

PROJETO DE LEI Nº /2025

**Dispõe sobre procedimentos administrativos para
garantia da destinação de áreas públicas não
instituídas em parcelamentos do solo urbano
executados em desacordo com a Lei Federal nº
6.766, de 19 dezembro de 1979.**

ELVIS LEONARDO CEZAR, Prefeito do Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Santana de Parnaíba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece procedimentos administrativos para garantia da destinação de áreas públicas não instituídas em parcelamentos do solo urbano executados em desacordo com as determinações legais, após a vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 através da instituição da Conformidade Urbanística.

Parágrafo único. A desconformidade urbanística deverá ser identificada no Parecer Técnico emitido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento – SMMAP nos processos abertos na Secretaria Municipal de Obras Privadas – SEMOP que tratam da análise para emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo – CUOS, ocasião em que será apontada a desconformidade do imóvel e a necessidade de destinação de área pública para legalização.

Art. 2º As disposições desta Lei não se aplicam às áreas em processo de Reurb.

Art. 3º As áreas oriundas de parcelamento irregular e/ou parcelamento irregular de gleba, deverão firmar Termo de Compromisso de Compensação Urbanística - TCCU para garantir a conformidade urbanística do parcelamento do solo e viabilizar a aprovação de qualquer tipo de nova intervenção no local.

§1º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - parcelamento irregular: aquele implantado em desacordo com a aprovação ou em desconformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, em especial no que se refere a destinação de áreas públicas;

II - parcelamento irregular de gleba: aquele realizado em área urbana que resultou em novas glebas com área menor que 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ou parcelamento de gleba inscrita no INCRA sem aprovação do mesmo; e

III - áreas públicas obrigatórias: sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais e demais áreas previstas nos arts. 4º e 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos percentuais previstos na Lei Municipal nº 2.462, de 12 de setembro de 2003.

§2º As áreas poderão corresponder a um ou mais imóveis.

THAIZA CALVITTI
Analista Legislativo
Prontuário 573



Art. 4º Os processos de regularização para conformidade urbanística serão iniciados:

- I - quando houver interesse do titular da área em empreender no local; ou
- II - quando houver interesse público.

Parágrafo único. O interesse público será justificado quando se verificar:

- I - ausência de execução da infraestrutura mínima; ou
- II - ausência ou metragem inferior das áreas públicas obrigatórias.

Art. 5º Constatadas as irregularidades, o Município, através da SMMAP elaborará relatório identificando a situação da desconformidade urbanística contendo:

- I - diagnóstico da infraestrutura;
- II - situação das áreas públicas obrigatórias;
- III - impactos do parcelamento em desconformidade com a legislação; e
- IV - plano para Conformidade Urbanística.

§1º O Plano para Conformidade Urbanística deverá conter o prognóstico, o cronograma e o responsável pela sua execução.

§2º O Plano de Ação será anexo do Termo de Compromisso de Compensação Urbanística - TCCU.

DA RECUPERAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 6º Após a elaboração do Plano para Conformidade Urbanística, o(s) titular(es) serão notificados a firmar TCCU.

Art. 7º No caso do não atendimento a notificação, o Município poderá instaurar procedimento administrativo para:

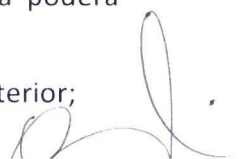
I - declarar a nulidade do parcelamento irregular ou clandestino para aplicação das disposições do art. 50 combinados com o art. 43, ambos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - proceder à reivindicação e imissão na posse das áreas públicas que deveriam ser destinadas ao Município, conforme previsão legal;

III - adotar medidas para retificação e registro das áreas pertencentes ao patrimônio público municipal junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 8º Considerando a necessidade de superar a desconformidade urbanística e garantir a destinação de áreas públicas, o Plano para Conformidade Urbanística poderá contemplar:

- I - destinação de área pública no mesmo local objeto do parcelamento anterior;



II - destinação de área pública em outro local no Município, em analogia ao art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade;

III - a destinação de áreas para sistema viário, áreas verdes/abertas e áreas institucionais deverão, somadas, totalizar 40% (quarenta por cento), podendo, porém, ser dispensados os limites mínimos previstos na Lei nº 2.462, de 2003, de cada modalidade de destinação, com a consequente compensação em outra modalidade, desde que a somatória permaneça em 40% (quarenta por cento), conforme §5º do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

Art. 9º Identificada a ausência de implantação da infraestrutura mínima prevista na Lei Federal nº 6.766, de 1979, o Município poderá:

I - exigir sua execução pelo responsável, inclusive mediante termo de compromisso;

II - executar diretamente as obras, cobrando posteriormente os custos dos responsáveis, respeitado o devido processo legal, nos termos das disposições do dos §§1º a 4º do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 1979; e

III - aplicar penalidades administrativas cabíveis.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. Após o cumprimento do TCCU com a garantia da destinação de área pública, será emitido o Termo de Cumprimento e o Certificado de Conformidade Urbanística, o qual poderá ser levado a registro ou à averbação na matrícula do respectivo imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santana de Parnaíba, 3 de dezembro de 2025.


ELVIS LEONARDO CEZAR
Prefeito Municipal



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

MENSAGEM Nº 172/2025

Santana de Parnaíba, 3 de dezembro de 2025.

Exmo. Senhor Presidente,

Permito-me remeter a Vossa Excelência, para a apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o anexo Projeto de Lei que visa instituir procedimentos administrativos para garantia da destinação de áreas públicas não instituídas em parcelamentos do solo urbano executados em desacordo com a Lei Federal nº 6.766, de 19 dezembro de 1979.

Referida proposta tem o objetivo de buscar garantir ao Município o recebimento de áreas, devidas legalmente, dos parcelamentos de solo que outrora foram executados sem a observância das determinações da Lei Federal nº 6.766, de 1979, a qual expressamente exige a destinação de áreas ao Município para sistema viário, áreas verdes/abertas e áreas institucionais.

A ausência de destinação de áreas públicas decorrentes de parcelamentos irregulares que não observam as disposições legais gera uma cadeia de prejuízos sociais bem concreta.

A destinação legal de áreas institucionais existe para garantir espaço físico onde o poder público possa implantar serviços coletivos (escolas, creches, UBS, CRAS/CREAS, centros esportivos, culturais, segurança etc.) aos usuários da localidade (moradores ou empresas), e quando o loteamento nasce sem essa reserva, a localidade cresce sem infraestrutura social mínima. A não destinação de áreas verdes e de convivência ocasiona uma piora da saúde e da vida comunitária, prejudicando especialmente a Proteção ambiental local, pois áreas permeáveis ajudam a drenagem de águas pluviais e reduzem ilhas de calor. Por fim, a importância da reserva de áreas para o sistema viário (ruas, vielas, acessos, áreas de circulação) é parte central do parcelamento regular; quando isso não acontece, surgem bairros com traçado improvisado e loteamento “apertado”, com ruas estreitas, sem continuidade ou hierarquia, falta de organização e de sinalização.

A Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano, traz as diretrizes mínimas a serem observadas para o parcelamento do solo, seja loteamento ou desmembramento. No seu artigo 6º, referida Lei determina que as diretrizes para o uso do solo sejam determinadas pelo Município, o qual possui competência constitucional para o seu ordenamento territorial.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Em âmbito municipal, a Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003, define de forma expressa os percentuais mínimos a serem observados para os parcelamentos de solo no Município no seu artigo 4º, no qual se apresentam as regras mínimas a que qualquer empreendedor tenha que se submeter para efetuar legalmente o parcelamento do solo, sendo importante destacar, que a soma das áreas a ser destinadas ao Município para composição de sistema viário (5%), áreas verdes/abertas (20%) e áreas institucionais (5%) totalizam o percentual mínimo de 40%, em que o loteador deve destinar ao Poder Público em observância às determinações legais.

Retornando-se às disposições da Lei Federal nº 6.766, de 1979, no artigo 40 deste diploma restam previstas as possibilidades de intervenção do Município quando se verificar a existência de parcelamentos de solo urbano que estejam sendo feito, ou, dos parcelamentos já realizados e que estejam em desacordo com as determinações legais, tudo com vistas a se evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano (interesse público urbanístico) e de defender direitos dos adquirentes de lotes (proteção social/consumidores de boa-fé).

A proposição legislativa ora apresentada se compatibiliza plenamente às disposições do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, pois busca implementar medidas administrativas para - ainda que de forma tardia nos parcelamentos já efetuados e consolidados - a destinação ao Município das áreas públicas (devidas por força de determinação legal) seja realizada, tornando, assim, regular e legal o parcelamento ocorrido.

Em relação à competência para apresentar proposta legislativa acerca do tema, disciplinam a Lei Orgânica deste Município, em seus arts. 47 e 54, bem como, o Regimento Interno da Câmara desta municipalidade, em seu art. 201 acerca das hipóteses em que a iniciativa legislativa compete privativamente ao Chefe do Executivo.

A propositura em análise disporá sobre procedimentos referentes às atribuições da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento, em regra, e, nestas circunstâncias, a iniciativa do processo legislativo é constitucionalmente privativa do Prefeito, inexistindo, desta forma, inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) subjetiva na apresentação deste Projeto de Lei.

O objetivo lançado concerne aos parcelamentos de solo irregulares existentes no Município, portanto, a questão sob análise é matéria eminentemente de interesse local, em total observância do art. 30, inc. I da Constituição Federal, não se constatando inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) orgânica, por não invadir competência assegurada constitucionalmente a outros entes federados, mas sim exercício regular de competência constitucionalmente prevista.



2 de 3



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Estes são, em apertada síntese, os motivos que ensejam a apresentação do presente Projeto, os quais, espero, sejam suficientes para embasar a análise a ser procedida pela Colenda Edilidade, culminando com a integral aprovação da matéria.

Em razão do exposto, e ao ensejo, também solicito a Vossa Excelência, como Presidente dessa Colenda Casa, que o presente projeto seja apreciado pelos Nobres Vereadores em regime de urgência, conforme permite o artigo 43, § 1º, da nossa Carta Municipal.

Na certeza de poder contar com a costumeira atenção desse Douto Colegiado, subscrevo-me, reiterando, nesta oportunidade, a Vossa Excelência e Nobres Pares, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

ELVIS LEONARDO CEZAR
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
JOSÉ HUGO DA SILVA

DD. Presidente da Câmara Municipal de



Autenticar documento em <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 390057003600340034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sempapel.camarasantanadeparnaiba.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 390037003600340034003A005000

Assinado eletronicamente por **Luana Santana** em **05/12/2025 15:28**

Checksum: **B35A594D3DC8DE5A968F8C89B7B010F4C5FDEACFF65B202A5270D68770959EF0**

