



Prefeitura Municipal de Jardinópolis

ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL DE
JARDINÓPOLIS-SP
TERRA DA MANGA

Plei-075-2025 -fls. 1

PROJETO DE LEI N.º 075/2025
=DE 18 DE NOVEMBRO DE 2025=

ASSUNTO: "DISPÕE SOBRE DISPENSA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDILÍCIOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA INSERIDA EM NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO, PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA":::::::

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL – ANTONIO CARLOS DEGAN

CONVERTIDO EM LEI MUNICIPAL N.º _____

OBS.:

INICIADO EM: 18/NOVEMBRO/2025

TERMINADO EM:

Câmara Municipal de Jardinópolis



PROTOCOLO GERAL 271/2025
Data: 18/11/2025 - Horário: 16:32
Legislativo



Jardinópolis, 18 de novembro de 2025.

OFÍCIO S.E. N.º 400/2025.
PROJETO DE LEI N.º 075/2025
Mensagem n.º 077/2025.

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores,

Encaminho à elevada apreciação dessa Douta Câmara Municipal o **Projeto de Lei que “Dispõe sobre dispensa dos parâmetros urbanísticos e edilícios de unidade imobiliária inserida em núcleo urbano informal consolidado, para fins de regularização urbanística”**, elaborado com fundamento no art. 11, §1º, da **Lei Federal nº 13.465/2017**, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana – REURB em todo o território nacional.

A presente iniciativa tem como finalidade **viabilizar a regularização urbanística das unidades imobiliárias situadas em núcleos urbanos informais consolidados**, especialmente aqueles formados há muitos anos, cujas edificações foram construídas sem observância plena dos parâmetros edilícios vigentes à época. São ocupações legítimas, muitas vezes consolidadas ao longo de décadas, mas que não conseguem regularização completa devido a pequenas desconformidades técnicas, muitas delas materialmente insanáveis.

A legislação federal reconhece essa realidade — comum à maioria dos municípios brasileiros — e autoriza expressamente os entes municipais a **dispensarem determinados parâmetros urbanísticos e edilícios** quando a finalidade for promover a regularização fundiária e garantir segurança jurídica aos moradores.

Trata-se de **instrumento fundamental para assegurar o direito social à moradia digna**, promover justiça urbanística e inserir definitivamente essas famílias no ordenamento formal da cidade.

Além dos benefícios sociais evidentes, a aprovação da matéria proporcionará ao Município:

1. Melhoria da organização urbana

Com a regularização urbanística, o Município poderá integrar esses núcleos ao planejamento territorial, permitindo investimentos adequados em infraestrutura, mobilidade, drenagem, saneamento e iluminação pública.

2. Segurança jurídica aos proprietários

A emissão de Habite-se ou Ocupe-se permitirá aos moradores:

- registrar a propriedade;
- acessar financiamentos;
- comercializar o imóvel com segurança;
- transmitir o bem regularmente.

3. Simplificação administrativa

O projeto cria um procedimento claro para a aprovação das construções, garantindo tratamento uniforme, seguro e transparente para todos os interessados.



4. Incremento da arrecadação municipal

Com a formalização das unidades imobiliárias:

- ocorre atualização cadastral;
- há adequação do IPTU;
- aumenta-se a base de arrecadação;
- evitam-se litígios e custos com fiscalização e embargos de obras.

5. Alinhamento às diretrizes federais da REURB

O projeto garante conformidade com as normas da Lei Federal nº 13.465/2017, sobretudo quanto:

- À dispensa de parâmetros urbanísticos para fins de regularização;
- À regularização de áreas consolidadas;
- À necessidade de segurança das edificações;
- À separação entre regularização “fundiária” e “urbanística”.

A proposição também deixa claro que **novas obras, ampliações ou reformas** — realizadas após a regularização — **deverão obedecer integralmente à legislação urbanística vigente**, evitando interpretações equivocadas e garantindo total controle do Município sobre futuras intervenções.

Diante de todo o exposto, solicito a esta Casa de Leis a aprovação do Projeto de Lei ora encaminhado, por tratar-se de medida de elevada relevância social, urbanística e administrativa, que contribui significativamente para o desenvolvimento ordenado de Jardinópolis e para a dignidade das famílias residentes nos núcleos urbanos consolidados.

Renovo a Vossas Excelências meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

ANTONIO CARLOS DEGAN
Prefeito Municipal

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



PROJETO DE LEI N.º 075/2025
=DE 18 DE NOVEMBRO DE 2025=

“DISPÕE SOBRE DISPENSA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDILÍCIOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA INSERIDA EM NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO, PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA”

O SENHOR ANTONIO CARLOS DEGAN, PREFEITO MUNICIPAL DO MUNICIPIO E COMARCA DE JARDINÓPOLIS, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Jardinópolis, deste Estado, aprovou o Projeto de Lei n.º 075/2025, de autoria deste Executivo, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º As unidades imobiliárias inseridas em núcleo urbano informal consolidado, que apresentem desconformidades em relação aos parâmetros urbanísticos e edilícios exigidos na legislação municipal, ficam dispensadas de cumpri-los, nos termos do art. 11, §1º, da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para fins de regularização urbanística.

§1º São considerados parâmetros urbanísticos e edilícios:

- I- Percentual e a dimensão das áreas públicas;
- II- Tamanho dos lotes;
- III- Zoneamento;
- IV- Taxa de ocupação;
- V- Coeficiente de aproveitamento;
- VI- Recuos;
- VII- Alinhamento; e
- VIII- Altura das edificações.

§2º A dispensa prevista no caput aplica-se exclusivamente às desconformidades existentes e identificadas até a conclusão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB, não abrangendo alterações ou ampliações realizadas posteriormente.

§3º A unidade imobiliária não poderá obter a regularização urbanística se a edificação apresentar problemas estruturais que ofereçam risco à segurança dos ocupantes.

Art. 2º A regularização urbanística das unidades imobiliárias ocorrerá após o registro da regularização fundiária urbana e será formalizada mediante:

- I- Aprovação do projeto de regularização da construção;
- II- Emissão do respectivo alvará; e
- III- Expedição da Licença de Habitação (Habite-se) ou da Licença de Ocupação (Ocupe-se).



§1º A regularização será formalizada mediante a aprovação do projeto de regularização da construção, emissão do alvará e, posteriormente, emissão do Habite-se.

§2º O titular da unidade imobiliária regularizada será notificado, por carta e edital, para providenciar, no prazo de 90 (noventa) dias, o recolhimento da respectiva taxa municipal de expedição da licença, sob pena de inscrição em Dívida Ativa.

§3º Após expedida a licença, futuras modificações no uso do terreno ou na edificação dependerão de projeto aprovado no setor competente da Prefeitura e deverão cumprir as normas urbanísticas e edilícias vigentes.

§4º A execução de novas desconformidades na unidade imobiliária regularizada sujeitará os infratores às penalidades previstas na legislação municipal.

§5º As reformas, ampliações ou novas construções realizadas em unidades situadas em áreas abrangidas por Regularização Fundiária Urbana – REURB deverão obedecer integralmente aos parâmetros urbanísticos e edilícios vigentes no Município, não se aplicando, para tais intervenções, a dispensa prevista no artigo anterior.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Jardinópolis/SP, 18 de novembro de 2025.

ANTONIO CARLOS DEGAN
Prefeito Municipal