

LEI Nº 4.444, DE 10 DE DEZEMBRO DE 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.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**
Estado de São Paulo

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;



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**
Estado de São Paulo

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, 10 de dezembro de 2025.

ELVIS LEONARDO CEZAR
Prefeito Municipal

Arquivada em pasta própria no local de costume na data supra.

Veronica Mutti Calderaro Teixeira Koishi
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

