizado no âmbito do procedimento previsto na Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, o pagamento será efetuado de forma escalonada em Títulos da Dívida Agrária (TDA), resgatáveis em parcelas anuais, iguais e sucessivas, a partir do segundo ano de sua emissão, observadas as seguintes condições:

.....

§ 7º Na aquisição por compra e venda ou na arrematação judicial de imóveis rurais destinados à implementação de projetos integrantes do Programa Nacional de Reforma Agrária, o pagamento poderá ser feito em dinheiro, na forma estabelecida em regulamento.

§ 8º Na hipótese de decisão judicial transitada em julgado fixar a indenização da terra nua ou das benfeitorias indenizáveis em valor superior ao ofertado pelo expropriante, corrigido monetariamente, a diferença será paga na forma do art. 100 da Constituição Federal.

§ 9º Se houver imissão prévia na posse e, posteriormente, for verificada divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença definitiva, expressos em termos reais, sobre a diferença eventualmente apurada incidirão juros compensatórios a contar da imissão de posse, em percentual correspondente ao fixado para os títulos da dívida agrária depositados como oferta inicial para a terra nua, vedado o cálculo de juros compostos.” (NR)

“Art. 17.

.....

IV - integrarão a clientela de trabalhadores rurais, para fins de assentamento em projetos de reforma agrária, somente aqueles que satisfizerem os requisitos fixados para seleção e classificação previstos nesta Lei; e

.....

§ 6º Independentemente da implementação dos requisitos exigidos no inciso V do caput deste artigo, considera-se consolidado o projeto de assentamento que atingir o prazo de quinze anos de sua implantação, salvo por decisão fundamentada do Incra.

§ 7º Os assentamentos que, em 1º de junho de 2017, contarem com quinze anos ou mais de criação, deverão ser consolidados em até três anos.

§ 8º A quitação dos créditos de que trata o § 2º deste artigo não é requisito para a liberação das condições resolutivas do título de domínio ou da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), autorizada a cobrança da dívida na forma legal.” (NR)

“Art. 18.

.....

§ 1º Os títulos de domínio e a CDRU são inegociáveis pelo prazo de dez anos, contado da data de celebração do contrato de concessão de uso ou de outro instrumento equivalente, observado o disposto nesta Lei.

.....

§ 4º Regulamento disporá sobre as condições e a forma de outorga dos títulos de domínio e da CDRU aos beneficiários dos projetos de assentamento do Programa Nacional de Reforma Agrária.

§ 5º O valor da alienação, na hipótese de outorga de título de domínio, considerará o tamanho da área e será estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de valores da terra nua para fins de titulação e regularização fundiária elaborada pelo Incra, com base nos valores de imóveis avaliados para a reforma agrária, conforme regulamento.

.....

§ 13. Os títulos de domínio, a concessão de uso ou a CDRU a que se refere o caput deste artigo serão conferidos ao homem, na ausência de cônjuge ou companheira, à mulher, na ausência de cônjuge ou companheiro, ou ao homem e à mulher, obrigatoriamente, nos casos de casamento ou união estável.

§ 14. Para fins de interpretação, a outorga coletiva a que se refere o § 3º deste artigo não permite a titulação, provisória ou definitiva, a pessoa jurídica.

§ 15. Os títulos emitidos sob a vigência de norma anterior poderão ter seus valores reenquadrados, de acordo com o previsto no § 5º deste artigo, mediante requerimento do

interessado, observados os termos estabelecidos em regulamento e vedada a restituição de valores já pagos que eventualmente excedam o valor devido após o reenquadramento.” (NR)

“Art. 18-A.

§ 1º Fica o Incra autorizado, nos assentamentos com data de criação anterior ao período de dois anos, contado retroativamente a partir de 22 de dezembro de 2016, a conferir o título de domínio ou a CDRU relativos às áreas em que ocorreram desmembramentos ou remembramentos após a concessão de uso, desde que observados os seguintes requisitos:

I - observância da fração mínima de parcelamento e do limite de área de até quatro módulos fiscais por beneficiário, observado o disposto no [art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972](#);

IV - o desmembramento ou o remembramento seja anterior ao período de dois anos, contado retroativamente a partir de 22 de dezembro de 2016.

§ 3º Os títulos concedidos nos termos do § 1º deste artigo são inegociáveis pelo prazo de dez anos, contado da data de sua expedição.” (NR)

“ Art. 18-B . Identificada a ocupação ou a exploração de área objeto de projeto de assentamento por indivíduo que não se enquadre como beneficiário do Programa Nacional de Reforma Agrária, o ocupante será notificado para desocupação da área, nos termos estabelecidos em regulamento, sem prejuízo de eventual responsabilização nas esferas cível e penal.”

“Art. 19. O processo de seleção de indivíduos e famílias candidatos a beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária será realizado por projeto de assentamento, observada a seguinte ordem de preferência na distribuição de lotes:

I - ao desapropriado, ficando-lhe assegurada a preferência para a parcela na qual se situe a sede do imóvel, hipótese em que esta será excluída da indenização devida pela desapropriação;

II - aos que trabalham no imóvel desapropriado como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários, identificados na vistoria;

III - aos trabalhadores rurais desintrusados de outras áreas, em virtude de demarcação de terra indígena, criação de unidades de conservação, titulação de comunidade quilombola ou de outras ações de interesse público;

IV - ao trabalhador rural em situação de vulnerabilidade social que não se enquadre nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo;

V - ao trabalhador rural vítima de trabalho em condição análoga à de escravo;

VI - aos que trabalham como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários em outros imóveis rurais;

VII - aos ocupantes de áreas inferiores à fração mínima de parcelamento.

§ 1º O processo de seleção de que trata o caput deste artigo será realizado pelo Incra com ampla divulgação do edital de convocação na internet e no Município em que será instalado o projeto de assentamento, bem como nos Municípios limítrofes, na forma do regulamento.

§ 2º Nos projetos de assentamentos ambientalmente diferenciados, definidos em regulamento, o processo de seleção será restrito às famílias que já residam na área, observadas as vedações constantes do art. 20 desta Lei.

§ 3º Caso a capacidade do projeto de assentamento não atenda todos os candidatos selecionados, será elaborada lista dos candidatos excedentes, com prazo de validade de dois anos, a qual será observada de forma prioritária quando houver substituição dos beneficiários originários dos lotes, nas hipóteses de desistência, abandono ou reintegração de posse.

§ 4º Esgotada a lista dos candidatos excedentes de que trata o § 3º deste artigo ou expirada sua validade, será instaurado novo processo de seleção específico para os lotes vagos no projeto de assentamento em decorrência de desistência, abandono ou reintegração de posse.

§ 5º A situação de vulnerabilidade social do candidato a que se refere o inciso IV do **caput** deste artigo será comprovada por meio da respectiva inscrição no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou em outro cadastro equivalente definido em regulamento.” (NR)

“ Art. 19-A. Caberá ao Incra, observada a ordem de preferência a que se refere o art. 19, classificar os candidatos a beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária, segundo os seguintes critérios:

I - família mais numerosa cujos membros se proponham a exercer a atividade agrícola na área objeto do projeto de assentamento;

II - família ou indivíduo que resida há mais tempo no Município em que se localize a área objeto do projeto de assentamento para o qual se destine a seleção, ou nos Municípios limítrofes;

III - família chefiada por mulher;

IV - família ou indivíduo integrante de acampamento situado no Município em que se localize a área objeto do projeto de assentamento ou nos Municípios limítrofes;

V - filhos que tenham entre dezoito e vinte e nove anos idade de pais assentados que residam na área objeto do mesmo projeto de assentamento;

VI - famílias de trabalhadores rurais que residam em área objeto de projeto de assentamento na condição de agregados; e

VII - outros critérios sociais, econômicos e ambientais estabelecidos por regulamento, de acordo com as áreas de reforma agrária para as quais a seleção é realizada.

§ 1º Regulamento estabelecerá a pontuação a ser conferida aos candidatos de acordo com os critérios definidos por este artigo.

§ 2º Considera-se família chefiada por mulher aquela em que a mulher, independentemente do estado civil, seja responsável pela maior parte do sustento material de seus dependentes.

§ 3º Em caso de empate, terá preferência o candidato de maior idade.”

“ Art. 20. Não poderá ser selecionado como beneficiário dos projetos de assentamento a que se refere esta Lei quem:

I - for ocupante de cargo, emprego ou função pública remunerada;

II - tiver sido excluído ou se afastado do programa de reforma agrária, de regularização fundiária ou de crédito fundiário sem consentimento de seu órgão executor;

III - for proprietário rural, exceto o desapropriado do imóvel e o agricultor cuja propriedade seja insuficiente para o sustento próprio e o de sua família;

IV - for proprietário, cotista ou acionista de sociedade empresária em atividade;

V - for menor de dezoito anos não emancipado na forma da lei civil; ou

VI - auferir renda familiar proveniente de atividade não agrária superior a três salários mínimos mensais ou superior a um salário mínimo **per capita**.

§ 1º As disposições constantes dos incisos I, II, III, IV e VI do **caput** deste artigo aplicam-se aos cônjuges e conviventes, inclusive em regime de união estável, exceto em relação ao cônjuge que, em caso de separação judicial ou de fato, não tenha sido beneficiado pelos programas de que trata o inciso II do **caput** deste artigo.

§ 2º A vedação de que trata o inciso I do **caput** deste artigo não se aplica ao candidato que preste serviços de interesse comunitário à comunidade rural ou à vizinhança da área objeto do projeto de assentamento, desde que o exercício do cargo, do emprego ou da função pública seja compatível com a exploração da parcela pelo indivíduo ou pelo núcleo familiar beneficiado.

§ 3º São considerados serviços de interesse comunitário, para os fins desta Lei, as atividades prestadas nas áreas de saúde, educação, transporte, assistência social e agrária.

§ 4º Não perderá a condição de beneficiário aquele que passe a se enquadrar nos incisos I, III, IV e VI do **caput** deste artigo, desde que a atividade assumida seja compatível com a

exploração da parcela pelo indivíduo ou pelo núcleo familiar beneficiado.” (NR)

“Art. 21.

Parágrafo único. A família beneficiária poderá celebrar o contrato de integração de que trata a Lei nº 13.288, de 16 de maio de 2016.” (NR)

“Art. 22.

§ 1º Após transcorrido o prazo de inegociabilidade de dez anos, o imóvel objeto de título translativo de domínio somente poderá ser alienado se a nova área titulada não vier a integrar imóvel rural com área superior a quatro módulos fiscais.

§ 2º Na hipótese de a parcela titulada passar a integrar zona urbana ou de expansão urbana, o Incra deverá priorizar a análise do requerimento de liberação das condições resolutiveis.” (NR)

“ Art. 22-A. As benfeitorias, reprodutivas ou não, existentes no imóvel destinado para reforma agrária poderão ser cedidas aos beneficiários para exploração individual ou coletiva ou doadas em benefício da comunidade de assentados, na forma estabelecida em regulamento.”

“ Art. 26-B. A ocupação de lote sem autorização do Incra em área objeto de projeto de assentamento criado há, no mínimo, dois anos, contados a partir de 22 de dezembro de 2016, poderá ser regularizada pelo Incra, observadas as vedações constantes do art. 20 desta Lei.

§ 1º A regularização poderá ser processada a pedido do interessado ou mediante atuação, de ofício, do Incra, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - ocupação e exploração da parcela pelo interessado há, no mínimo, um ano, contado a partir de 22 de dezembro de 2016;

II - inexistência de candidatos excedentes interessados na parcela elencados na lista de selecionados de que trata o § 3º do art. 19 desta Lei para o projeto de assentamento;

III - observância pelo interessado dos requisitos de elegibilidade para ser beneficiário da reforma agrária; e

IV - quitação ou assunção pelo interessado, até a data de assinatura de novo contrato de concessão de uso, dos débitos relativos ao crédito de instalação reembolsável concedido ao beneficiário original.

§ 2º Atendidos os requisitos de que trata o § 1º deste artigo, o Incra celebrará contrato de concessão de uso nos termos do § 2º do art. 18 desta Lei.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“ Art. 3º Ficam remetidos os créditos de instalação concedidos com fundamento no inciso VI do **caput** do art. 73 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e no inciso V do **caput** do art. 17 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, no período de 10 de outubro de 1985 a 27 de dezembro de 2013, cujos valores originalmente concedidos, em uma ou mais operações, somem até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por devedor.

.....” (NR) (Partes vetadas)

“Art. 4º Os créditos de que tratam os arts. 1º e 3º desta Lei que tenham sido concedidos até 26 de dezembro de 2013 poderão ter seus valores financeiros transferidos até 31 de dezembro de 2017, observados os recursos financeiros já disponibilizados e atendidas as condições que possibilitem o restabelecimento dos créditos.

.....” (NR)

“ Art. 22. Fica o Incra autorizado a doar áreas de sua propriedade, remanescentes de projetos de assentamento, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades da administração pública indireta, independentemente de licitação, para a utilização de seus serviços ou para as atividades ou obras reconhecidas como de interesse público ou social, observado, no que couber, o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, desde:

.....

§ 1º

§ 2º Em projetos de assentamento localizados na faixa de fronteira, a doação de áreas deverá ser precedida do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, na forma da [Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979](#)." (NR)

Art. 3º-A O financiamento para aquisição de imóvel rural, ao amparo dos recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária (FTRA), contratado a partir da publicação desta Lei fica sujeito às seguintes condições: [\(Partes vetadas\)](#)

~~I - o limite de crédito será de até R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) por beneficiário, podendo abranger até 100% (cem por cento) do valor dos itens objeto de financiamento, na forma do regulamento;~~

I - o limite de crédito será de até R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) por beneficiário, podendo abranger até 100% (cem por cento) do valor dos itens objeto de financiamento, na forma do regulamento; [\(Redação dada pela Lei nº 14.757, de 2023\)](#)

II - o prazo de financiamento será de até trinta e cinco anos, incluídos até trinta e seis meses de carência, na forma do regulamento;

III - o tomador do crédito não poderá apresentar renda bruta familiar que ultrapasse os R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), na forma do regulamento;

~~IV - os valores limites estabelecidos nos incisos I e III deste artigo serão atualizados anualmente na mesma proporção da inflação apurada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou índice que venha a substituí-lo.~~

IV - os limites estabelecidos nos incisos I e III deste **caput** serão atualizados anualmente, no mínimo na mesma proporção da inflação apurada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou por índice que venha a substituí-lo, ou ainda mediante proposta do órgão gestor do FTRA. [\(Redação dada pela Lei nº 14.757, de 2023\)](#)

Art. 4º A [Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º

.....

[III -](#) exploração direta: atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada diretamente pelo ocupante com o auxílio de seus familiares, de terceiros, ainda que sejam assalariados, ou por meio de pessoa jurídica de cujo capital social ele seja titular majoritário ou integral;

[IV -](#) exploração indireta: atividade econômica exercida em imóvel rural e gerenciada, de fato ou de direito, por terceiros, que não sejam os requerentes;

[V -](#) cultura efetiva: exploração agropecuária, agroindustrial, extrativa, florestal, pesqueira, de turismo ou outra atividade similar que envolva a exploração do solo;

.....

[X -](#) área urbana: a definição levará em consideração, para fins do disposto nesta Lei, o critério da destinação." (NR)

"Art. 5º

.....

[IV -](#) comprovar o exercício de ocupação e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, anterior a 22 de julho de 2008;

.....

[§ 1º](#) Fica vedada a regularização de ocupações em que o ocupante ou seu cônjuge ou companheiro exerçam cargo ou emprego público:

I - no Incra;

II - na Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República;

III - na Secretaria do Patrimônio da União (SPU); ou

IV - nos órgãos estaduais de terras.

§ 2º (Revogado).” (NR)

“Art. 6º

§ 1º Serão regularizadas as ocupações de áreas não superiores a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares).

.....

§ 3º Não serão regularizadas ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial em que sejam parte a União ou os entes da administração pública federal indireta até o trânsito em julgado da decisão, ressalvadas a hipótese de o objeto da demanda não impedir a análise da regularização da ocupação pela administração pública e a hipótese de acordo judicial.

.....” (NR)

“Art. 11. Na ocupação de área contínua de até um módulo fiscal, a alienação e, no caso previsto no § 4º do art. 6º desta Lei, a concessão de direito real de uso dar-se-ão de forma gratuita, dispensada a licitação.

.....” (NR)

“Art. 12. Na ocupação de área contínua acima de um módulo fiscal e até o limite previsto no § 1º do art. 6º desta Lei, a alienação e, no caso previsto no § 4º do art. 6º desta Lei, a concessão de direito real de uso dar-se-ão de forma onerosa, dispensada a licitação.

§ 1º O preço do imóvel considerará o tamanho da área e será estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de valores da terra nua para fins de titulação e regularização fundiária elaborada pelo Incra, com base nos valores de imóveis avaliados para a reforma agrária, conforme regulamento.

§ 2º Na hipótese de inexistirem parâmetros para a definição do valor da terra nua na forma de que trata o § 1º deste artigo, a administração pública utilizará como referência avaliações de preços produzidas preferencialmente por entidades públicas, justificadamente.

§ 3º Serão acrescidos ao preço do imóvel para alienação previsto no § 1º deste artigo custos relativos à execução dos serviços topográficos, se executados pelo poder público, exceto quando se tratar de ocupações cujas áreas não excedam a quatro módulos fiscais.

§ 4º O disposto no § 1º deste artigo aplica-se à concessão de direito real de uso onerosa, à razão de 40% (quarenta por cento) dos percentuais estabelecidos no § 1º deste artigo.” (NR)

“Art. 14. As áreas ocupadas insuscetíveis de regularização por excederem o limite previsto no § 1º do art. 6º desta Lei poderão ser objeto de titulação parcial até esse limite e nos moldes desta Lei.

.....” (NR)

“Art. 15. O título de domínio ou, no caso previsto no § 4º do art. 6º, o termo de concessão de direito real de uso deverá conter, entre outras, cláusulas que determinem, pelo prazo de dez anos, sob condição resolutiva, além da inalienabilidade do imóvel:

I - a manutenção da destinação agrária, por meio de prática de cultura efetiva;

II - o respeito à legislação ambiental, em especial quanto ao cumprimento do disposto no Capítulo VI da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 ;

III - a não exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo; e

IV - as condições e a forma de pagamento.

§ 1º Na hipótese de pagamento por prazo superior a dez anos, a eficácia da cláusula resolutiva prevista no inciso IV do **caput** deste artigo estender-se-á até a integral quitação.

§ 2º Ficam extintas as condições resolutivas na hipótese de o beneficiário optar por realizar o pagamento integral do preço do imóvel, equivalente a 100% (cem por cento) do valor médio da terra nua estabelecido na forma dos §§ 1º e 2º do art. 12 desta Lei, vigente à época do pagamento, respeitado o período de carência previsto no art. 17 desta Lei e cumpridas todas as condições resolutivas até a data do pagamento.

§ 3º O disposto no § 2º deste artigo aplica-se aos imóveis de até um módulo fiscal.

§ 4º (Revogado).

§ 5º (Revogado).

.....” (NR)

Art. 16. As condições resolutivas do título de domínio e do termo de concessão de uso somente serão liberadas após a verificação de seu cumprimento.

§ 1º O cumprimento do contrato deverá ser comprovado nos autos, por meio de juntada da documentação pertinente, nos termos estabelecidos em regulamento.

§ 2º Caso a análise de que trata o § 1º não seja suficiente para atestar o cumprimento das condições resolutivas, deverá ser realizada vistoria. (Partes vetadas)

§ 3º A administração deverá, no prazo máximo de doze meses, contado da data do protocolo, concluir a análise do pedido de liberação das condições resolutivas.” (NR)”

“Art. 17.

§ 1º Sobre o valor fixado incidirão encargos financeiros na forma estabelecida em regulamento.

§ 2º Na hipótese de pagamento à vista, será concedido desconto de 20% (vinte por cento), caso o pagamento ocorra em até cento e oitenta dias, contados da data de entrega do título.

§ 3º O disposto no § 2º deste artigo não se aplica à hipótese de pagamento integral prevista no § 2º do art. 15 desta Lei.

§ 4º Os títulos emitidos anteriormente a esta Lei terão seus valores passíveis de enquadramento no previsto nesta Lei mediante requerimento do interessado, observados os termos estabelecidos em regulamento e vedada a restituição de valores já pagos que, por conta do enquadramento, eventualmente excedam ao que se tornou devido.” (NR)

“Art. 18. O descumprimento das condições resolutivas pelo titulado implica resolução de pleno direito do título de domínio ou do termo de concessão, declarada no processo administrativo que apurar o descumprimento das cláusulas resolutivas, assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório.

Parágrafo único. (Revogado).

§ 1º A análise do cumprimento das cláusulas resolutivas recairá estritamente sobre o período de vigência das obrigações contratuais, tomando-se a mais longa como termo final.

§ 2º O descumprimento das obrigações após o período de vigência das cláusulas contratuais não gerará o efeito previsto no **caput** deste artigo.

§ 3º O descumprimento das obrigações pelo titulado durante a vigência das cláusulas resolutivas deverá ser demonstrado nos autos do processo administrativo por meio de prova material ou documental.

§ 4º A prova material ou documental a que se refere o § 3º deste artigo será considerada essencial à propositura de ação judicial reivindicatória de domínio.

§ 5º Em caso de inexistência da prova de que trata o § 4º, fica a Advocacia-Geral da União autorizada a desistir das ações já ajuizadas.

§ 6º Na análise acerca do cumprimento das obrigações contratuais constantes dos títulos emitidos anteriormente a 25 de junho de 2009, deverão ser ratificadas as vistorias realizadas em data anterior à promulgação da Constituição Federal, a requerimento do interessado, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

§ 7º Resolvido o título de domínio ou o termo de concessão na forma do **caput** deste artigo, o contratante:

I - terá direito à indenização pelas acessões e pelas benfeitorias, necessárias e úteis, podendo levantar as voluptuárias no prazo máximo de cento e oitenta dias após a desocupação do imóvel, sob pena de perda delas em proveito do alienante;

II - terá direito à restituição dos valores pagos com a devida atualização monetária, deduzido o percentual das quantias abaixo:

a) 15% (quinze por cento) do valor pago a título de multa compensatória; e

b) 0,3% (três décimos por cento) do valor atualizado do contrato por cada mês de ocupação do imóvel desde o início do contrato, a título de indenização pela fruição;

III - estará desobrigado de pagar eventual saldo devedor remanescente na hipótese de o montante das quantias indicadas nas alíneas a e b do inciso II deste parágrafo eventualmente exceder ao valor total pago a título de preço.

§ 8º A critério da administração pública federal, exclusivamente em casos de interesse social na destinação da área, havendo desocupação voluntária, o ocupante poderá receber compensação financeira pelas benfeitorias úteis ou necessárias edificadas até a data de notificação da decisão que declarou a resolução do título de domínio ou da concessão.

§ 9º Ato do Poder Executivo disporá sobre regulamento para disciplinar o valor e o limite da compensação financeira, além de estabelecer os prazos para pagamento e para a desocupação prevista no § 7º deste artigo.

§ 10. Na hipótese de a área titulada passar a integrar a zona urbana ou de expansão urbana, deverá ser priorizada a análise do requerimento de liberação das condições resolutivas." (NR)

"Art. 19. No caso de descumprimento de contrato firmado com órgãos fundiários federais até 22 de dezembro de 2016, o beneficiário originário ou seus herdeiros que ocupem e explorem o imóvel terão prazo de cinco anos, contado da data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, para requerer a renegociação do contrato firmado, sob pena de reversão, observadas:

I - as condições de pagamento fixadas nos arts. 11 e 12; e

II - a comprovação do cumprimento das cláusulas a que se refere o art. 15 desta Lei.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não se aplica caso haja manifestação de interesse social ou utilidade pública relacionada aos imóveis titulados, independentemente do tamanho da área, sendo de rigor a análise do cumprimento das condições resolutivas nos termos pactuados.

§ 2º Pagamentos comprovados nos autos deverão ser abatidos do valor fixado na renegociação." (NR)

" Art. 20. Todas as cessões de direitos a terceiros que envolvam títulos expedidos pelos órgãos fundiários federais em nome do ocupante original servirão somente para fins de comprovação da ocupação do imóvel pelo cessionário ou pelos seus antecessores.

....." (NR)

"Art. 21.

.....

§ 3º Fica vedado aos Municípios e ao Distrito Federal alienar os imóveis recebidos na forma do § 1º deste artigo por valor superior àquele cobrado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ou, na ausência de previsão nesse sentido, na forma de ato da SPU." (NR)

"Art. 22.

.....

§ 2º Em áreas com ocupações para fins urbanos já consolidadas ou com equipamentos públicos urbanos ou comunitários a serem implantados, nos termos estabelecidos em regulamento, a transferência da União para o Município poderá ser feita independentemente da existência da lei municipal referida no § 1º deste artigo.

.....

§ 4º As áreas com destinação rural localizadas em perímetro urbano que venham a ser transferidas pela União para o Município deverão ser objeto de regularização fundiária, conforme as regras previstas em legislação federal específica de regularização fundiária urbana." (NR)

"Art. 23.

.....

§ 3º O Ministério das Cidades participará da análise do pedido de doação ou concessão de direito real de uso de imóveis urbanos e emitirá parecer." (NR)

"Art. 30. O Município deverá efetuar a regularização fundiária das áreas doadas pela União mediante a aplicação dos instrumentos previstos na legislação federal específica de regularização fundiária urbana.

I - (revogado);

a) (revogada);

b) (revogada);

c) (revogada);

d) (revogada);

II - (revogado);

III - (revogado);

IV - (revogado).

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado)." (NR)

"Art. 33. Ficam transferidas do Incra para a Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República as competências para coordenar, normatizar e supervisionar o processo de regularização fundiária de áreas rurais na Amazônia Legal, expedir os títulos de domínio correspondentes e efetivar a doação prevista no § 1º do art. 21 desta Lei, mantidas as atribuições do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, na administração do patrimônio imobiliário das áreas não afetadas à regularização fundiária, e as demais previstas nesta Lei." (NR)

"Art. 38.

Parágrafo único. Aplica-se a modalidade de alienação prevista no caput deste artigo mediante o pagamento do valor máximo da terra nua definido na forma dos §§ 1º e 2º do art. 12 desta Lei, com expedição de título de domínio nos termos dos arts. 15 e 16 desta Lei, aos ocupantes de imóveis rurais situados na Amazônia Legal, até o limite de que trata o § 1º do art. 6º desta Lei, nas seguintes hipóteses:

I - quando se tratar de ocupações posteriores a 22 de julho de 2008 ou em áreas em que tenha havido interrupção da cadeia alienatória posterior à referida data, desde que observado o disposto nos arts. 4º e 5º desta Lei e comprovado o período da ocupação atual por prazo igual ou superior a cinco anos, apurado até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016;

II - quando os ocupantes forem proprietários de outro imóvel rural, desde que a soma das áreas não ultrapasse o limite mencionado neste parágrafo único e observado o disposto nos arts. 4º e 5º desta Lei." (NR)

"Art. 40-A. Aplicam-se as disposições desta Lei, à exceção do disposto no art. 11, à regularização fundiária das ocupações fora da Amazônia Legal nas áreas urbanas e rurais do Incra, inclusive nas áreas remanescentes de projetos criados pelo Incra, dentro ou fora da Amazônia Legal, em data anterior a 10 de outubro de 1985 com características de colonização, conforme regulamento.

§ 1º O disposto no art. 18 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, não se aplica à regularização fundiária de imóveis rurais da União e do Incra situados no Distrito Federal.

§ 2º Aplica-se o disposto no § 1º do art. 12 desta Lei à regularização fundiária disciplinada pelo Decreto-Lei nº 1.942, de 31 de maio de 1982.

§ 3º Aplica-se o disposto nesta Lei às áreas urbanas e rurais, dentro ou fora da Amazônia Legal, da Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa), que fica autorizada a doar as seguintes áreas, independentemente de sua localização no território nacional:

I - áreas rurais ao Incra para fins de reforma agrária; e

II - áreas urbanas e rurais, aos Municípios de Manaus e Rio Preto da Eva, para fins de regularização fundiária, com ocupações consolidadas até 22 de dezembro de 2016, aplicando-se especialmente, e no que couber, o disposto nos arts. 21 a 30 desta Lei.”

Art. 5º A [Lei nº 13.340, de 28 de setembro de 2016](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

.....

V -

.....

b) demais produtores rurais, seus empreendimentos familiares rurais, agroindústrias familiares, cooperativas e associações: taxa efetiva de juros de 3,5% a.a. (três inteiros e cinco décimos por cento ao ano);

.....” (NR)

“Art. 3º Fica autorizada a concessão de rebate para liquidação, até 29 de dezembro de 2017, das operações de crédito rural referentes a uma ou mais operações do mesmo mutuário, contratadas até 31 de dezembro de 2011 com bancos oficiais federais, relativas a empreendimentos localizados nas áreas de abrangência da Sudene e da Sudam, exceto as contratadas com recursos oriundos dos Fundos Constitucionais de Financiamento, observadas as seguintes condições:

.....” (NR)

“Art. 4º Fica autorizada a concessão de descontos para a liquidação, até 29 de dezembro de 2017, de dívidas originárias de operações de crédito rural e de dívidas contraídas no âmbito do Fundo de Terras e da Reforma Agrária - Banco da Terra e do Acordo de Empréstimo 4.147-BR, inscritas em dívida ativa da União até 31 de julho, devendo incidir referidos descontos sobre o valor consolidado, por inscrição em dívida ativa da União.

.....” (NR)

“Art. 10.

L- o encaminhamento para cobrança judicial e as execuções e cobranças judiciais em curso;

.....” (NR)

“Art. 11. Para fins de enquadramento nas disposições de que tratam os arts. 1º, 2º e 3º desta Lei, os saldos devedores das operações de crédito rural contratadas com empreendimentos familiares rurais, agroindústrias familiares, cooperativas, associações e condomínios de produtores rurais, inclusive as na modalidade grupal ou coletiva, serão apurados:

.....” (NR)

“Art. 16. Fica o Poder Executivo autorizado a repactuar as dívidas dos empreendimentos familiares rurais, agroindústrias familiares e cooperativas de produção agropecuária com o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf), contratadas até 31 de dezembro de 2010, observadas as seguintes condições:

.....” (NR)

Art. 6º A [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.

I -

.....

i) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Incra, onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais; e

.....

§ 2º

.....

II - a pessoa natural que, nos termos de lei, regulamento ou ato normativo do órgão competente, haja implementado os requisitos mínimos de cultura, ocupação mansa e pacífica e exploração direta sobre área rural, observado o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009;

.....” (NR)

Art. 7º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.

.....

II -

.....

20. (VETADO);

.....

31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários;

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.” (NR)

“Art. 216-A.

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

.....

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

.....

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

.....

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do **caput** deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).” (NR)

Art. 8º A [Lei nº 12.512, de 14 de outubro de 2011](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.

I - os preços sejam compatíveis com os vigentes no mercado, em âmbito local ou regional, aferidos e definidos segundo metodologia instituída pelo Grupo Gestor do PAA;

II - o valor máximo anual ou semestral para aquisições de alimentos, por unidade familiar, por cooperativa ou por demais organizações formais da agricultura familiar seja respeitado, conforme definido em regulamento; e

III - os alimentos adquiridos sejam de produção própria dos beneficiários referidos no caput e no § 1º do art. 16 desta Lei e cumpram os requisitos de controle de qualidade dispostos nas normas vigentes.

§ 1º Na hipótese de impossibilidade de cotação de preços no mercado local ou regional, produtos agroecológicos ou orgânicos poderão ter um acréscimo de até 30% (trinta por cento) em relação aos preços estabelecidos para produtos convencionais, observadas as condições definidas pelo Grupo Gestor do PAA.

§ 2º São considerados produção própria os produtos in natura, os processados, os beneficiados ou os industrializados, resultantes das atividades dos beneficiários referidos no caput e no § 1º do art. 16 desta Lei.

§ 3º São admitidas a aquisição de insumos e a contratação de prestação de serviços necessárias ao processamento, ao beneficiamento ou à industrialização dos produtos a serem fornecidos ao PAA, inclusive de pessoas físicas e jurídicas não enquadradas como beneficiárias do Programa, desde que observadas as diretrizes e as condições definidas pelo Grupo Gestor do PAA.” (NR)

“ [Art. 18.](#) Os produtos adquiridos para o PAA terão as seguintes destinações, obedecidas as regras estabelecidas pelo Grupo Gestor do PAA nas modalidades específicas:

I - promoção de ações de segurança alimentar e nutricional;

II - formação de estoques; e

III - atendimento às demandas de gêneros alimentícios e materiais propagativos por parte da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual, distrital ou municipal.

.....” (NR)

TÍTULO II

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da Regularização Fundiária Urbana

Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

§ 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na 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;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - 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;

IV - demarcação urbanística: 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;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

§ 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 2º Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a Reurb observará, também, o disposto nos [arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

§ 3º No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da [Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000](#), admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

§ 4º Na Reurb cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima **maximorum**.

§ 5º Esta Lei não se aplica aos núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na [Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972](#).

~~Art. 12. A aprovação municipal da Reurb de que trata o art. 10 corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado.~~

~~Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental. (Redação dada pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental. [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

§ 1º Considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição técnica para a análise e a aprovação dos estudos referidos no art. 11, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

§ 2º Os estudos referidos no art. 11 deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos [arts. 64 ou 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#).

§ 3º Os estudos técnicos referidos no art. 11 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

§ 4º A aprovação ambiental da Reurb prevista neste artigo poderá ser feita pelos Estados na hipótese de o Município não dispor de capacidade técnica para a aprovação dos estudos referidos no art. 11.

Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S:

I - o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II - o registro da legitimação fundiária;

III - o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV - o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V - a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI - a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se também à Reurb-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º Na Reurb, os Municípios e o Distrito Federal poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no [art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), observado o disposto nos [§§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#).

§ 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.

Seção II

Dos Legitimados para Requerer a Reurb

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS DA REURB

Seção I

Disposições Gerais

Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II - a usucapião, nos termos dos [arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), dos [arts. 9º a 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](#);

III - a 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 \(Código Civil\)](#);

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);

V - o consórcio imobiliário, nos termos do [art. 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do [inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962](#);

VII - o direito de preempção, nos termos do [inciso I do art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do [inciso III do art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#);

IX - a 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 \(Código Civil\)](#);

X - a 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](#);

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da [alínea f do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#);

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - a concessão de direito real de uso;

XIV - a doação; e

XV - a compra e venda.

Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovedor.

Parágrafo único. Nos casos previstos no **caput** deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.

§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS.

Seção II

Da Demarcação Urbanística

Art. 19. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

§ 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata este artigo poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

Art. 21. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o **caput** deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o **caput** deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na [Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015](#), facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição

do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 22. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

§ 1º A averbação informará:

I - a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 2º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 3º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 2º deste artigo, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 4º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 5º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de demarcação urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 6º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de demarcação urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Seção III

Da Legitimação Fundiária

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

~~I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;~~

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; ([Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021](#))

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

§ 3º Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

§ 4º Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.

§ 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 6º Poderá o poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 24. Nos casos de regularização fundiária urbana previstos na [Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009](#), os Municípios poderão utilizar a legitimação fundiária e demais instrumentos previstos nesta Lei para conferir propriedade aos ocupantes.

Seção IV

Da Legitimação de Posse

Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por **causa mortis** ou por ato **inter vivos**.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do [art. 183 da Constituição Federal](#), independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo [art. 183 da Constituição Federal](#), o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, [a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente](#).

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

Art. 29. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, os entes federativos poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério das Cidades, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto nesta Lei.

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e
- III - emitir a CRF.

§ 1º Na Reurb requerida pela União ou pelos Estados, a classificação prevista no inciso I do **caput** deste artigo será de responsabilidade do ente federativo instaurador.

§ 2º O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 2º Tratando-se de imóveis públicos municipais, o Município deverá notificar os confinantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei.

§ 4º A notificação do proprietário e dos confinantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.

§ 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confinantes não forem encontrados; e
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 6º A ausência de manifestação dos indicados referidos nos §§ 1º e 4º deste artigo será interpretada como concordância com a Reurb.

§ 7º Caso algum dos imóveis atingidos ou confinantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o Distrito Federal ou os Municípios realizarão diligências perante as serventias anteriormente competentes, mediante apresentação da planta do perímetro regularizado, a fim de que a sua situação jurídica atual seja certificada, caso possível.

§ 8º O requerimento de instauração da Reurb ou, na forma de regulamento, a manifestação de interesse nesse sentido por parte de qualquer dos legitimados garantem perante o poder público aos ocupantes dos núcleos urbanos informais situados em áreas públicas a serem regularizados a permanência em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

§ 9º Fica dispensado o disposto neste artigo, caso adotados os procedimentos da demarcação urbanística.

Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da Reurb, a decisão do Município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o

caso.

Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

~~Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~I - na Reurb-S: (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020) (Revogado pela Lei nº 14.118, de 2021)~~

~~b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020) (Revogado pela Lei nº 14.118, de 2021)~~

~~II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. (Revogado pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~I - na Reurb-S, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

~~III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

I - na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

a) (revogada); (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

b) (revogada); (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

~~§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel. (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021)

Art. 34. Os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual.

§ 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o **caput** deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.

§ 2º Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da Reurb, com consequente expedição da CRF.

§ 3º Os Municípios poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à Reurb.

§ 4º A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da Reurb suspende a prescrição.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão, mediante a celebração de convênio, utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça.

Seção II

Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 6º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela Reurb, na forma do inciso I do caput deste artigo, poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

~~Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.~~

Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados. [\(Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 1º Os projetos e as obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 2º Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 3º As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb são as previstas no [art. 17 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF). [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

§ 4º O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 37-A. Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no [art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Parágrafo único. As prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I - implantação dos sistemas viários;
- II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 1º As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 39. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

§ 1º Na hipótese do **caput** deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

§ 2º Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Seção III

Da Conclusão da Reurb

Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III - identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I - o nome do núcleo urbano regularizado;
- II - a localização;
- III - a modalidade da regularização;
- IV - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

CAPÍTULO IV

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Parágrafo único. Em caso de recusa do registro, o oficial do cartório do registro de imóveis expedirá nota devolutiva fundamentada, na qual indicará os motivos da recusa e formulará exigências nos termos desta Lei.

Art. 43. Na hipótese de a Reurb abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será efetuado perante cada um dos oficiais dos cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo único. Quando os imóveis regularizados estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão de competência do oficial do cartório de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situada a maior porção da unidade imobiliária regularizada.

Art. 44. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e

III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

§ 8º O oficial do cartório de registro de imóveis, ao abrir as matrículas individuais decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo, no campo relativo ao proprietário atual, texto informando que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 46. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro.

§ 3º Na hipótese de o projeto de regularização fundiária não envolver a integralidade do imóvel matriculado, o registro será feito com base na planta e no memorial descritivo referentes à área objeto de regularização e o destaque na matrícula da área total deverá ser averbado.

Art. 47. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta.

Art. 48. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

Art. 49. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

Art. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos [itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#).

Art. 51. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente.

Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

Art. 52. Registrada a CRF, será aberta matrícula para cada uma das unidades imobiliárias regularizadas.

Parágrafo único. Para os atuais ocupantes das unidades imobiliárias objeto da Reurb, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para a aquisição da propriedade, quando acompanhados da prova de quitação das obrigações do adquirente, e serão registrados nas matrículas das unidades imobiliárias correspondentes, resultantes da regularização fundiária.

Art. 53. Com o registro da CRF, serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Parágrafo único. A requerimento do Município, o oficial de registro de imóveis abrirá matrícula para as áreas que tenham ingressado no domínio público.

Art. 54. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.

~~Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 desta Lei.~~

~~Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 98. (Redação dada pela Medida Provisória nº 996, de 2020)~~

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 98 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

CAPÍTULO V

DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 55. A [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225.

.....

[XII](#) - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje.” (NR)

“Parte especial

LIVRO III

TÍTULO XI

DA LAJE

‘ Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.’

‘ Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.’

‘ Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.’

‘ Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.’

‘ [Art. 1.510-E](#). A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.”

Art. 56. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.

I -

.....

39. (VETADO);

.....

[43.](#) da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

44. da legitimação fundiária.

.....” (NR)

“ [Art. 171](#). Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

Parágrafo único. A requerimento do interessado, o oficial do cartório do registro de imóveis da circunscrição a que se refere o caput deste artigo abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.” (NR)

“Art. 176.

.....

[§ 9º](#) A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.” (NR)

“ [Art. 195-A](#). O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

.....

[IV](#) - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

.....

[§ 6º](#) Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular.” (NR)

“ [Art. 195-B.](#) A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhes tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A, inclusive para as terras devolutas, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput deste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 195-A.

.....

[§ 3º](#) O procedimento de que trata este artigo poderá ser adotado pela União para o registro de imóveis rurais de sua propriedade, observado o disposto nos §§ 3º, 4º, 5º, 6º e 7º do art. 176 desta Lei.

[§ 4º](#) Para a abertura de matrícula em nome da União com base neste artigo, a comprovação de que trata o inciso II do caput do art. 195-A será realizada, no que couber, mediante o procedimento de notificação previsto nos [arts. 12-A e 12-B do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946](#), com ressalva quanto ao prazo para apresentação de eventuais impugnações, que será de quinze dias, na hipótese de notificação pessoal, e de trinta dias, na hipótese de notificação por edital.” (NR)

Art. 57. O **caput** do art. 799 da [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil), passa a vigorar acrescido dos seguintes incisos X e XI:

“Art. 799.

.....

X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje;

XI - requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base.” (NR)

CAPÍTULO VI

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 58. A [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), passa a vigorar acrescida da [Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial](#) :

“Seção IV

Do Condomínio de Lotes

‘ [Art. 1.358-A.](#) Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”

CAPÍTULO VII

Dos Conjuntos Habitacionais

Art. 59. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado.

§ 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO VIII

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os [arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

CAPÍTULO IX

DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

CAPÍTULO X

DA REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR)

Art. 66. A [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 7º -A, 7º -B e 7º -C:

[“Art. 7º-A](#). Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até trinta dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR.

Parágrafo único. Descumprido o prazo de que trata o caput deste artigo, fica o FAR automaticamente autorizado a declarar o contrato resolvido e a alienar o imóvel a beneficiário diverso, a ser indicado conforme a Política Nacional de Habitação.”

[“Art. 7º-B](#). Acarretam o vencimento antecipado da dívida decorrente de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia firmado, no âmbito do PMCMV, com o FAR:

I - a alienação ou cessão, por qualquer meio, dos imóveis objeto de operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR antes da quitação de que trata o inciso III do § 5º do art. 6º -A desta Lei;

II - a utilização dos imóveis objeto de operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR em finalidade diversa da moradia dos beneficiários da subvenção de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei e das respectivas famílias; e

III - o atraso superior a noventa dias no pagamento das obrigações objeto de contrato firmado, no âmbito do PMCMV, com o FAR, incluindo os encargos contratuais e os encargos legais, inclusive os tributos e as contribuições condominiais que recaírem sobre o imóvel.”

[“Art. 7º-C](#). Vencida antecipadamente a dívida, o FAR, na condição de credor fiduciário, munido de certidão comprobatória de processo administrativo que ateste a ocorrência de uma das hipóteses previstas no art. 7º -B desta Lei, deverá requerer, ao oficial do registro de imóveis competente, que intime o beneficiário, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer, no prazo previsto no § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a integralidade da dívida, compreendendo a devolução da subvenção devidamente corrigida nos termos do art. 7º desta Lei.

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo sem o pagamento da dívida antecipadamente vencida, o contrato será reputado automaticamente resolvido de pleno direito, e o oficial do registro de imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade fiduciária em nome do FAR, respeitada a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 2º Uma vez consolidada a propriedade fiduciária em nome do FAR, proceder-se-á em conformidade com o disposto no § 9º do art. 6º -A desta Lei, e o imóvel deve ser-lhe imediatamente restituído, sob pena de esbulho possessório.

§ 3º O FAR, em regulamento próprio, disporá sobre o processo administrativo de que trata o caput deste artigo.

§ 4º A intimação de que trata o caput deste artigo poderá ser promovida, por solicitação do oficial do registro de imóveis, do oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou do serventuário por eles credenciado, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 5º Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 6º Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata este artigo poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

§ 7º Caso não seja efetuada a intimação pessoal ou por hora certa, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado promoverá a intimação do devedor fiduciante por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para o pagamento antecipado da dívida da data da última publicação do edital.”

Art. 67. A [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 24.

[Parágrafo único](#). Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.” (NR)

“Art. 26.

[§ 3º-A](#). Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

[§ 3º-B](#). Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º -A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

.....” (NR)

[“Art. 26-A](#). Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.”

“Art. 27.

[§ 1º](#) Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

[§ 2º-A](#). Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

§ 9º O disposto no § 2º -B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009." (NR)

"Art. 30.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo." (NR)

"Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se às operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)." (NR)

"Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei:

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca." (NR)

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 68. Ao Distrito Federal são atribuídas as competências, os direitos e as responsabilidades reservadas aos Estados e aos Municípios, na forma desta Lei.

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

Art. 70. As disposições da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), não se aplicam à Reurb, exceto quanto ao disposto nos [arts. 37, 38, 39](#), no **caput** e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do [art. 40](#) e nos [arts. 41, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 51 e 52](#) da referida Lei.

Art. 71. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no [inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#).

Art. 72. O art. 11 da [Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#), passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º :

“Art. 11.

.....

§ 4º Fica habilitado o FNHIS a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).” (NR)

Art. 73. Devem os Estados criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos nesta Lei.

Parágrafo único. Para que os fundos estaduais acessem os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), criado pela [Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#), deverão firmar termo de adesão, na forma a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal.

Art. 74. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos [arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), e pelos [arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

~~§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos [arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).~~

~~§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos por meio eletrônico, nos termos do disposto no [art. 37 a art. 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#). (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)~~

§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos por meio eletrônico, nos termos dos [arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#). (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O ONR será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos.

§ 3º (VETADO).

§ 4º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto.

§ 5º As unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o SREI e ficam vinculadas ao ONR.

§ 6º Os serviços eletrônicos serão disponibilizados, sem ônus, ao Poder Judiciário, ao Poder Executivo federal, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

§ 7º A administração pública federal acessará as informações do SREI por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), na forma de regulamento.

§ 8º (VETADO).

§ 9º Fica criado o fundo para a implementação e custeio do SREI, que será gerido pelo ONR e subvencionado pelas unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal referidas no § 5º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

§ 10. Caberá ao agente regulador do ONR disciplinar a instituição da receita do fundo para a implementação e o custeio do registro eletrônico de imóveis, estabelecer as cotas de participação das unidades de registro de imóveis do País, fiscalizar o recolhimento e supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas do gestor, sem prejuízo da fiscalização ordinária e própria como for prevista nos estatutos. [\(Incluído pela Lei nº 14.118, de 2021\)](#)

Art. 77. A [Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

[“Art. 1º](#) Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

.....” (NR)

[“Art. 2º](#) Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

.....” (NR)

[“Art. 9º](#) É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas para fins comerciais.

.....” (NR)

Art. 78. A [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

.....

[§ 7º](#) O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 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.” (NR)

“Art. 4º

.....

[§ 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.” (NR)

[“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.

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.”

Art. 79. A [Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“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.

.....” (NR)

“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.

§ 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.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

§ 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.” (NR)

Art. 80. O art. 7º da [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 7º

Parágrafo único. Para as operações com recursos de que trata o inciso III do art. 2º desta Lei, fica o Ministério das Cidades autorizado a fixar novas condições de pagamento e prazos para a conclusão das unidades habitacionais contratadas, obedecidos os seguintes parâmetros:

I - o prazo para conclusão das unidades habitacionais será de até doze meses, contados da entrada em vigor deste parágrafo;

II - as instituições e agentes financeiros habilitados deverão declarar a viabilidade de execução das unidades habitacionais contratadas, dentro dos prazos fixados pelo Ministério das Cidades, observado o limite previsto no inciso I deste parágrafo;

III - as instituições e agentes financeiros habilitados deverão declarar a viabilidade de execução das unidades habitacionais contratadas, dentro do valor originalmente previsto, sem custos adicionais para a União;

IV - a aceitação e a adesão pelas instituições e agentes financeiros habilitados às novas condições e prazos fixados serão formalizadas em instrumento próprio a ser regulamentado pelo Ministério das Cidades;

V - a liberação de recursos pela União às instituições e agentes financeiros habilitados dependerá da comprovação da correspondente parcela da obra executada, vedadas quaisquer formas de adiantamento;

VI - o não atendimento das condições e prazos finais fixados pelo Ministério das Cidades ensejará imediata devolução ao erário do valor dos recursos liberados, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei;

VII - nos casos de inadimplência pelas instituições e agentes financeiros habilitados das condições e prazos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, fica autorizada a inscrição em dívida ativa da União dos valores previstos no inciso VI deste parágrafo; e

VIII - a definição dos procedimentos a serem adotados nos casos omissos caberá ao Ministério das Cidades.” (NR)

Art. 81. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 221.

.....

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.” (NR)

“ Art. 288-A. O procedimento de registro da regularização fundiária urbana observará o disposto em legislação específica.

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado).

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 3º (Revogado).

§ 4º (Revogado).

I - (revogado);

II - (revogado).” (NR)

Art. 82. A [Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“ 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.

.....” (NR)

“ 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.

§ 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:

.....” (NR)

TÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO

Art. 83. Os procedimentos para a Reurb promovida em áreas de domínio da União serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), sem prejuízo da eventual adoção de procedimentos e instrumentos previstos para a Reurb.

Art. 84. Os imóveis da União objeto da Reurb-E que forem objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#).

§ 1º A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o usuário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 2º A venda direta de que trata este artigo somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário na Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 3º A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer à [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), ficando a União com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, na forma dos §§ 4º e 5º deste artigo.

§ 4º Para ocupantes com renda familiar situada entre cinco e dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta parcelas mensais e consecutivas, mediante sinal de, no mínimo, 5%

(cinco por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

§ 5º Para ocupantes com renda familiar acima de dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até cento e vinte parcelas mensais e consecutivas, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e o valor da parcela mensal não poderá ser inferior ao valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro ou ocupação, quando requerido pelo interessado.

§ 6º A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) no prazo de doze meses contado da data de publicação desta Lei.

Art. 85. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no [art. 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998](#), excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o **caput** deste artigo será de, no máximo, doze meses.

§ 2º Nos casos de condomínio edilício privado, as áreas comuns, excluídas suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 86. As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União, inclusive imóveis provenientes de entidades federais extintas, para fins de moradia até 22 de dezembro de 2016, e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis, mediante apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT) expedida pela SPU, a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preencham os requisitos previstos no [§ 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998](#).

§ 1º A transferência gratuita de que trata este artigo somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário.

§ 2º A avaliação prévia do imóvel e a prévia autorização legislativa específica não configuram condição para a transferência gratuita de que trata este artigo.

Art. 87. Para obter gratuitamente a concessão de direito real de uso ou o domínio pleno do imóvel, o interessado deverá requerer à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a Certidão de Autorização de Transferência para fins de Reurb-S (CAT-Reurb-S), a qual valerá como título hábil para a aquisição do direito mediante o registro no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. Efetivado o registro da transferência da concessão de direito real de uso ou do domínio pleno do imóvel, o oficial do cartório de registro de imóveis, no prazo de trinta dias, notificará a Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou no Distrito Federal, informando o número da matrícula do imóvel e o seu Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), o qual deverá constar da CAT-Reurb-S.

Art. 88. Na hipótese de imóveis destinados à Reurb-S cuja propriedade da União ainda não se encontre regularizada no cartório de registro de imóveis competente, a abertura de matrícula poderá ser realizada por meio de requerimento da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), dirigido ao oficial do referido cartório, acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando for o caso; e

II - ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de Reurb-S, a ser expedido pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 1º O oficial do cartório de registro de imóveis deverá, no prazo de trinta dias, contado da data de protocolo do requerimento, fornecer à Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou no Distrito Federal a certidão da matrícula aberta ou os motivos fundamentados para a negativa da abertura, hipótese para a qual deverá ser estabelecido prazo para que as pendências sejam supridas.

§ 2º O disposto no **caput** deste artigo não se aplica aos imóveis da União submetidos a procedimentos específicos de identificação e demarcação, os quais continuam submetidos às normas pertinentes.

Art. 89. Os procedimentos para a transferência gratuita do direito real de uso ou do domínio pleno de imóveis da União no âmbito da Reurb-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Art. 90. Ficam a União, suas autarquias e fundações autorizadas a transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que promovam a Reurb nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

Art. 91. O [Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 1º O valor do domínio pleno do terreno da União, para efeitos de cobrança do foro, da taxa de ocupação, do laudêmio e de outras receitas extraordinárias, será determinado de acordo com:

I - o valor venal do terreno fornecido pelos Municípios e pelo Distrito Federal, para as áreas urbanas; ou

II - o valor da terra nua fornecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), para as áreas rurais.

§ 2º Para os imóveis localizados nos Municípios e no Distrito Federal que não disponibilizem as informações referidas no inciso I do § 1º deste artigo, o valor do terreno será o obtido pela planta de valores da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ou ainda por pesquisa mercadológica.

§ 3º Caso o Incra não disponha do valor de terra nua referido no inciso II do § 1º deste artigo, a atualização anual do valor do domínio pleno dar-se-á pela adoção da média dos valores da região mais próxima à localidade do imóvel, na forma a ser regulamentada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 4º Para aplicação do disposto neste artigo, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) utilizará os dados fornecidos pelos Municípios, pelo Distrito Federal e pelo Incra.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal deverão fornecer à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), até 30 de junho de cada ano, o valor venal dos terrenos localizados sob sua jurisdição, necessários para aplicação do disposto neste artigo.

§ 6º Em caso de descumprimento do prazo estabelecido no § 5º deste artigo para encaminhamento do valor venal dos terrenos pelos Municípios e pelo Distrito Federal, o ente federativo perderá o direito, no exercício seguinte, ao repasse de 20% (vinte por cento) dos recursos arrecadados por meio da cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio aos Municípios e ao Distrito Federal onde estão localizados os imóveis que deram origem à cobrança, previstos neste Decreto-Lei, e dos 20% (vinte por cento) da receita patrimonial decorrente da alienação desses imóveis, conforme o disposto na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

§ 7º Para o exercício de 2017, o valor de que trata o caput deste artigo será determinado de acordo com a planta de valores da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), referente ao exercício de 2016 e atualizada pelo percentual de 7,17% (sete inteiros e dezessete centésimos por cento), ressalvada a correção de inconsistências cadastrais.” (NR)

“ Art. 3º A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou de cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio pelo vendedor, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias.

§ 5º A não observância do prazo estipulado no § 4º deste artigo sujeitará o adquirente à multa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno, excluídas as benfeitorias.

§ 7º Para fatos geradores anteriores a 22 de dezembro de 2016, a cobrança da multa de que trata o § 5º deste artigo será efetuada de forma proporcional, regulamentada em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).” (NR)

“ Art. 3º -A. Os oficiais deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos cartórios de notas ou de registro de imóveis, títulos e documentos que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (Doitu) em meio magnético, nos termos que serão estabelecidos, até 31 de dezembro de 2020, pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

.....” (NR)

“ Art. 6º -C. Os créditos relativos a receitas patrimoniais, passíveis de restituição ou reembolso, serão restituídos, reembolsados ou compensados com base nos critérios

definidos em legislação específica referente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.”

“ [Art. 6º -D.](#) Quando liquidados no mesmo exercício, poderá ser concedido desconto de 10% (dez por cento) para pagamento à vista das taxas de ocupação e foro, na fase administrativa de cobrança, mediante os critérios e as condições a serem fixados em ato do Secretário de Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.”

“ [Art. 6º -E.](#) Fica o Poder Executivo federal autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), a contratar instituições financeiras oficiais ou a Empresa Gestora de Ativos (Emgea), empresa pública federal, independentemente de processo licitatório, para a realização de atos administrativos relacionados à prestação de serviços de cobrança administrativa e à arrecadação de receitas patrimoniais sob gestão da referida Secretaria, incluída a prestação de apoio operacional aos referidos processos, de forma a viabilizar a satisfação consensual dos valores devidos àquela Secretaria.

§ 1º Ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) regulamentará o disposto neste artigo, inclusive quanto às condições do contrato, à forma de atuação das instituições financeiras ou da EMGEA, aos mecanismos e aos parâmetros de remuneração.

§ 2º Por ocasião da celebração do contrato com a instituição financeira oficial ou com a EMGEA, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) determinará os créditos que poderão ser enquadrados no disposto no caput deste artigo, inclusive estabelecer as alçadas de valor, observado o limite fixado para a dispensa de ajuizamento de execuções fiscais de débitos da Fazenda Nacional.”

Art. 92. A [Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 4º Para os casos em que a União seja a proprietária do terreno e das edificações de imóveis enquadrados no regime de ocupação onerosa e para as permissões de uso de imóveis funcionais, será exigido do usuário, pessoa física ou jurídica, seguro patrimonial do imóvel, na forma a ser regulamentada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).” (NR)

“ [Art. 4º](#) Os imóveis inscritos em ocupação poderão ser alienados pelo valor de mercado do imóvel, segundo os critérios de avaliação previstos no [art. 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998](#), excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º A alienação a que se refere este artigo poderá ser efetuada à vista ou de forma parcelada, permitida a utilização dos recursos do FGTS para pagamento total, parcial ou em amortização de parcelas e liquidação do saldo devedor, observadas as demais regras e condições estabelecidas para uso do FGTS.

§ 2º As demais condições para a alienação dos imóveis inscritos em ocupação a que se refere este artigo serão estabelecidas em ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 3º A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) verificará a regularidade cadastral dos imóveis a serem alienados e procederá aos ajustes eventualmente necessários durante o processo de alienação.

§ 4º O prazo de validade da avaliação de que trata o caput deste artigo será de, no máximo, doze meses.” (NR)

“ [Art. 5º](#) O ocupante que não optar pela aquisição dos imóveis a que se refere o art. 4º continuará submetido ao regime de ocupação, na forma da legislação vigente.” (NR)

“ [Art. 5º -A.](#) Fica o Poder Executivo federal autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), a contratar a Caixa Econômica Federal, independentemente de processo licitatório, para a prestação de serviços relacionados à administração dos contratos, arrecadação e cobrança administrativa decorrentes da alienação dos imóveis a que se refere o art. 4º desta Lei.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal representará a União na celebração dos contratos de que trata o caput deste artigo.”

“ [Art. 8º](#) O Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, permitida a delegação, editará portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação nos termos desta Lei.

§ 1º

.....

II - deverão estar situados em área urbana consolidada.

.....” (NR)

“ Art. 8º -A. Fica a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) autorizada a receber Proposta de Manifestação de Aquisição por ocupante de imóvel da União que esteja regularmente inscrito e adimplente com suas obrigações com aquela Secretaria.

§ 1º O ocupante deverá apresentar à SPU carta formalizando o interesse na aquisição juntamente com a identificação do imóvel e do ocupante, comprovação do período de ocupação e de estar em dia com as respectivas taxas, avaliação do imóvel e das benfeitorias, proposta de pagamento e, para imóveis rurais, georreferenciamento e CAR individualizado.

§ 2º Para a análise da Proposta de Manifestação de Aquisição de que trata este artigo deverão ser cumpridos todos os requisitos e condicionantes estabelecidos na legislação que normatiza a alienação de imóveis da União, mediante a edição da portaria do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, de que trata o art. 8º desta Lei, bem como os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

§ 3º O protocolo da Proposta de Manifestação de Aquisição de imóvel da União pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) não constituirá nenhum direito ao ocupante perante a União.

§ 4º A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) fica autorizada a regulamentar a Proposta de Manifestação de Aquisição de que trata este artigo, mediante edição de portaria específica.”

“ Art. 11. O adquirente receberá desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na aquisição à vista, com fundamento no art. 4º desta Lei, requerida no prazo de um ano, contado da data de entrada em vigor da portaria de que trata o art. 8º desta Lei que incluir o bem na lista de imóveis sujeitos à alienação.

Parágrafo único. Para as alienações efetuadas de forma parcelada, não será concedido desconto.” (NR)

“Art. 12.

I - à vista;

.....

III - a prazo, mediante as condições de parcelamento estabelecidas em ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).” (NR)

“ Art. 17. A União repassará 20% (vinte por cento) da receita patrimonial decorrente da alienação dos imóveis a que se refere o art. 4º aos Municípios e ao Distrito Federal onde estão localizados.” (NR)

“ Art. 18. As receitas patrimoniais da União decorrentes da venda de imóveis de que tratam o art. 8º desta Lei e os arts. 12 a 15 e 16-C da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e dos direitos reais a eles associados, bem como as obtidas com as alienações e outras operações dos fundos imobiliários, descontados os custos operacionais, comporão o Fundo instituído pelo Decreto-Lei nº 1.437, de 17 de dezembro de 1975, e integrarão a subconta especial destinada a atender às despesas com o Programa de Administração Patrimonial Imobiliária da União (Proap), instituído pelo art. 37 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, ressalvadas aquelas com outra destinação prevista em lei.

Parágrafo único. (Revogado).” (NR)

“ Art. 18-A. O percentual de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) das receitas patrimoniais da União arrecadadas anualmente por meio da cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio, recuperação de dívida ativa, arrendamentos, aluguéis, cessão e permissão de uso, multas e outras taxas patrimoniais integrará a subconta especial destinada a atender às despesas previstas no Programa de Administração Patrimonial Imobiliária da União (PROAP), instituído pelo art. 37 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, ressalvadas aquelas com outra destinação prevista em lei.

Parágrafo único. Os recursos referidos no caput deste artigo serão alocados para as finalidades previstas nos incisos II a VIII do caput do art. 37 da Lei 9.636, de 15 de maio de

1998, e poderão ser utilizados a qualquer momento pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).”

“ Art. 20. Os imóveis de propriedade da União arrolados na portaria de que trata o art. 8º e os direitos reais a eles associados poderão ser destinados à integralização de cotas em fundos de investimento.

.....” (NR)

Art. 93. A Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“ Art. 5º -A. Após a conclusão dos trabalhos, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) fica autorizada a utilizar, total ou parcialmente, os dados e informações decorrentes dos serviços executados por empresas contratadas para prestação de consultorias e elaboração de trabalhos de atualização e certificação cadastral, pelo prazo de até vinte anos, nos termos constantes de ato da SPU.”

“Art. 10-A. A autorização de uso sustentável, de incumbência da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ato administrativo excepcional, transitório e precário, é outorgada às comunidades tradicionais, mediante termo, quando houver necessidade de reconhecimento de ocupação em área da União, conforme procedimento estabelecido em ato da referida Secretaria.

Parágrafo único. A autorização a que se refere o caput deste artigo visa a possibilitar a ordenação do uso racional e sustentável dos recursos naturais disponíveis na orla marítima e fluvial, destinados à subsistência da população tradicional, de maneira a possibilitar o início do processo de regularização fundiária que culminará na concessão de título definitivo, quando cabível.”

“Art. 11-A. Para efeitos desta Lei, considera-se avaliação de imóvel a atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas.

§ 1º As avaliações no âmbito da União terão como objeto os bens classificados como de uso comum do povo, de uso especial e dominicais, nos termos estabelecidos em ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 2º Os imóveis da União cedidos ou administrados por outros órgãos ou entidades da administração pública federal serão por estes avaliados, conforme critérios estabelecidos em ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).”

“Art. 11-B. O valor do domínio pleno do terreno da União, para efeitos de cobrança do foro, da taxa de ocupação, do laudêmio e de outras receitas extraordinárias, será determinado de acordo com:

I - o valor venal do terreno fornecido pelos Municípios e pelo Distrito Federal, para as áreas urbanas; ou

II - o valor da terra nua fornecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), para as áreas rurais.

§ 1º Para os imóveis localizados nos Municípios e no Distrito Federal que não disponibilizem as informações referidas no inciso I do caput deste artigo, o valor do terreno será o obtido pela planta de valores da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ou ainda por pesquisa mercadológica.

§ 2º Caso o Incra não disponha do valor de terra nua referido no inciso II do caput deste artigo, a atualização anual do valor do domínio pleno dar-se-á pela adoção da média dos valores da região mais próxima à localidade do imóvel, na forma a ser regulamentada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 3º Para aplicação do disposto neste artigo, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) utilizará os dados fornecidos pelos Municípios, pelo Distrito Federal e pelo Incra.

§ 4º Os Municípios e o Distrito Federal deverão fornecer à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), até 30 de junho de cada ano, o valor venal dos terrenos localizados sob sua jurisdição, necessário para aplicação do disposto neste artigo.

§ 5º Em caso de descumprimento do prazo estabelecido no § 4º deste artigo para encaminhamento do valor venal dos terrenos pelos Municípios e pelo Distrito Federal, o ente federativo perderá o direito, no exercício seguinte, ao repasse de 20% (vinte por cento) dos recursos arrecadados por meio da cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio aos Municípios e ao Distrito Federal onde estão localizados os imóveis que deram origem à cobrança, previstos no [Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987](#), e dos 20% (vinte por cento) da receita patrimonial decorrente da alienação desses imóveis, conforme o disposto na [Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015](#).

§ 6º Para o exercício de 2017, o valor de que trata o caput deste artigo será determinado de acordo com a planta de valores da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), referente ao exercício de 2016 e atualizada pelo percentual de 7,17% (sete inteiros e dezessete centésimos por cento), ressalvada a correção de inconsistências cadastrais.”

[“Art. 11-C.](#) As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União serão realizadas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ou pela unidade gestora responsável, podendo ser contratada para isso a Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação, ou empresa especializada.

§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses.

§ 2º Para as áreas públicas da União objeto da Reurb-E, nos casos de venda direta, o preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as benfeitorias realizadas pelo ocupante, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, doze meses.

§ 3º Para as alienações que tenham como objeto a remição do aforamento ou a venda do domínio pleno ou útil, para os ocupantes ou foreiros regularmente cadastrados na SPU, a avaliação, cujo prazo de validade será de, no máximo, doze meses, poderá ser realizada por trecho ou região, desde que comprovadamente homogêneos, com base em pesquisa mercadológica e critérios estabelecidos no zoneamento ou plano diretor do Município.”

[“Art. 14.](#) O domínio útil, quando adquirido mediante o exercício da preferência de que tratam o art. 13 e o § 3º do art. 17 desta Lei, poderá ser pago:

[L-](#) à vista;

.....
[Parágrafo único.](#) (Revogado).” (NR)

[“Art. 16-A.](#) Para os terrenos submetidos ao regime enfiteutico, ficam autorizadas a remição do foro e a consolidação do domínio pleno com o foreiro mediante o pagamento do valor correspondente ao domínio direto do terreno, segundo os critérios de avaliação previstos no art. 11-C desta Lei, cujo prazo de validade da avaliação será de, no máximo, doze meses, e das obrigações pendentes na Secretaria do Patrimônio da União (SPU), inclusive aquelas objeto de parcelamento, excluídas as benfeitorias realizadas pelo foreiro.

§ 1º Ficam dispensadas do pagamento pela remição as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, nos termos previstos no art. 1º do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981.

§ 2º A remição do foro e a consolidação do domínio pleno com o foreiro a que se refere este artigo poderão ser efetuadas à vista ou de forma parcelada, permitida a utilização dos recursos do FGTS para pagamento total, parcial ou em amortização de parcelas e liquidação do saldo devedor, observadas as demais regras e condições estabelecidas para uso do FGTS.

§ 3º As demais condições para a remição do foro dos imóveis submetidos ao regime enfiteutico a que se refere este artigo serão estabelecidas em ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 4º O foreiro que não optar pela aquisição dos imóveis de que trata este artigo continuará submetido ao regime enfiteutico, na forma da legislação vigente.

§ 5º A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) verificará a regularidade cadastral dos imóveis a serem alienados e procederá aos ajustes eventualmente necessários durante o processo de alienação.

§ 6º Não se aplica o disposto neste artigo aos imóveis da União:

I - administrados pelo Ministério das Relações Exteriores, pelo Ministério da Defesa ou pelos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica;

II - situados na faixa de fronteira de que trata a [Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979](#), ou na faixa de segurança de que trata o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.

§ 7º Para os fins desta Lei, considera-se faixa de segurança a extensão de trinta metros a partir do final da praia, nos termos do § 3º do art. 10 da Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988.”

[“Art. 16-B.](#) Fica o Poder Executivo Federal autorizado, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), a contratar a Caixa Econômica Federal, independentemente de processo licitatório, para a prestação de serviços relacionados à administração dos contratos, à arrecadação e à cobrança administrativa decorrentes da remição do foro dos imóveis a que se refere o art. 16-A desta Lei.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal representará a União na celebração dos contratos de que trata o caput deste artigo.”

[“Art. 16-C.](#) O Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, permitida a delegação, editará portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação nos termos do art. 16-A desta Lei.

§ 1º Os terrenos de marinha e acrescidos alienados na forma desta Lei:

I - não incluirão:

a) áreas de preservação permanente, na forma do inciso II do caput do art. 3º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012; ou

b) áreas em que seja vedado o parcelamento do solo, na forma do art. 3º e do inciso I do caput do art. 13 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - deverão estar situados em área urbana consolidada.

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se área urbana consolidada aquela:

I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;

III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;

IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica; e

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 3º A alienação dos imóveis de que trata o § 1º deste artigo não implica supressão das restrições administrativas de uso ou edificação que possam prejudicar a segurança da navegação, conforme estabelecido em ato do Ministro de Estado da Defesa.

§ 4º Não há necessidade de autorização legislativa específica para alienação dos imóveis arrolados na portaria a que se refere o caput deste artigo.”

[“Art. 16-D.](#) O adquirente receberá desconto de 25% (vinte e cinco por cento) na aquisição à vista, com fundamento no art. 16-A desta Lei, requerida no prazo de um ano, contado da data de entrada em vigor da portaria de que trata o art. 16-C desta Lei, que incluir o bem na lista de imóveis sujeitos à alienação.

Parágrafo único. Para as alienações efetuadas de forma parcelada não será concedido desconto.”

“Art. 16-E. O pagamento das alienações realizadas nos termos do art. 16-A desta Lei observará critérios fixados em regulamento e poderá ser realizado:

I - à vista;

II - a prazo, mediante as condições de parcelamento estabelecidas em ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).”

“Art. 16-F. Para os imóveis divididos em frações ideais em que já tenha havido aforamento de, no mínimo, uma das unidades autônomas, na forma do item 1º do art. 105 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, combinado com o inciso I do caput do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro 1987, será aplicado o mesmo critério de outorga de aforamento para as demais unidades do imóvel.”

“Art. 16-G. A União repassará 20% (vinte por cento) da receita patrimonial decorrente da remição do foro dos imóveis a que se refere o art. 16-A desta Lei aos Municípios e ao Distrito Federal onde estão localizados.”

“Art. 16-H. Fica a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) autorizada a receber Proposta de Manifestação de Aquisição, por foreiro de imóvel da União, que esteja regularmente inscrito e adimplente com suas obrigações com aquela Secretaria.

§ 1º O foreiro deverá apresentar à SPU carta formalizando o interesse na aquisição juntamente com a identificação do imóvel e do foreiro, comprovação do período de foro e de estar em dia com as respectivas taxas, avaliação do imóvel e das benfeitorias, proposta de pagamento e, para imóveis rurais, georreferenciamento e CAR individualizado.

§ 2º Para a análise da Proposta de Manifestação de Aquisição de que trata este artigo deverão ser cumpridos todos os requisitos e condicionantes estabelecidos na legislação que normatiza a alienação de imóveis da União, mediante a edição da portaria do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão de que trata o art. 16-C, bem como os critérios de avaliação previstos no art. 11-C, ambos desta Lei.

§ 3º O protocolo da Proposta de Manifestação de Aquisição de imóvel da União pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) não constituirá nenhum direito ao foreiro perante a União.

§ 4º A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) fica autorizada a regulamentar a Proposta de Manifestação de Aquisição de que trata este artigo, mediante edição de portaria específica.”

“Art. 18.

.....

§ 8º A destinação que tenha como beneficiários entes públicos ou privados concessionários ou delegatários da prestação de serviços de coleta, tratamento e distribuição de água potável, esgoto sanitário e destinação final de resíduos sólidos poderá ser realizada com dispensa de licitação e sob regime gratuito.

§ 9º Na hipótese prevista no § 8º deste artigo, caso haja a instalação de tubulação subterrânea e subaquática que permita outro uso concomitante, a destinação dar-se-á por meio de autorização de passagem, nos termos de ato da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).” (NR)

“ Art. 18-A. Os responsáveis pelas estruturas náuticas instaladas ou em instalação no mar territorial, nos rios e nos lagos de domínio da União que requererem a sua regularização até 31 de dezembro de 2018 perceberão desconto de 50% (cinquenta por cento) no valor do recolhimento do preço público pelo uso privativo de área da União quanto ao período que antecedeu a data de publicação da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

§ 1º O desconto de que trata o caput deste artigo fica condicionado ao deferimento do pedido de regularização pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

§ 2º O disposto no caput deste artigo não se aplica aos créditos inscritos em dívida ativa da União.”

“Art. 24.

.....

§ 3º -A. Os ocupantes regulares de imóveis funcionais da União poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação.

§ 4º A venda, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição, na forma a ser regulamentada em ato do Poder Executivo federal.

§ 5º (Revogado).” (NR)

“Art. 24-A. Na hipótese de ocorrência de leilão deserto ou fracassado na venda de bens imóveis da União, os referidos imóveis poderão ser disponibilizados para venda direta.

Parágrafo único. Na ocorrência de leilão deserto ou fracassado por duas vezes consecutivas, cujo valor de avaliação do imóvel seja de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) fica autorizada a conceder desconto de até 10% (dez por cento) sobre o valor estabelecido em avaliação vigente.”

“Art. 37.

IV - ao incentivo à regularização e realização de atividades de fiscalização, demarcação, cadastramento, controle e avaliação dos imóveis públicos federais e ao incremento das receitas patrimoniais;

V - ao desenvolvimento de recursos humanos visando à qualificação da gestão patrimonial, mediante a realização de cursos de capacitação e participação em eventos relacionados ao tema;

VI - à aquisição e instalação de equipamentos, bem como à modernização e informatização dos métodos e processos inerentes à gestão patrimonial dos imóveis públicos federais;

VII - à regularização fundiária; e

VIII - à gestão e manutenção das atividades das Unidades Central e Descentralizadas da SPU.

.....” (NR)

XIX: Art. 94. O **caput** do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso

“Art. 20.

XIX - pagamento total ou parcial do preço de aquisição de imóveis da União inscritos em regime de ocupação ou aforamento, a que se referem o art. 4º da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e o art. 16-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, respectivamente, observadas as seguintes condições:

a) o mutuário deverá contar com o mínimo de três anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) seja a operação financiável nas condições vigentes para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou ainda por intermédio de parcelamento efetuado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), mediante a contratação da Caixa Econômica Federal como agente financeiro dos contratos de parcelamento;

c) sejam observadas as demais regras e condições estabelecidas para uso do FGTS.

.....” (NR)

Art. 95. O Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 2º Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta neste artigo, o responsável por imóvel da União que esteja devidamente inscrito no Cadastro Único para

Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou aquele responsável, cumulativamente:

I - cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos; e

II - que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

.....

§ 5º A exigência de que trata o inciso II do § 2º deste artigo, não se aplica aos beneficiários da Reurb-S." (NR)

" Art. 2º São isentas do pagamento de laudêmio as transferências de bens imóveis dominiais pertencentes à União:

....." (NR)

Art. 96. O Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar com as seguintes alterações:

" Art. 12-C. Fica a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) autorizada a concluir até 31 de dezembro de 2025 a identificação dos terrenos marginais de rio federal navegável, dos terrenos de marinha e seus acrescidos, de que tratam os arts. 2º, 3º e 4º deste Decreto-Lei.

Parágrafo único. A conclusão de que trata este artigo refere-se ao disposto no caput do art. 12 deste Decreto-Lei."

" Art. 115-A. Efetuada a transação e transcrito o título no registro de imóveis, o antigo foreiro, exibindo os documentos comprobatórios, deverá comunicar a transferência à Superintendência do Patrimônio da União, no prazo de até sessenta dias, sob pena de permanecer responsável pelos débitos que vierem a incidir sobre o imóvel até a data da comunicação."

"Art. 116.

§ 2º O adquirente estará sujeito à multa de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno, caso não requeira a transferência no prazo estabelecido no caput deste artigo.

§ 3º Para fatos geradores anteriores a 22 de dezembro de 2016, a cobrança da multa de que trata o § 2º deste artigo será efetuada de forma proporcional, regulamentada por intermédio de ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU)." (NR)

" Art. 132-A. Efetuada a transferência do direito de ocupação, o antigo ocupante, exibindo os documentos comprobatórios, deverá comunicar a transferência à Superintendência do Patrimônio da União, no prazo de até sessenta dias, sob pena de permanecer responsável pelos débitos que vierem a incidir sobre o imóvel até a data da comunicação."

"Art. 205.

.....

§ 3º Exclusivamente para pessoas físicas, fica dispensada a autorização quando se tratar de transferência de titularidade de terrenos de até mil metros quadrados, situados dentro da faixa de cem metros ao longo da costa marítima.

§ 4º A dispensa de que trata o § 3º deste artigo aplica-se, também, aos processos de transferência protocolados na Secretaria do Patrimônio da União (SPU) até 22 de dezembro de 2016." (NR)

Art. 97. O art. 11 da Lei nº 13.139, de 26 de junho de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

" Art. 11. Será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) na incidência de multa de mora para os débitos patrimoniais não inscritos em dívida ativa da União e vencidos até 31 de dezembro de 2016, desde que os débitos do interessado perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) venham a ser pagos integralmente e em parcela única até o dia 31 de dezembro de 2017." (NR)

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 98. Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.

Art. 99. O art. 28 da [Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“ [Art. 28.](#) Fica a União autorizada a renegociar, notificar e inscrever em dívida ativa da União dívidas e saldos devedores decorrentes de contratos de transferência de domínio e de débitos dos demais contratos firmados pela extinta RFFSA que tenham por objeto bens imóveis operacionais e não operacionais.

.....

§ 2º Para os fins deste artigo, considera-se débito consolidado o somatório da dívida e do saldo devedor decorrente de contrato de transferência de domínio ou de posse, ou o valor correspondente ao total da dívida decorrente dos demais contratos firmados pela extinta RFFSA que tenham por objeto bens imóveis operacionais e não operacionais.” (NR)

Art. 100. O art. 38 da [Lei nº 12.712, de 30 de agosto de 2012](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 38.

I -

.....

j) comerciais, em operações de crédito ao comércio exterior para micro, pequenas e médias empresas; e

k) do mercado de seguros rurais privados, na forma de cobertura suplementar, nas modalidades agrícola, pecuária, aquícola, florestal e de penhor rural.

.....

§ 7º A concessão da garantia contra risco de que trata a alínea k do inciso I do caput deste artigo depende da demonstração pelo interessado da regularidade fundiária da propriedade.” (NR)

Art. 101. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 235-A:

“ [Art. 235-A.](#) Fica instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM) que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional.

§ 1º O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça regulamentará as características e a forma de implementação do CNM.”

Art. 102. Fica a União autorizada a doar ao Estado de Rondônia as glebas públicas arrecadadas e registradas em nome da União nele situadas.

§ 1º São excluídas da autorização de que trata o **caput** deste artigo:

I - as áreas relacionadas nos [incisos II a XI do art. 20 da Constituição Federal](#) ;

II - as terras destinadas ou em processo de destinação pela União a projetos de assentamento;

III - as áreas de unidades de conservação já instituídas pela União e aquelas em processo de instituição, conforme regulamento;

IV - as áreas afetadas, de modo expresso ou tácito, a uso público, comum ou especial;

V - as áreas objeto de títulos expedidos pela União que não tenham sido extintos por descumprimento de cláusula resolutória;

VI - as áreas urbanas consolidadas, que serão objeto de doação diretamente da União ao Município, nos termos da [Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009](#) .

§ 2º As glebas objeto de doação ao Estado de Rondônia deverão ser preferencialmente utilizadas em atividades de conservação ambiental e desenvolvimento sustentável, de assentamento, de colonização e de regularização fundiária, podendo ser adotado o regime de concessão de uso previsto no [Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967](#).

§ 3º As doações serão efetuadas de forma gradativa, à medida que reste comprovado que a gleba anteriormente transferida tenha sido destinada nos termos do § 2º deste artigo.

§ 4º A aquisição ou arrendamento de lotes por estrangeiros obedecerá aos limites, às condições e às restrições estabelecidos na legislação federal.

§ 5º A doação de glebas públicas federais aos Estados de Roraima e do Amapá será regida pela [Lei nº 10.304, de 5 de novembro de 2001](#).

§ 6º O Poder Executivo da União editará ato para regulamentar este artigo, inclusive para fixar critérios de definição das glebas a serem alienadas.

Art. 103. Os interessados poderão, no prazo de cento e oitenta dias, requerer à Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, ao Incra e à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) a revisão das decisões administrativas denegatórias, ainda que judicializadas, caso em que o pedido deverá ser objeto de análise final no prazo de um ano.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impede o interessado de pleitear direitos previstos nesta Lei, desde que preencha os pressupostos fáticos pertinentes.

Art. 104. O [Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941](#), passa a vigorar acrescido do seguinte art. 34-A:

[“Art. 34-A.](#) Se houver concordância, reduzida a termo, do expropriado, a decisão concessiva da imissão provisória na posse implicará a aquisição da propriedade pelo expropriante com o consequente registro da propriedade na matrícula do imóvel.

§ 1º A concordância escrita do expropriado não implica renúncia ao seu direito de questionar o preço ofertado em juízo.

§ 2º Na hipótese deste artigo, o expropriado poderá levantar 100% (cem por cento) do depósito de que trata o art. 33 deste Decreto-Lei.

§ 3º Do valor a ser levantado pelo expropriado devem ser deduzidos os valores dispostos nos §§ 1º e 2º do art. 32 deste Decreto-Lei, bem como, a critério do juiz, aqueles tidos como necessários para o custeio das despesas processuais.”

Art. 105. Em caso de certificação de imóveis rurais em unidade de conservação situados em região de difícil acesso ou em que a implantação do marco físico implique supressão de cobertura vegetal, deverão ser utilizados vértices virtuais para fins de georreferenciamento.

Art. 106. O disposto nesta Lei aplica-se à ilha de Fernando de Noronha e às demais ilhas oceânicas e costeiras, em conformidade com a legislação patrimonial em vigor.

Art. 107. Decreto do Poder Executivo federal poderá regulamentar o disposto nesta Lei.

Art. 108. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 109. Ficam revogados:

I - os [arts. 14 e 15 da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993](#);

II - os [arts. 27 e 28 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998](#);

III - os seguintes dispositivos da [Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009](#):

a) o [§ 2º do art. 5º](#);

b) o [parágrafo único do art. 18](#);

c) os [incisos I, II, III e IV do caput](#) e os [§§ 1º e 2º](#), todos do art. 30; e

d) os [§§ 4º e 5º do art. 15](#);

IV - o [Capítulo III da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#);

V - (VETADO);

VI - os [arts. 288-B a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#);

VII - os [arts. 2º, 3º, 7º e 13](#) da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015;

VIII - o [parágrafo único do art. 14](#), o [§ 5º do art. 24](#), o [§ 3º do art. 26](#) e os [arts. 29, 34, 35 e 45 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998](#);

IX - o [§ 1º do art. 1º](#) da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016.

Brasília, 11 de julho de 2017; 196º da Independência e 129º da República.

MICHEL TEMER
Torquato Jardim
Henrique Meirelles
Dyogo Henrique de Oliveira
Bruno Cavalcanti de Araújo
Eliseu Padilha

Este texto não substitui o publicado no DOU de 12.7.2017 e [retificado em 6.9.2017](#) e [publicado texto consolidado no DOU de 8.9.2017](#)

*

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^{os} 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu promulgo, nos termos do parágrafo 5º do art. 66 da Constituição Federal, as seguintes partes vetadas da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 :

“Art. 3º A Lei n^o 13.001, de 20 de junho de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 3º Ficam remetidos os créditos de instalação concedidos com fundamento no inciso VI do **caput** do art. 73 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e no inciso V do **caput** do art. 17 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, no período de 10 de outubro de 1985 a 27 de dezembro de 2013, cujos valores originalmente concedidos, em uma ou mais operações, somem até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por devedor.

.....”

“Art. 3º -A O financiamento para aquisição de imóvel rural, ao amparo dos recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária (FTRA), contratado a partir da publicação desta Lei fica sujeito às seguintes condições:

I - o limite de crédito será de até R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) por beneficiário, podendo abranger até 100% (cem por cento) do valor dos itens objeto do financiamento, na forma do regulamento;

II - o prazo de financiamento será de até trinta e cinco anos, incluídos até trinta e seis meses de carência, na forma do regulamento;

III - o tomador do crédito não poderá apresentar renda bruta familiar que ultrapasse os R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), na forma do regulamento;

IV - os valores limites estabelecidos nos incisos I e III deste artigo serão atualizados anualmente na mesma proporção da inflação apurada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou índice que venha a substituí-lo.”

“Art. 4º

.....

‘Art. 16.

.....

§ 2º Caso a análise de que trata o § 1º não seja suficiente para atestar o cumprimento das condições resolutivas, deverá ser realizada vistoria.

..... (NR)”

Brasília, 6 de setembro de 2017; 196º da Independência e 129º da República.

MICHEL TEMER

Este texto não substitui o publicado no DOU de 8.9.2017



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

Mensagem de veto

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I

Da Locação

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

SEÇÃO I

Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;

4. em *apart-* hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênica conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012).

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nuproprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite - se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus* , desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#).

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#).

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#).

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

§ 3º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

SEÇÃO II

Das sublocações

Art. 14. Aplicam - se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

SEÇÃO III

Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá - lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

SEÇÃO IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá - lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti - los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

SEÇÃO V

Do direito de preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda

por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#).

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

SEÇÃO VI

Das benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

SEÇÃO VII

Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#).

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#).

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#)

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005\)](#)

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

SEÇÃO VIII

Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

SEÇÃO IX

Das nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

CAPÍTULO II

Das Disposições Especiais

SEÇÃO I

Da locação residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

SEÇÃO II

Das locação para temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

SEÇÃO III

Da locação não residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

- I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;
- II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. ([Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996](#))

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center* :

- a) as despesas referidas nas alíneas *a*, *b* e *d* do parágrafo único do art. 22; e
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

§ 3º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012\)](#)

Art. 55. Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

TÍTULO II

Dos Procedimentos

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far - se - á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou *fac-símile*, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II

Das Ações de Despejo

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do

instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

VII – o término do prazo notificador previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61 Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação; nesta hipótese, citar-se-á o locatário para responder ao pedido de rescisão e o locatário e os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III – efetuada a purga da mora, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que poderá ser dirigida ao locatário ou

diretamente ao patrono deste, por carta ou publicação no órgão oficial, a requerimento do locador; ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

IV – não sendo integralmente complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada; ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá - los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação. ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes. ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto no caso em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses. ([Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996](#))

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas no art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a 6 (seis) meses nem superior a 12 (doze) meses do aluguel, atualizado até a data da prestação da caução. ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III

Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo [art. 282 do Código de Processo Civil](#), deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV

Da Ação Revisional de Aluguel

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

I - além dos requisitos exigidos pelos [arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil](#), a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido; [\(Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; [\(Incluída pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de conciliação, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, determinará a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência de instrução e julgamento; [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

V - o pedido de revisão previsto no inciso III deste artigo interrompe o prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixar o aluguel provisório. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V

Da Ação Renovatória

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no [art. 282 do Código de Processo Civil](#), a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#)).

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 1º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 2º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 3º [\(VETADO\)](#) [\(Incluído dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta lei.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do [inciso I do art. 98 da Constituição Federal](#), as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

[16\)](#) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art. 169.

.....

[III](#) - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º

.....

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º:

"Art. 24.

.....

4º Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça."

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicidade e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado."

Art. 87. (Vetado).

Art. 88. (Vetado).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;

VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e

VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991.

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR
Jarbas Passarinho

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 21.10.1991

