



Câmara Municipal de Jardimópolis

Estado de São Paulo

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS, ORÇAMENTO, CONTROLE E PLANEJAMENTO – FOCP

Projeto de Lei nº 075/2025 – Executivo

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

A Comissão Permanente de Finanças, Orçamento, Controle e Planejamento (FOCP), reunida na forma regimental, com base nos artigos 71 e § 4º do artigo 77 do Regimento Interno, para apreciar o projeto acima mencionado de autoria do Chefe do Executivo Municipal, protocolado na Casa Legislativa no dia 18/11/2025 e encaminhado para parecer.

Para fins de regularização o artigo 1º do projeto aponta para as unidades imobiliárias que estão fora dos parâmetros urbanísticos e desconforme a legislação, a saber:

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.



Câmara Municipal de Jardimópolis

Estado de São Paulo

Para os fins previstos no inciso II do artigo 69 do Regimento Interno - competência específica da comissão - entendemos que a matéria tratada no projeto, apesar de estar elaborada com fundamento no art. 11, §1º, da Lei Federal nº13.465/2017, que instituiu a Regularização Fundiária Urbana - REURB em todo o território nacional.

A comissão achou por bem solicitar algumas informações ao Executivo no dia 06-03-26, que foram recebidas pelo protocolo da municipalidade em 09-03-26, sendo que a resposta só ocorreu em 07-04-26, por meio do ofício nº 56-26, segue abaixo as perguntas e respostas enviadas:

1) JÁ FORAM REALIZADOS ESTUDOS E LEVANTAMENTOS DO QUANTITATIVO DE LOTES, IMÓVEIS OU CONDOMÍNIOS FORA DAS NORMAS URBANÍSTICAS?

Resposta: Inicialmente, cumpre esclarecer que o Projeto de Lei nº 075/2025 está diretamente vinculado aos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana - REURB, instituídos pela Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentados pelo Decreto nº 9.310/2018, os quais se destinam à regularização de núcleos urbanos informais já consolidados.

Nesse contexto, não se trata de levantamento genérico de imóveis fora das normas urbanísticas, mas sim de identificação e tratamento individualizado de núcleos informais, submetidos a processo administrativo próprio.

Para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), é necessária a instrução de processo administrativo específico, com a apresentação de documentos essenciais, tais como:

- comprovação da existência do núcleo anterior a 22/12/2016;
- cadastro dos ocupantes e comprovação de posse;
- matrícula atualizada da área;



Câmara Municipal de Jardinópolis

Estado de São Paulo

- levantamento planialtimétrico georreferenciado;
- planta e memorial descritivo;
- estudos técnicos (urbanístico, ambiental, jurídico e de risco);
- ART/RRT dos responsáveis técnicos. Tais exigências constam, inclusive, em notificações formais expedidas aos núcleos.

Destaca-se que a dispensa urbanística prevista no Projeto de Lei não altera a legislação vigente, sendo medida excepcional para viabilizar a regularização.

Informamos, ainda, que o Município realiza levantamento contínuo por meio da Comissão de REURB, conforme relatório anexo do 1º trimestre de 2026, sendo que os núcleos encontram-se em diferentes fases de tramitação.

Por fim, registra-se que os procedimentos vêm sendo acompanhados pelo GAEMA, garantindo segurança jurídica e ambiental.

2) QUAL A POPULAÇÃO A SER ATENDIDA E EM QUAIS BAIRROS DO MUNICÍPIO?

Resposta: A REURB não se destina a população previamente delimitada, mas sim aos ocupantes dos núcleos informais consolidados que venham a ser regularmente processados.

Assim, o quantitativo populacional é dinâmico e depende da evolução dos processos, da adesão dos interessados e da análise técnica de cada núcleo.

Atualmente, o Município possui diversos núcleos em diferentes estágios, conforme relatório anexo, tais como:

- Núcleo Nova Morada (regularizado);
- Núcleo Pingo de Ouro (em análise final);
- Núcleo Sítio Vista Alegre (em instrução);



Câmara Municipal de Jardimópolis

Estado de São Paulo

- Núcleos Rio dos Peixes, Amigos dos Pescadores, Sabiá, São Sebastião, entre outros.

A delimitação da população atendida depende da consolidação do cadastro dos ocupantes, ainda em andamento em alguns casos.

As ações abrangem todo o território municipal, incluindo o Distrito de Jurucê, sem distinção de critérios.

3) AS PERGUNTAS ACIMA SÃO EXTENSIVAS AO DISTRITO DE JURUCÊ.

Resposta: Conforme exposto, todas as informações abrangem integralmente o Município, incluindo o Distrito de Jurucê.

4) A REGULARIZAÇÃO VAI RESULTAR EM DESDOBRAMENTO DE LOTES? EM CASO POSITIVO, QUAL O IMPACTO SOCIAL NO ORÇAMENTO MUNICIPAL.

Resposta: A REURB não se confunde com parcelamento do solo, tratando-se da regularização de ocupações já existentes.

Eventuais individualizações refletem situação fática consolidada, não representando aumento real de densidade urbana.

Quanto aos impactos:

- promove inclusão social e segurança jurídica;
- amplia a base tributária;
- melhora o planejamento urbano;
- reduz passivos administrativos e judiciais.

A análise de impactos ocorre caso a caso, respeitando a capacidade do Município.

A dispensa urbanística não implica aumento automático de despesas.



Câmara Municipal de Jardimópolis

Estado de São Paulo

5) OCORREU AVALIAÇÃO DO SERVIÇO PÚBLICO A SER DISPONIBILIZADO?

Resposta: A REURB exige análise das condições urbanísticas e de infraestrutura.

Por se tratarem de núcleos consolidados, verifica-se que já há:

- coleta de lixo;
- transporte escolar;
- sistemas próprios de abastecimento de água.

Quanto ao esgoto, são realizados estudos ambientais e firmados Termos de Compromisso para substituição de fossas negras por sistemas adequados (fossa séptica ou biodigestor).

Segue anexo estudo técnico do Núcleo Pingo de Ouro, que demonstra levantamento das condições existentes e diretrizes de adequação.

Os serviços de saúde e educação seguem a rede municipal já existente.

CONCLUSÃO Diante do exposto, reforça-se que a Regularização Fundiária Urbana – REURB não implica criação de novos núcleos ou expansão urbana, mas sim a regularização de áreas já consolidadas.

Não há, portanto, aumento populacional decorrente do Projeto de Lei nº 075/2025, uma vez que os moradores já se encontram estabelecidos e inseridos na dinâmica municipal.

Da mesma forma, tais ocupantes já utilizam os serviços públicos existentes, não havendo criação de nova demanda imediata, mas sim a organização e qualificação de uma realidade preexistente.

A REURB promove segurança jurídica, melhoria urbanística e eficiência na gestão pública, sem implicar, por si só, aumento direto de despesas, constituindo instrumento essencial de ordenamento territorial.



Câmara Municipal de Jardimópolis

Estado de São Paulo

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais.

Conforme se vê acima a municipalidade esclareceu os pontos necessários envolvendo questão orçamentárias e financeiras.

Assim, a comissão entende que o projeto de lei nº 075/2025, do Executivo, está apto para ser apreciado pelo Plenário, pelos motivos acima apresentados devendo a oportunidade e conveniência ser analisado por cada Vereador.

ESTE É O NOSSO PARECER.

Jardinópolis, data da assinatura eletrônica.

Juliano Cesar Coelho

Relator: Juliano Cesar Coelho

Presidente: Murilo Ronaldo Meneguetti

*Fernanda Beatriz Alves
Macedo*

Membro: Fernanda Beatriz Alves Macedo