

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

**ASSUNTO: “DISPÕE SOBRE DISPENSA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E EDÍCIOS 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. ° 400/2025.  
PROJETO DE LEI N. ° 075/2025  
Mensagem n. ° 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 edifícios 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 edifícios** 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 EDÍLIOS 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 edifícios 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 edifícios:

- 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