



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## LEI COMPLEMENTAR Nº 438, DE 24 DE SETEMBRO DE 2021

*Institui o Plano Diretor Participativo de Mairiporã e dá outras providências.*

O **PREFEITO DE MAIRIPORÃ**, Senhor **WALID ALI HAMID**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

### TÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta lei complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de Mairiporã (PDPM), instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e garantir o bem-estar de seus habitantes, conforme as diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas pelo art. 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O Plano Diretor Participativo de Mairiporã se fundamenta nas disposições da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, da Constituição do Estado de São Paulo e da Lei Orgânica do Município de Mairiporã, devendo ser revisto no prazo máximo de dez anos, contados a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Município.

§ 2º O Município deverá compatibilizar este Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo, nos termos da Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 – Estatuto da Metrópole, bem como com a Lei Estadual nº 15.790, de 16 de abril de 2015, que institui a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery APRM-AJ.

Art. 2º O município deverá organizar a sua administração, exercer suas atividades e promover sua política de desenvolvimento urbano dentro de um processo permanente de planejamento, atendendo aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei, conforme art. 118 da Lei Orgânica Municipal.

§ 1º O Plano Diretor Participativo orienta o processo de planejamento urbano municipal, norteando a elaboração:

- I - dos Planos Plurianuais;
- II - das Leis de Diretrizes Orçamentárias;
- III - das Leis Orçamentárias Anuais;
- IV - da legislação complementar prevista

nesta lei complementar, inclusive a regulamentação dos instrumentos de política urbana e habitacional; e

V - dos planos setoriais e dos projetos de intervenção urbana.

Parágrafo único. Esse Plano Diretor servirá de referência para todos os agentes públicos e privados que atuam no município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 3º O Plano Diretor Participativo de Mairiporã abrange a totalidade do território do Município e define:

I - as diretrizes para as seguintes políticas e sistemas setoriais:

Interesse Social;

Regularização Fundiária;

Urbana;

Política Municipal de Turismo;

Sistema de Infraestrutura Urbana;

Sistema de Equipamentos Sociais;

Política Ambiental;

Sistema de Áreas Protegidas,

Espaços Livres e Áreas Verdes; e

Política Municipal de Saneamento.

II - os instrumentos de política urbana;

III - o ordenamento territorial das

Macrozonas, Zonas e áreas de intervenção;

IV - as normas para a regulação do

parcelamento, ocupação e uso do solo; e

V - o Sistema de Planejamento e Gestão do

Desenvolvimento Urbano.

## TÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º São princípios norteadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial em Mairiporã:

I - o princípio da função social da cidade;

II - o princípio da função socioambiental da

propriedade urbana;

III - o princípio do desenvolvimento socioeconômico sustentável, com equilíbrio ambiental e inclusão social;

IV - o princípio da gestão democrática da cidade; e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

pública.

V - o princípio do urbanismo como função

Art. 5º O cumprimento da função social da cidade se dá por meio:

I - do atendimento às necessidades sociais por meio da formulação e implementação de políticas públicas participativas, com efetivação dos direitos sociais, previstos na Constituição Federal, para todos os habitantes do Município de Mairiporã;

II - da promoção do direito à cidade sustentável, assim entendido como o direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, estendido esses direitos às presentes e futuras gerações;

III - da manutenção de núcleos rurais em zonas urbanas e periurbanas, garantindo-se aos moradores, trabalhadores e usuários o direito à moradia digna, ao saneamento ambiental, ao transporte e aos serviços públicos, assim como boas condições para o trabalho e o lazer;

IV - da proteção e recuperação do patrimônio ambiental, de modo a promover um meio ambiente equilibrado e sustentável para todos os habitantes do município; e

V - da implementação do presente Plano

Diretor.

Art. 6º O cumprimento da função socioambiental da propriedade urbana, pública e privada, se dá pelo atendimento às exigências fundamentais de ordenamento do território municipal, expressas neste Plano Diretor.

Art. 7º O ordenamento territorial deve considerar a singularidade dos recursos e ecossistemas naturais, visando sua proteção, recuperação e valorização como componente fundamental da política de desenvolvimento no município.

Art. 8º O princípio do desenvolvimento socioeconômico sustentável implica na adoção de estratégias que viabilizem a instalação e funcionamento de atividades econômicas, que de forma ambientalmente equilibrada, dinamizem a economia local e reduzam as desigualdades sociais, por meio da ampliação da oferta de trabalho e renda.

Art. 9º O princípio da gestão democrática da cidade implica na participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de conselhos ou associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, na definição de investimentos públicos e na elaboração, execução e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 10. O princípio do urbanismo como função pública norteia a definição de normas de ordem pública e interesse público por este Plano Diretor, limitando comportamentos privados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 11. Os objetivos que orientam este Plano Diretor consideram as necessidades específicas do Município de Mairiporã, identificadas por meio de análises técnicas e das contribuições da sociedade civil, em processo participativo, observadas as diretrizes gerais fixadas nas políticas nacional e estadual de desenvolvimento urbano.

Art. 12. Os objetivos gerais da política urbana do Município de Mairiporã consistem em:

I - conter o avanço da urbanização sobre áreas ambientalmente frágeis, disciplinando o processo de expansão urbana;

II - prover áreas para o desenvolvimento econômico local, de modo ambientalmente sustentável e compatível com a proteção ambiental;

III - mitigar as situações de risco geológico-geotécnico, evitando ocupação de áreas inadequadas;

IV - urbanizar e regularizar os assentamentos precários e prover moradia de interesse social;

V - diminuir as desigualdades na oferta e distribuição de equipamentos, serviços e infraestrutura urbana, visando à universalização do acesso, notadamente ao saneamento básico; e

VI - regular o uso e a ocupação do solo de modo a:

a) compatibilizar parcelamento do solo e infraestrutura urbana;

b) aumentar a permeabilidade do solo e evitar a degradação ambiental;

c) recuperar ao poder público municipal, para benefício social, a valorização de imóveis urbanos resultante das políticas e investimentos públicos;

d) consolidar as centralidades existentes, garantindo a identidade do local;

e) requalificar o ambiente urbano, por meio da implantação do sistema de áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes do município;

f) implementar sistema de planejamento e gestão democrático e participativo, garantindo a transparência do processo de planejamento e decisão sobre o desenvolvimento municipal; e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

g) respeitar as diretrizes e ditames da Lei Estadual nº 15.790/15, que institui a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery APRM-AJ.

## TÍTULO III

### DOS EIXOS ESTRUTURANTES DE POLÍTICAS SETORIAIS

Art. 13. As políticas públicas setoriais integram a Política de Desenvolvimento Urbano do Município, contribuindo para a consolidação do modelo de desenvolvimento previsto neste Plano Diretor Participativo.

## CAPÍTULO I

### DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 14. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária compreende a produção de HIS - Habitação de Interesse Social e de HMP - Habitação de Mercado Popular, e a regularização fundiária de assentamentos precários e áreas irregulares, com fundamento nas seguintes normas:

- I - Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 2001;
- II - Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que instituiu a Política Nacional de Habitação de Interesse Social;
- III - Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana; e
- IV - Lei Orgânica Municipal e demais normas municipais, em especial no PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. 15. Para fins desta lei, considera-se:

- I - Habitação de Interesse Social (HIS), aquela destinada à faixa de renda familiar mensal de até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e
- II - Habitação de Mercado Popular (HMP), aquela destinada à faixa de renda familiar mensal superior a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) e igual ou inferior a 9.900,00 (nove mil e novecentos reais).

Parágrafo único. Os valores previstos no art. 15 serão atualizados anualmente pelo Executivo, a cada mês de junho, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro que vier a substituí-lo.

Art. 16. São objetivos da Política Municipal de HIS - Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

I - garantir o direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no art. 6º da Constituição da República;

II - promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares classificados como de interesse social;

III - garantir o acesso à terra urbanizada, com reversão da tendência de periferização e ocupação de espaços inadequados pela população de baixa renda, utilizando os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no presente Plano Diretor;

IV - reduzir o *déficit* habitacional; e

V - estimular a produção de HIS - Habitação de Interesse Social, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda.

Parágrafo único. A execução da Política Municipal de HIS - Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária deverá ser articulada às políticas do eixo do Meio Ambiente e Saneamento, tendo como foco principal:

I - inibir novas ocupações irregulares em áreas ambientalmente frágeis; e

II - recuperar as áreas de risco e as áreas de proteção ambiental, especialmente aquelas ocupadas por moradia e que não são passíveis de urbanização ou de regularização fundiária.

Art. 17. Os programas, as ações e os investimentos, públicos e privados, concernentes à Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária serão orientados pelas seguintes diretrizes:

I - ampliação dos investimentos públicos municipais em política habitacional de interesse social, com vistas à melhoria das condições de habitabilidade nos assentamentos precários, vinculando recursos orçamentários ao Fundo Habitacional de Interesse Social, criado pelo presente Plano Diretor, inclusive para aquisição de terra e produção habitacional;

II - promoção da urbanização e regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

III - priorização do atendimento da população de baixa renda residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação permanente e implementação de programas de reabilitação física e ambiental dessas áreas, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental das mesmas;

IV - inibição da ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas adequadas, de instrumentos urbanísticos e de ações de fiscalização;

V - fomento a empreendimentos de HIS - Habitação de Interesse Social por meio de entidades;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VI - incentivo a empreendimentos que garantam maior diversidade nas tipologias habitacionais, e implementação de um programa de assistência técnica à construção de habitações de interesse social; e

VII - associação da Política Municipal de HIS - Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária a programas sociais de geração de emprego e renda.

Art. 18. O Poder Executivo revisará o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social, compatibilizando-o com este Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. A revisão do PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social deverá observar o seguinte conteúdo mínimo:

I - avaliação dos resultados parciais do PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social, elaborado em 2012, em especial, quanto aos seguintes aspectos:

a) efetivação das estratégias delineadas;  
b) desempenho dos programas habitacionais; e  
c) realização das ações nele recomendadas, com base em indicadores quantitativos e qualitativos previamente definidos.

II - atualização do diagnóstico habitacional, com a devida revisão e complementação das necessidades habitacionais e caracterização dos assentamentos precários;

III - revisão, atualização e complementação das linhas programáticas e do plano de ação;

IV - programa de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários e loteamentos irregulares de baixa renda;

V - programa de assistência técnica à construção de habitações de interesse social;

VI - revisão dos custos totais para atendimento do *déficit* e da inadequação habitacional; e

VII - dimensionamento da quantidade de terra urbana necessária ao atendimento do *déficit* e identificação e localização de terras aptas para novos empreendimentos habitacionais de interesse social.

## CAPÍTULO II DA MOBILIDADE URBANA

Art. 19. A Política Municipal de Mobilidade Urbana fundamenta-se na Política Nacional de Mobilidade Urbana, Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, devendo atender às diretrizes gerais do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 2001 e Código de Trânsito Brasileiro, Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997.

Art. 20. A Política Municipal de Mobilidade Urbana tem como objetivo geral contribuir para o acesso universal à cidade, por meio do planejamento e da gestão democrática do Sistema Municipal de Mobilidade Urbana de Mairiporã.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Mobilidade Urbana de Mairiporã deve articular e integrar os seguintes componentes:

- I - sistema viário;
- II - transporte; e
- III - trânsito.

Art. 21. São princípios gerais da Política Municipal de Mobilidade Urbana de Mairiporã:

I - integração com a política de desenvolvimento urbano e com as políticas setoriais de habitação, saneamento e infraestrutura, planejamento e gestão do uso do solo e com a política municipal de meio ambiente;

II - eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana e na prestação dos serviços de transporte urbano;

III - garantia de acessibilidade universal;

IV - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade; e

V - gestão democrática e controle social da Política.

Art. 22. São objetivos da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

I - priorizar o transporte público coletivo sobre o transporte individual e os modos de transporte não motorizados sobre os motorizados;

II - criar condições viárias de mobilidade e acessibilidade para os pedestres, ciclistas e pessoas com necessidades especiais ou com restrição de mobilidade;

III - reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados e estimular o uso do transporte cicloviário;

IV - melhorar a qualidade dos serviços de transporte coletivo, desestimulando o uso do transporte individual motorizado;

V - estruturar o sistema viário do município, de modo a atender adequadamente as necessidades de deslocamento atuais e futuras;

VI - prover a mobilidade com conforto e segurança;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

mobilidade metropolitano.

Sistema Municipal de Transporte;

Viário Municipal; e

Municipal de Trânsito, no âmbito de competência do município.

VII - integrar o município ao sistema de

VIII - planejar, regular e fiscalizar o

IX - planejar, regular e fiscalizar o Sistema

X - planejar, regular e fiscalizar o Sistema

Art. 23. São diretrizes gerais da Política Municipal de Mobilidade Urbana:

I - promoção do desenvolvimento sustentável, com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas, incluindo a redução dos acidentes de trânsito, das emissões de poluentes, da poluição sonora e da deterioração do patrimônio edificado;

II - melhoria das condições de mobilidade da população, com redução dos tempos de viagem e garantia de conforto, segurança, diversidade modal, modicidade tarifária e aumento do número de itinerários e da frota de transporte coletivo;

III - estruturação do sistema viário com prioridade para a segurança e a qualidade de vida dos moradores, e não à fluidez do tráfego de veículos;

sua dimensão quando possível;

V - aumento da participação do transporte público coletivo e do transporte não motorizado na divisão modal;

VI - integração entre os diferentes modos e serviços de transporte;

VII - equidade no acesso ao transporte público coletivo;

VIII - segurança nos deslocamentos das pessoas;

IX - estruturação da gestão local, fortalecendo o papel regulador dos serviços de transporte público e trânsito;

X - indicação de fluxos otimizados para o transporte de cargas, visando à redução dos impactos ambientais;

XI - indicação de fluxos otimizados para o transporte coletivo, considerando sua integração com os fluxos peatonais e cicloviários, e, destes, com o sistema de áreas verdes, na busca de alternativas eficientes de deslocamento no município; e

XII - cumprimento das normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, de acordo com a legislação federal pertinente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO III DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

### Seção I Da Política Municipal de Turismo

Art. 24. A Política Municipal de Turismo consiste no conjunto de ações destinadas ao crescimento quantitativo e qualitativo da atividade turística, em especial a capacitação e instituição de mecanismos que resultem no reposicionamento dessa atividade na economia de Mairiporã.

Art. 25. São objetivos da Política Municipal de Turismo:

I - fomentar a atividade turística, transformando-a em uma alternativa econômica para as porções ambientalmente sensíveis do território municipal;

II - promover o ecoturismo como fator de sustentabilidade dos meios visitados, com envolvimento sociocultural e econômico das comunidades no desenvolvimento da atividade; e

III - incentivar o desenvolvimento do turismo rural, gastronômico, de aventura, de entretenimento e eventos em geral.

Art. 26. São diretrizes para a Política Municipal de Turismo:

I - promoção e divulgação de eventos e projetos relacionados ao turismo rural e ecológico, de modo a inserir o município nos fluxos turísticos regionais;

II - participação do município em eventos turísticos locais, regionais e nacionais, como meio para divulgar suas potencialidades;

III - implantação de roteiros de turismo rural e ecológico, aproveitando os diferentes atrativos naturais e culturais;

IV - elaboração de projeto de sinalização turística, indicando as vias de acesso aos principais atrativos, e melhoria da infraestrutura de visitação dos atrativos existentes e a implantar;

V - capacitação para o planejamento e gestão de empreendimentos turísticos nas áreas de alimentação, hospedagem, atrativos e comércio e incentivo ao empreendedorismo em atividades de comércio e serviços relacionadas ao turismo, visando à criação de pequenas empresas e o apoio ao MEI – Microempreendedor Individual;

VI - formação de recursos humanos para o setor turístico, em especial a formação de guias turísticos, motivando e estimulando os jovens a assumir esse tipo de atividade;

VII - elaboração do plano de manejo, bem como da capacidade de carga dos atrativos naturais com o propósito de protegê-los e controlar o acesso do turismo predatório; e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - promoção da importância da atividade turística e todo o poder de pertencimento da história, dos atrativos naturais e demais produtos turísticos nas redes de ensino pública e privada do município.

Art. 27. O PDTUR – Plano Diretor de Turismo, instrumento previsto na Lei Estadual Complementar nº 1.261, de 29 de abril de 2015, deve abranger todo o território municipal, compreendendo como conteúdo mínimo a avaliação dos resultados parciais do PDTUR – Plano Diretor de Turismo, no que diz respeito à efetivação das estratégias e metas delineadas, ao desempenho dos programas e à realização das ações recomendadas em indicadores quantitativos e qualitativos previamente relatadas no diagnóstico.

Parágrafo único. O Poder Executivo revisará o PDTUR – Plano Diretor de Turismo a cada três anos, como prevê a Lei Complementar nº 1.261, de 2015, compatibilizando com este Plano Diretor e com a legislação ambiental e integrando-o às demais políticas e programas setoriais municipais.

## Seção II

### Do Sistema de Infraestrutura Urbana

Art. 28. São objetivos do Sistema de Infraestrutura:

I - racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;

II - universalizar o acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública correspondentes;

III - distribuir a infraestrutura e os serviços de utilidade pública de forma espacialmente equilibrada e socialmente justa;

IV - garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

V - compatibilizar a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços públicos com as diretrizes do zoneamento do município;

VI - incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável; e

VII - promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas.

Art. 29. São diretrizes para o Sistema de Infraestrutura:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

I - racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;

II - garantir a preservação do solo e do lençol freático, realizando as obras e manutenção necessárias para o devido isolamento das redes de serviços de infraestrutura;

III - promover a instalação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;

IV - proibir a deposição de material radioativo e qualquer outro produto contaminante no subsolo e promover ações que visem preservar e descontaminar o subsolo;

V - cadastrar e manter banco de dados atualizado sobre as redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo; e

VI - fiscalizar as ações das prestadoras de serviços, no intuito de acompanhar as ações das mesmas para evitar o incômodo aos munícipes e gerando prejuízo ao município e ao erário público.

## Seção III

### Do Sistema de Equipamentos Sociais

Equipamentos Sociais:

Art. 30. São componentes do Sistema de

- I - os equipamentos de educação;
- II - os equipamentos de saúde;
- III - os equipamentos de esportes e lazer;
- IV - os equipamentos de cultura; e
- V - os equipamentos de assistência social.

Art. 31. A adequada implantação de um Sistema de Equipamentos Sociais visa:

I - proteger a família e a pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros, comunidades indígenas, LGBT, quilombolas e pessoas com deficiência;

II - reduzir as desigualdades socioespaciais, suprindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;

III - suprir todas as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população; e

IV - ampliar a acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 32. São diretrizes do Sistema de Equipamentos Sociais:

I - priorização do uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados para a instalação de equipamentos sociais, como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;

II - inclusão de mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e favorecendo a integração entre políticas sociais;

III - integração territorial de programas e projetos vinculados às políticas sociais, como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades;

IV - descentralização da rede de equipamentos sociais básicos nos bairros, de modo a contribuir para a formação de pequenas centralidades;

V - descentralização das atividades e equipamentos culturais; e

VI - fortalecimento das instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais.

Art. 33. O uso dos imóveis públicos para instalação de equipamentos sociais deverá atender às seguintes diretrizes:

I - implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;

II - elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente;

III - estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;

IV - integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados; e

V - criação de espaços destinados a atividades de associações de cultura popular.

## CAPÍTULO IV DO MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO

### Seção I Da Política Ambiental

Art. 34. A Política Ambiental Municipal de Mairiporã será instituída por lei e obedecerá às diretrizes gerais da Lei Federal nº 6.938,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, que dispõe sobre a Política Estadual do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, conhecida como Lei da Mata Atlântica, regulamentada pelo Decreto nº 6.660, de 21 de novembro de 2008 e da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, que dispõe sobre a Política Estadual do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação.

Parágrafo único. A lei municipal a ser instituída de que trata o caput *do art. 34* disporá sobre os componentes biofísicos e socioeconômicos que impliquem em impactos sobre o meio ambiente.

Art. 35. A Política Ambiental Municipal de Mairiporã tem como objetivo geral assegurar o desenvolvimento sustentável e a manutenção de ambiente propício à vida e como objetivos específicos:

- I - valorizar a biodiversidade local e preservar, conservar e recuperar a paisagem e os ecossistemas naturais;
- II - reduzir os níveis de poluição e de degradação em todas as suas formas;
- III - garantir a proteção e a recuperação da qualidade ambiental dos recursos hídricos, inclusive das águas subterrâneas; e
- IV - compatibilizar o uso do solo para turismo e lazer com a preservação ambiental.

Art. 36. Para o cumprimento dos objetivos da Política Municipal Ambiental os programas, ações e investimentos, públicos e privados, devem ser orientados pelas seguintes diretrizes:

- I - contenção do desmatamento, preservação e recuperação dos maciços de vegetação nativa remanescente do bioma da mata atlântica, bem como das matas ciliares, conforme plano municipal de conservação e recuperação segundo diretrizes gerais e contendo, no mínimo, os seguintes itens:
  - a) diagnóstico da vegetação nativa, contendo mapeamento dos remanescentes em escala de 1:50.000 ou maior;
  - b) indicação dos principais vetores de desmatamento ou destruição da vegetação nativa;
  - c) indicação de áreas prioritárias para conservação e recuperação da vegetação nativa; e
  - d) indicações de ações preventivas aos desmatamentos ou destruição da vegetação nativa de conservação e utilização sustentável da Mata Atlântica no município.
- II - implementação de programa de arborização urbana, respeitando os biomas locais;
- III - fomento à política de prestação de serviços ambientais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - promoção da educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, em articulação com as demais políticas setoriais e, inclusive, por meio de projetos de educação ambiental nas escolas;

V - adoção de um modelo de gestão ambiental integrada para assegurar que as consequências ambientais das propostas de desenvolvimento sejam compreendidas e devidamente consideradas no processo de planejamento; e

VI - implantação de mecanismos de fiscalização das áreas ambientalmente protegidas.

Parágrafo único. O plano municipal de que trata o caput do art. 36 poderá ser elaborado em parceria com instituições de pesquisa ou organizações da sociedade civil, devendo ser aprovado pelo conselho municipal de meio ambiente.

Art. 37. A Política Ambiental Municipal de Mairiporã abrangerá os diversos setores de atuação governamental e deverá ser articulada às demais políticas públicas, em especial:

I - com relação à Política Urbana, deve alcançar as diretrizes de uso e ocupação do solo, observando aspectos de susceptibilidade dos terrenos e de conservação e valorização do patrimônio natural e cultural;

II - com relação à Política de Desenvolvimento Econômico, deve alcançar ações voltadas ao setor turístico, a partir do reconhecimento e valorização do patrimônio ambiental do município e sua capacidade de suporte ao uso e visitação pública, além de atividades de baixo impacto em áreas apropriadas para aumentar a geração de emprego e renda da população; e

III - com relação à Política de Saneamento, deve alcançar ações que visem níveis crescentes de salubridade ambiental e controle dos vetores de doenças transmissíveis, promovendo a recuperação e preservação dos recursos ambientais do município.

## Seção II

### Do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes

Art. 38. São objetivos do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes:

I - formar corredores ecológicos nas escalas municipal e regional;

II - conservar as áreas prestadoras de serviços ambientais;

III - proteger e recuperar os remanescentes de vegetação natural;

IV - qualificar as áreas verdes públicas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

V - ampliar e distribuir áreas de lazer e cultura pelos bairros e regiões da cidade; e  
VI - incentivar a conservação das áreas verdes de propriedade particular.

Art. 39. São diretrizes relativas às áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes do município:

I - adequado tratamento da vegetação como componente integrador da paisagem urbana;

II - manutenção e ampliação da arborização urbana, promovendo interligações entre os espaços livres e áreas verdes de importância ambiental local e regional, por meio do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;

III - criação de instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção de espaços livres e áreas verdes, garantindo a participação popular e respeitada a supremacia do interesse coletivo, o uso democrático do território municipal e o acesso universal ao patrimônio natural;

IV - recuperação de espaços livres e áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

V - proteção e recuperação das áreas de preservação permanente, com a implantação de parques lineares ao longo dos cursos d'água;

VI - promoção de ações de recuperação ambiental e ampliação de áreas permeáveis e vegetadas nas áreas de fundos de vale e em cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;

VII - adoção de mecanismos de compensação ambiental para aquisição de imóveis destinados à implantação de áreas verdes públicas e ampliação das áreas permeáveis;

VIII - preservação das áreas permeáveis, com vegetação significativa, em imóveis urbanos de propriedade particular;

IX - incentivo à agricultura urbana nos espaços livres;

X - renaturalização e/ou recuperação das margens de rios e córregos;

XI - priorização de espécies nativas na arborização urbana;

XII - criação de áreas de lazer nos bairros; e

XIII - implantação de ruas de lazer.

Art. 40. Poderá a sociedade, por meio do CONCIDADE, propor a criação pelo poder público municipal de novas áreas ambientalmente protegidas.

§ 1º No prazo de trezentos e sessenta dias da entrada em vigor da presente lei complementar, deverá o COMDEMA deliberar





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

sobre a pertinência de criação de área ambientalmente protegida na bacia do Rio Jundiáí.

§ 2º No prazo de trezentos e sessenta dias da entrada em vigor da presente lei complementar, deverá o Executivo Municipal propor à deliberação do CONCIDADE, do COMTUR e do COMDEMA, minuta de projeto de lei sobre o Plano de Implementação de Corredores Ecoturísticos representados no Anexo II, Mapa 6.

§ 3º A minuta do projeto de lei mencionado no § 2º do art. 40 poderá versar sobre o uso e ocupação do solo dos imóveis imediatamente confrontantes às vias do corredor ecoturístico, numa distância máxima de cem metros destas, respeitados os parâmetros do zoneamento ambiental sobre a área.

§ 4º O Plano de Implementação do Corredor Ecoturístico deverá ser subsidiado por Estudo de Impacto de Vizinhança previamente elaborado e aprovado.

## Seção III Da Política Municipal de Saneamento

Art. 41. A Política Municipal de Saneamento adotará como modelo de planejamento e gestão a integralização dos sistemas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, na forma preconizada pela Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelece a Política Nacional de Saneamento Básico e pela Lei Federal nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

Art. 42. São objetivos da Política Municipal de Saneamento:

I - promover e melhorar a saúde coletiva;

II - proteger, recuperar e melhorar as condições ambientais, por meio da expansão dos sistemas de saneamento, de modo a garantir a universalização do abastecimento de água potável e da coleta, afastamento e tratamento do esgoto;

III - manter e recuperar as áreas vegetadas, protegendo o solo contra erosões e deslizamentos;

IV - controlar a poluição por meio de sistemas de drenagem e tratamento dos efluentes;

V - proteger o território contra situações hidrológicas extremas, visando minimizar os riscos associados à ocorrência de inundações e deslizamentos;

VI - evitar a contaminação do solo; e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - controlar e prevenir os riscos de poluição dos corpos hídricos.

Art. 43. O sistema de saneamento do município é composto:

- I - pelo abastecimento público de água potável;
- II - pela coleta, afastamento, tratamento e destinação final do esgotamento sanitário;
- III - pelo manejo das águas pluviais; e
- IV - pela coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos gerados.

Art. 44. A Política Municipal de Saneamento deve se articular às ações de desenvolvimento urbano e ambiental, respeitando as seguintes diretrizes:

- I - expansão do sistema de saneamento básico de forma associada a ações de urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;
- II - oferta de água em quantidade e qualidade suficiente para atender às necessidades básicas, com padrões adequados de potabilidade, inclusive em assentamentos, em áreas periurbanas e em assentamentos urbanos isolados;
- III - melhoria da gestão operacional e da demanda, como o controle de perdas e reuso da água;
- IV - controle do uso da água subterrânea, de forma articulada ao órgão ambiental competente;
- V - ampliação da cobertura da rede de esgotamento sanitário e aprimoramento do sistema municipal de tratamento, com o objetivo de eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos de água e sistema de drenagem e contribuir com a recuperação dos cursos hídricos;
- VI - definição e implantação de soluções alternativas de esgotamento sanitário particularizado em condomínios ou localidades de baixa densidade;
- VII - implantação de saneamento ambiental, com o uso de tecnologias alternativas, em especial no tocante ao esgotamento sanitário e à destinação de resíduos sólidos;
- VIII - realização de gestões para que o município venha a participar do planejamento e gestão dos sistemas de água e esgoto junto à concessionária, mediante contrato de programa, com prioridade para a fiscalização das atividades de operação e manutenção, o planejamento de ampliação das redes e o aprimoramento dos serviços, incluindo medidas para combate às perdas, limpeza das fossas pela concessionária, regularidade do fornecimento de água e revisão de tarifas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

IX - adoção de procedimentos adequados de coleta, tratamento e disposição final dos resíduos sólidos gerados no município;

X - promoção de ações que visem à diminuição da geração de resíduos, por meio da conscientização da população e aprimoramento da gestão e controle dos serviços;

XI - implementação conjunta de programas de fiscalização e de educação ambiental, com prioridade para problemas emergenciais como o lançamento de efluentes e resíduos sólidos nos corpos d'água;

XII - busca de sustentabilidade econômica das ações de gestão dos resíduos no ambiente urbano;

XIII - promoção da inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável, fomentando a criação de cooperativas;

XIV - ampliação e aprimoramento do sistema de drenagem urbano;

XV - estímulo ao uso de tecnologias alternativas para captação e reuso de águas pluviais, com obrigatoriedade de adoção de medidas nesse sentido pelas indústrias e grandes empreendimentos; e

XVI - normatização de projetos e fiscalização da implantação de redes em novos loteamentos.

Art. 45. O PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico, instrumento previsto na Política Nacional de Saneamento Básico, deve abranger todo o território municipal, compreendendo o seguinte conteúdo mínimo:

I - avaliação dos resultados parciais do PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico de 2012, no que diz respeito à efetivação das estratégias e metas delineadas, ao desempenho dos programas e à realização das ações recomendadas, com base em indicadores quantitativos e qualitativos previamente definidos; e

II - atualização do diagnóstico produzido no PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico, demonstrando as condições atuais da infraestrutura e dos serviços de abastecimento público de água potável, coleta, afastamento, tratamento e destinação final do esgotamento sanitário, manejo das águas pluviais e coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos gerados no município.

Art. 46. O Poder Executivo revisará o PMSB - Plano Municipal de Saneamento Básico de 2012, compatibilizando-o com este Plano Diretor e com a legislação ambiental e integrando-o às demais políticas e programas setoriais municipais relacionadas ao gerenciamento do espaço urbano.

Parágrafo único. Na revisão do PMSB, deverá ser garantida a universalização dos serviços do sistema de saneamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## TÍTULO IV

### DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

#### CAPÍTULO I

#### DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO AO DESENVOLVIMENTO URBANO

##### Seção I

##### **PEUC - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

Art. 47. Na forma do art. 182 da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, o Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I - PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo; ou
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º São considerados subutilizados os lotes e glebas que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo definido para a respectiva zona.

§ 2º São considerados imóveis não utilizados aqueles com edificações ociosas há um ano ou mais.

Art. 48. O PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios não incidirá sobre imóveis atingidos por declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação.

Art. 49. O município deverá notificar os proprietários ou posseiros dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados para que promovam o seu adequado aproveitamento.

§ 1º Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados terão prazo máximo de um ano, a contar do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao(s) órgão(s) competente(s), pedido de aprovação e execução de projeto de edificação daqueles imóveis, e de dois anos para iniciar a execução das obras, a contar da expedição do alvará de execução do projeto.

§ 2º Os proprietários de imóveis não utilizados terão prazo máximo de um ano, a contar do recebimento da notificação, para conferir utilização ao imóvel.

§ 3º Caso seja inviável a ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder, a pedido do interessado e com base em análise técnica fundamentada, prazo adicional de até um ano para que o proprietário providencie a regularização e efetive a utilização do imóvel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º Se a análise técnica constatar a necessidade de obras de reforma ou adaptação para que o imóvel venha a ser utilizado, o proprietário deverá protocolar pedido de aprovação de projeto junto ao órgão municipal competente em até um ano, a contar do recebimento do parecer fundamentado do município e iniciar as obras no prazo máximo de até dois anos, a contar da expedição do alvará de execução de obras.

Art. 50. A notificação será feita por:

I - funcionário de órgão competente do Executivo Municipal ao proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - carta registrada, com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território municipal; ou

III - edital, quando as tentativas de notificação, nas formas previstas nos incisos I e II do art. 50 forem frustradas por três vezes.

Parágrafo único. Fica autorizada a inclusão, pelo município, de declaração de incidência do gravame de edificação ou utilização compulsória no cadastro imobiliário e nos documentos de lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Art. 51. O Executivo Municipal deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação da notificação na matrícula ou transcrição do imóvel não parcelado, não edificado ou subutilizado.

Parágrafo único. A transmissão do imóvel de que trata o caput do art. 51 por ato *inter vivos* ou *causa mortis* posterior à data da notificação transfere a obrigação imputada, sem interrupção de quaisquer prazos, nos termos do art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

Art. 52. Uma vez cumprida a obrigação em relação ao imóvel dentro do prazo estabelecido, caberá ao Executivo requerer o cancelamento da averbação referida no art. 51.

Art. 53. Os procedimentos a serem adotados nas fases de planejamento da aplicação, notificação e averbação deverão ser disciplinados por decreto do Executivo, obedecendo às disposições do Estatuto da Cidade e deste Plano Diretor.

## Seção II

### Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 54. Os proprietários dos imóveis que deixarem de cumprir as obrigações relativas ao PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios no prazo estipulado, deverão arcar com alíquotas progressivas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

de IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos, ou até que seja cumprida a obrigação de dar função social ao imóvel.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será o dobro do valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de utilizar o imóvel não seja atendida em cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação ou até que ocorra a desapropriação, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º Sendo matéria tributária, o lançamento da alíquota progressiva será realizado no ano seguinte àquele em que for constatada a ociosidade.

Art. 55. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.

Parágrafo único. Quando da aplicação da progressividade das alíquotas de IPTU, serão suspensas quaisquer isenções prévias incidentes sobre os imóveis atingidos pelo PEUC.

Art. 56. Uma vez comprovado o cumprimento da obrigação, a cobrança do IPTU no exercício seguinte retornará às alíquotas básicas vigentes.

Parágrafo único. Cabe ao proprietário, posseiro ou interessado comunicar e comprovar ao município o efetivo cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

## **Seção III**

### **Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

Art. 57. Decorrido o prazo de cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação, fica autorizado o Executivo proceder à desapropriação do mesmo com pagamento em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal, ficando vedadas outras formas de pagamento, salvo se previstas em lei federal posterior à publicação da presente lei complementar.

§ 1º Os títulos da dívida pública poderão ser resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º Findo o prazo definido no caput do art. 57, a prefeitura deverá publicar, em até um ano, o decreto de desapropriação do imóvel, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, devidamente justificado.

Art. 58. Concluído o processo de desapropriação do imóvel, o Executivo deverá proceder ao seu adequado aproveitamento, em consonância com os objetivos deste Plano Diretor, no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Caso o imóvel não seja adequado à utilização com finalidade pública, o Executivo deverá iniciar procedimento para sua alienação ou concessão a terceiros, observando o devido procedimento licitatório.

§ 2º Os adquirentes ou concessionários do imóvel desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública deverão utilizar o mesmo no prazo de cinco anos, mantendo-se as obrigações originais objeto da notificação pelo PEUC.

## Seção IV

### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 59. O município outorgará o direito de construir, onerosamente, mediante contrapartida financeira a ser paga pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei complementar.

§ 1º O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico, definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário.

§ 2º O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade do município com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 60. No Município de Mairiporã, o instrumento da outorga onerosa do direito de construir será aplicável em todas as zonas nas quais a previsão do CA - Coeficiente de Aproveitamento máximo seja superior ao CA - Coeficiente de Aproveitamento Básico, mediante pagamento de contrapartida financeira.

§ 1º Fica permitida a utilização da outorga onerosa do direito de construir para a regularização de edificações já consolidadas e em utilização na data de aprovação desta lei complementar que apresentem CA acima do CA - Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona.

Art. 61. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir será calculada com base na seguinte equação:

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

Sendo:

- C – Contrapartida
- At – Área do terreno
- Ac – Área construída pretendida
- V – Valor venal do m<sup>2</sup> do terreno
- Fs – Fator social



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

- Fp – Fator de planejamento.

§ 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado pelo potencial construtivo adicional adquirido.

§ 2º Na hipótese de um empreendimento imobiliário envolver mais de um imóvel, o cálculo da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir deverá considerar o maior valor venal do metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.

§ 3º O pagamento da outorga onerosa antecede e condiciona a emissão do alvará de construção.

§ 4º O coeficiente do fator social aplicado a cada caso está previsto no Anexo III, Quadro 1.

§ 5º O coeficiente do fator de planejamento aplicado a cada caso está previsto no Anexo III, Quadro 5.

Art. 62. Os impactos da utilização do potencial construtivo adicional nos sistemas de mobilidade urbana, de transporte coletivo, de saneamento básico, de equipamentos comunitários e de sistemas de espaços livres e áreas verdes deverão ser monitorados permanentemente pelo município por meio de relatórios anuais publicados.

Art. 63. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras correspondentes à outorga onerosa do direito de construir deverão ser destinados às seguintes finalidades:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - regularização fundiária de interesse social – REURB-S;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e de lazer;
- VII - instituição de unidades de conservação;
- VIII - preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental; ou
- IX - proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

## Seção V

### Da TDC - Transferência do Direito de Construir





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 64. A TDC - Transferência do Direito de Construir é o instrumento por meio do qual o Poder Público Municipal permite ao proprietário que exerça o direito de construir em outro local ou o aliene, mediante escritura pública, nos casos previstos neste Plano Diretor ou na legislação urbanística dele decorrente, com o objetivo de viabilizar:

I - a preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;

II - a implementação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos urbanos precários ocupados por população de baixa renda;

III - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - a implantação de parques, espaços livres e áreas verdes, ou

V - a execução de serviços, equipamentos e infraestrutura necessários ao aprimoramento do sistema de mobilidade urbana.

Art. 65. O imóvel sobre o qual se manifeste interesse público para os fins definidos no art. 64 será transferido ao domínio do município, que em troca emitirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário, da qual constará:

I - a identificação do imóvel cedente, compreendendo: e

a) o nome do proprietário;  
b) a denominação e o código do logradouro de acesso;

c) o número do imóvel; e  
d) a área do lote ou terreno, especificada em metros quadrados.

II - o potencial construtivo do imóvel, correspondente ao direito de construir a ser exercido em outro local, especificado em metros quadrados e equivalente ao produto da área do terreno ou lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que esteja situado.

Parágrafo único. O município somente se imitirá na posse do imóvel após a conclusão do processo de fornecimento de Certidão de Potencial Construtivo.

Art. 66. A permissão da TDC - Transferência do Direito de Construir e a emissão da Certidão de Potencial Construtivo serão efetivadas pelo Executivo, garantida a divulgação prévia, por meio de informe ao CONCIDADE e da publicação no site da prefeitura, em jornal de grande circulação e no Diário Oficial do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. A Certidão de Potencial Construtivo, bem como a escritura de Transferência do Direito de Construir de um imóvel para o outro, serão averbadas nas respectivas matrículas, quando houver.

Art. 67. A TDC - Transferência do Direito de Construir atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno doador e do terreno receptor do potencial construtivo, estabelecidos com base no Valor Unitário Padrão, definido pelo município para fins de cálculo do IPTU dos respectivos imóveis.

Art. 68. O potencial construtivo a ser transferido do imóvel doador para o imóvel receptor será definido matematicamente pela equação:

$$PCr = (PCpt \times VTcd) / (C \times CAmxcd),$$

onde:

- PCr – potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;
- PCpt – potencial construtivo passível de transferência ( $PCpt = Atcd \times CABas$ );
- VTcd – valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa vigente na data de referência ou doação;
- C – valor unitário, valor por 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do Direito de Construir no imóvel receptor;
- CAmxcd – coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação.

Parágrafo único. O potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$$PCpt = Atcd \times CABas, \text{ onde:}$$

PCpt – potencial construtivo passível de transferência;

Atc – área do terreno cedente ou doado;

CABas – coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência.

Art. 69. Sempre que ocorrer a Transferência do Direito de Construir, a administração municipal dará conhecimento público, mediante publicação no Diário Oficial do Município, dos elementos constantes da Certidão de Potencial Construtivo.

Art. 70. O monitoramento das operações de TDC - Transferência do Direito de Construir será efetuado pelo Executivo, que se obrigará a:

- I - manter registro de todas as operações em arquivo específico; e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

II - publicar no Diário Oficial do Município o resumo de cada operação de transferência autorizada, constando:

a) a identificação do terreno ou lote receptor, incluindo sua localização;

b) a identificação do imóvel doador do direito de construir;

c) o direito de construir correspondente ao potencial construtivo do imóvel cedente transferido para o receptor; e

d) o saldo de potencial construtivo remanescente, no caso da utilização fracionada do direito de construir constante da Certidão de Potencial Construtivo.

Art. 71. Os imóveis situados nas ZEIS ocupadas, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e aqueles de AIUP - Área de Intervenção Urbana para a valorização do patrimônio ambiental, turístico e cultural poderão transferir seu potencial construtivo básico ou CAB (imóveis cedentes) para as zonas ou áreas que poderão receber potencial construtivo adicional (imóveis receptores).

Art. 72. São imóveis receptores aqueles localizados na AIUP - Área de Intervenção urbana para a valorização do patrimônio ambiental, turístico e cultural e na AIUDES - áreas de intervenção urbana e periurbana para o desenvolvimento econômico e social.

Art. 73. O Executivo regulamentará a aplicação da Transferência do Direito de Construir, bem como os imóveis autorizados a transferir, parcial ou integralmente, o CAB do lote.

## Seção VI

### Do Direito de Preempção

Art. 74. O direito de preempção confere ao poder público municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos do art. 25 do Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 2001.

Art. 75. O município poderá exercer o direito de preempção, ou de preferência para a aquisição de imóveis objeto de alienação onerosa, localizados nas:

I - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - ZEDEC - Zona Especial para o Desenvolvimento de Atividades Econômicas e Culturais;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

- Diversificados 2;  
Diversificados em Mananciais;  
Diversificados em Mananciais 2;  
Social; e  
para a valorização do patrimônio ambiental, turístico e cultural  
Parágrafo único. O direito de preempção será exercido com as seguintes finalidades:
- III - ZC - Zona de Centralidade;
  - IV - ZUD - Zona de Usos Diversificados;
  - V - ZUD 2 - Zona de Usos Diversificados 2;
  - VI - ZUDEM - Zona de Usos Diversificados em Mananciais;
  - VII - ZUDEM 2 - Zona de Usos Diversificados em Mananciais 2;
  - VIII - ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social;
  - IX - AIUP - Área de Intervenção urbana para a valorização do patrimônio ambiental, turístico e cultural
- Parágrafo único. O direito de preempção será exercido com as seguintes finalidades:
- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
  - II - regularização fundiária de interesse social;
  - III - constituição de reserva fundiária;
  - IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
  - V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
  - VI - criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e espaços de cultura e de lazer;
  - VII - instituição de unidades de conservação;
  - VIII - preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental; ou
  - IX - proteção, recuperação e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 76. O município notificará por via postal e, caso esta seja infrutífera, assegurará publicação em sítio eletrônico oficial do poder público local e a afixação de editais em local de fácil acesso, na entrada principal da prefeitura municipal, os proprietários, posseiros ou titulares de domínio útil sobre a preferência que terá na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção.

§ 1º A notificação e, caso sejam necessários, a publicação e edital de preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção deverão conter:

- I - o enquadramento de cada imóvel ou área delimitada em uma ou mais das finalidades a que se destina o instrumento; e
- II - o prazo de vigência do direito de preempção, que não poderá ser superior a cinco anos, sendo renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Antes de o proprietário firmar a venda do imóvel com terceiros, deverá encaminhar comunicado para o órgão competente do município, informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§ 3º O comunicado mencionado no § 2º do art. 76 deverá ser feito pelo proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção em até trinta dias contados a partir da celebração de contrato preliminar ou proposta de compra entre esse proprietário e o terceiro interessado na compra do imóvel.

Art. 77. A declaração de intenção de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção deverá ser apresentada ao órgão competente do município, instruído dos seguintes documentos, sem prejuízo de outros exigidos em legislação específica:

I - contrato preliminar ou proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel no qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificações e de outras comunicações;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel; e

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, informando se incidem ou não quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art. 78. O município deverá manifestar-se, por escrito, dentro do prazo de trinta dias, sobre seu interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel após recebimento dos documentos mencionados no art. 77.

§ 1º A manifestação de interesse do município na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido.

§ 2º O município deverá publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentada pelo terceiro, desde que compatível com as condições reais de mercado.

§ 3º Findo o prazo de trinta dias, sem a manifestação do município, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra.

Art. 79. Fica assegurado ao município o direito de exercer a preferência diante de outras propostas de aquisições onerosas incidentes sobre o mesmo imóvel, durante o prazo de vigência do direito de preempção, independentemente do número de alienações ocorridas.

Art. 80. Concretizada a venda do imóvel sujeito ao direito de preempção a terceiro, o proprietário que alienou esse imóvel deverá protocolar junto ao órgão competente do município, cópia do instrumento de alienação e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

da matrícula atualizada do imóvel no prazo de trinta dias, contados da data de alienação, sob pena de pagamento de multa em valor equivalente a cinquenta centésimos por cento do valor total da alienação, assegurado o contraditório.

Art. 81. Concretizada a venda do imóvel a terceiro em descumprimento ao direito de preempção, o município promoverá as medidas cabíveis para:

- I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas do contrato preliminar ou da proposta de compra, ou
- II - imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro apesar da manifestação de interesse do município em exercer o direito de preferência, independentemente de procedimento judicial.

Art. 82. Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, o município poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado no contrato preliminar apresentado, se este for inferior àquele.

Art. 83. Outras sanções relativas ao descumprimento do direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei específica.

Art. 84. O município deverá divulgar, na imprensa oficial ou jornal local ou regional de grande circulação, a lista de todos os imóveis adquiridos por meio do direito de preempção com, no mínimo:

- I - número da inscrição imobiliária com dados do setor, quadra e lote do imóvel;
- II - endereço completo do imóvel;
- III - preço do imóvel sujeito ao direito de preempção previsto no contrato preliminar apresentado pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel mencionado, caso o proprietário do imóvel tenha encaminhado declaração de intenção de venda ao órgão competente do município;
- IV - destinação do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso o município tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel;
- V - preço pago pelo imóvel sujeito ao direito de preempção adquirido pelo município;
- VI - preço de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso o município não tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel e ele tenha sido vendido a terceiros; e
- VII - preço de aquisição, pelo município, do imóvel sujeito ao direito de preempção cuja venda a terceiros tenha sido anulada.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

Art. 85. Fica facultado ao município promover a averbação da incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis a ele sujeitos.

Art. 86. A incidência do direito de preempção sobre o imóvel constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis gravados com este instrumento.

## **Seção VII**

### **Do Consórcio Imobiliário**

Art. 87. Nos termos do § 1º do art. 46 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001, o consórcio imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou reurbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao poder público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento.

Parágrafo único. O consórcio imobiliário poderá também ser empregado para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis:

- I - não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas notificados pelo PEUC; e
- II - no âmbito da Regularização Fundiária Urbana prevista na Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Art. 88. O município estabelecerá o valor de referência com base na média de três avaliações imobiliárias, excluindo do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

Parágrafo único. Nos termos do § 2º do art. 46 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001, o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, auferido pelo meio da avaliação previsto no caput do art. 88.

Art. 89. O contrato de formalização do consórcio imobiliário entre o município e os proprietários deverá conter o valor de referência do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, a partir do qual será realizado o consórcio.

Parágrafo único. O proprietário que transferir o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor de referência mencionado no caput do art. 89.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

Art. 90. O município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de dez anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 91. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 92. Formalizado o contrato de consórcio imobiliário e havendo a aplicação do IPTU progressivo no tempo, será reestabelecida a alíquota vigente no exercício anterior ao início da progressividade.

Art. 93. A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 94. Será garantida a participação de grupos, movimentos e entidades da sociedade civil em todas as etapas do processo de formalização de consórcio imobiliário, conforme disposto no § 3º do art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade.

Art. 95. O município deverá regulamentar, por meio de decreto municipal a ser editado em até seis meses da entrada em vigor desta lei complementar, os procedimentos acerca da aceitação e viabilização das propostas de consórcios imobiliários.

## **Seção VIII**

### **Da Arrecadação de Imóveis Abandonados**

Art. 96. O município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma dos arts. 1.275 e 1.276 do Código Civil Brasileiro, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e dos arts. 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 2017.

Art. 97. Será considerado imóvel abandonado aquele que:

I - não se encontrar na posse de outrem; e





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

II - em que a cessação dos atos de posse faz presumir de modo relativo que a intenção do proprietário é de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio.

Art. 98. Presume-se, de modo absoluto, a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando:

I - cessados os atos de posse caracterizados; e

II - deixar de adimplir por cinco anos os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana.

Art. 99. A arrecadação de imóveis por abandono será aplicado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Art. 100. Nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Executivo municipal e observará, cumulativamente:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; e

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Parágrafo único. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

Art. 101. O município fica autorizado a realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja os objetivos sociais a que se destina.

Art. 102. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil Brasileiro, fica assegurado ao Executivo municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 103. O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do Município de Mairiporã em razão do seu abandono deve ser utilizado para as seguintes finalidades:

I - implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

II - regularização fundiária de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

III - prestação de serviços públicos ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor; ou

IV - concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do município, conforme disposto no art. 65 da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados nos incisos I a IV do art. 103, o município deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao FDES - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social, criado por este plano.

## Seção IX

### Da Cota de Solidariedade

Art. 104. Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte ou implantação de planos e projetos urbanísticos, a cota de solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ao município para fins de produção de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

Parágrafo único. A doação prevista no caput do art. 104 não exime a necessidade de destinação de áreas ao município nos termos da legislação de parcelamento do solo.

Art. 105. Os empreendimentos com área construída computável superior a cinco mil metros quadrados ficam obrigados a destinar dez por cento da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda de até três salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei complementar.

§ 1º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no caput do art. 105 será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento da exigência estabelecida no caput deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir empreendimento de Habitação de Interesse Social com no mínimo a mesma área construída exigida no caput do art. 105 em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana; ou

II - doar terreno de valor equivalente a trinta por cento do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

conforme cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa, situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no caput do art. 105, inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de dez por cento na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

§ 4º O Executivo deverá fiscalizar a destinação das unidades produzidas, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista no caput do art. 105.

§ 5º A obrigação estabelecida no caput o art. 105 se estende aos empreendimentos com área construída computável inferior a cinco mil metros quadrados, quando originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei complementar, com área computável equivalente superior a cinco mil metros quadrados, calculada conforme a equação a seguir:

$$AC_{ce} = (AC_c \times A_{To}) / A_{Td}, \text{ onde:}$$

$AC_{ce}$  - área construída computável equivalente;

$AC_c$  - área construída computável do terreno desmembrado;

$A_{To}$  - área do terreno original;

$A_{Td}$  - área do terreno desmembrado.

§ 6º A doação de área prevista do inciso II do § 2º do art. 105 só será aceita após a análise e aprovação do órgão competente.

## Seção X

### Do Reajuste de Terras

Art. 106. O reajuste de terras é um instrumento de gestão do solo que permite a implantação de projetos urbanos de reconhecido interesse público, mediante reparcelamento, modificação ou aquisição de direitos, com a adesão dos proprietários, promovendo o melhor e maior uso da propriedade, pública ou privada, com a finalidade de criação, aumento ou requalificação de espaço público ou de uso público ou a viabilização de projetos de urbanização e regularização fundiária.

Art. 107. O reajuste de terras poderá ser aplicado nas seguintes áreas:

I - em AIUDES - Áreas de Intervenção Urbana para o Desenvolvimento Econômico e Social e em AIUP - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para a Valorização do Patrimônio ambiental, turístico e cultural que, dentre outras características: e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

a) possam urbanização consolidada onde há possibilidade de ampliar o espaço público devido ao reparcelamento e a maior intensidade de uso e ocupação do solo;

b) em áreas com problemas fundiários, objetivando a rearticulação do conjunto fundiário desajustado; e

c) áreas previstas para a construção de novas infraestruturas, viáveis para a abertura ou ampliação de novas avenidas, instalação de novos modais de transporte coletivo, criação de parques lineares e urbanos e criação de ciclovias.

II - em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, objetivando o reajuste da configuração urbana.

Art. 108. O município poderá promover o reajuste de terras por iniciativa pública ou privada.

§ 1º Os projetos urbanos que subsidiarão os processos de reajuste de terras poderão ser desenvolvidos pelo poder público, pela iniciativa privada ou por meio de parcerias público-privadas.

§ 2º Nos casos em que for desenvolvido pela iniciativa privada e/ou pela comunidade, o projeto deverá ter participação dos proprietários e da população nos termos da legislação específica, sendo que, a aprovação deverá ocorrer pelo poder público.

§ 3º Serão possíveis projetos e sua execução custeados de forma compartilhada entre a comunidade e o poder público, nos termos da legislação municipal específica.

Art. 109. Lei municipal específica, com base no Plano Diretor, disporá sobre o reajuste de terras, considerando o seguinte conteúdo mínimo:

I - definição de percentual de adesão ao reajuste de terras, referenciado preferencialmente no número de proprietários e possuidores contidos no perímetro de intervenção;

II - conteúdo mínimo do projeto urbanístico e plano de obras correspondente ao reajuste de terras;

III - conteúdo mínimo do plano de modificação ou aquisição de direitos;

IV - restrições para a não adesão ao projeto ou desistência;

V - definição dos mecanismos de execução do reajuste de terras, em especial das formas de financiamento;

VI - previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa de todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - mecanismos de gestão transparente do reajuste de terras, prevendo a participação da população, dos proprietários das áreas envolvidas e do poder público municipal;

VIII - solução habitacional para os casos em que haja necessidade de relocação provisória de moradores; e

IX - prazo de vigência;

Parágrafo único. A definição de regras e a articulação das etapas de concepção do empreendimento, identificação das fontes de investimento e estruturação da equipe preliminar de trabalho ficará sob encargo do órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 110. Para cumprir suas finalidades, o reajuste de terras poderá prever, dentre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança;

II - a modificação de índices e características de parcelamento, considerado o impacto ambiental delas decorrente ou o impacto de vizinhança, respeitados os limites de parcelamento estabelecidos por esta lei complementar;

III - destinação de áreas públicas ou de uso público compatíveis, qualitativa e quantitativamente, ao redensolvimento proposto;

IV - construção de equipamentos urbanos e comunitários além daqueles exigidos na legislação de parcelamento do solo;

V - medidas para promoção da sustentabilidade do projeto urbano;

VI - cota mínima de usos, especialmente para oferta de habitação de interesse social;

VII - obrigatoriedade de unificação ou reparcelamento de lotes, glebas ou áreas públicas ou privadas inseridas no perímetro do reajuste de terras;

VIII - incentivos municipais; e

IX - investimento público em equipamentos de interesse social ou infraestrutura.

Parágrafo único. O reparcelamento consiste na unificação de lotes, glebas ou áreas públicas ou privadas, para seu posterior reposicionamento, redimensionamento e redesenho, a fim de viabilizar a reorganização fundiária necessária à implantação do reajuste de terras.

## Seção XI

### Do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 111. O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de análise prévia ao licenciamento de empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, cuja instalação ou operação possam causar à comunidade de circunvizinhança ou à comunidade mais ampla algum dos seguintes impactos:

- I - urbanísticos;
- II - ambientais;
- III - culturais; ou
- IV - socioeconômicos.

Art. 112. O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, tem por pressuposto:

- I - a harmonia entre os interesses particulares e da coletividade; e
- II - o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Art. 113. São consideradas atividades econômicas geradoras de impacto aquelas que, quando implantadas:

- I - sobrecarreguem a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações;
- II - tenham uma repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural circundante; e
- III - estabeleçam alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar.

Art. 114. Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que, de acordo com seu uso, dependerão de elaboração de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal, estão assinalados no Anexo III, Quadro 2.

Art. 115. O Estudo de Impacto de Vizinhança não dispensa e nem substitui a apresentação do EIA – Estudo Prévio de Impacto Ambiental, quando assim for exigido pela legislação.

Art. 116. Esta lei complementar aplica-se para a edificação que, mudando suas características construtivas ou de uso, configure-se como empreendimento ou atividade considerada geradora de impacto urbanístico.

Art. 117. O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

ou intervenção urbana quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, e incluirá, no mínimo:

I - descrição detalhada do empreendimento;

II - delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, devidamente justificadas;

III - análise das questões enumeradas no art. 37 do Estatuto da Cidade, tais como:

a. adensamento populacional;  
b. uso e ocupação do solo;  
c. equipamentos urbanos e comunitários;

d. ventilação e iluminação;  
e. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

f. geração de tráfego, capacidade do sistema viário e demanda por transporte público;

g. valorização imobiliária; e  
h. efeitos sobre os recursos hídricos existentes na área de influência do empreendimento ou atividade econômica.

IV - identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade ou intervenção urbana, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;

V - identificação de eventuais impactos decorrentes da sua sobreposição em análise a impactos já existentes; e

VI - medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias a serem adotadas com relação aos impactos identificados como condição para aprovação do projeto.

Parágrafo único. Outros fatores poderão ser definidos e requeridos pelo poder público mediante a expedição de decreto fundamentado do chefe do Executivo municipal.

Art. 118. O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança será elaborado por uma equipe técnica multidisciplinar formada por profissionais habilitados nas áreas de interesse da análise e deverá ser acompanhado por um RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança que resuma, em linguagem acessível, os resultados do estudo.

Art. 119. Fica criada a CAEIV – Comissão de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança, órgão deliberativo composto por um membro titular e um membro suplente nomeados como representantes de cada uma das secretarias municipais vinculadas ao CONCIDADE.

Parágrafo único. A CAEIV deve analisar o EIV/RIV e emitir parecer conclusivo fundamentado com a deliberação sobre as medidas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

indicadas pelo empreendedor e com a indicação de possíveis alterações nas medidas apresentadas conforme prevê o art. 120.

Art. 120. A prefeitura municipal dará publicidade aos documentos integrantes do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do poder público municipal, por qualquer interessado.

Art. 121. As medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias referidas no inciso VI do art. 116 poderão determinar:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres e semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade; e

IX - manutenção de áreas verdes, recuperação e preservação de nascentes.

§ 1º As exigências deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Cumprimento das Medidas Mitigatórias ou Compensatórias pelo interessado, em que este se comprometa a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo municipal, antes da finalização do empreendimento, com previsão pecuniária diária em caso de descumprimento.

§ 3º O parecer conclusivo e fundamentado da análise da CAEIV e a minuta do respectivo Termo de Compromisso de Cumprimento das Medidas Mitigatórias ou Compensatórias devem ser apresentados em reunião plenária do CONCIDADE, que poderá recomendar alterações e monitorar o cumprimento dos compromissos.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO II

### DA REURB - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 122. Nos termos do inciso I do art. 24 da Constituição Federal, as normas gerais de regularização fundiária urbana são reguladas pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, e seu decreto regulamentador, cuja aplicação é subsidiária à presente lei complementar.

Art. 123. Nos termos dos incisos VIII e IX do art. 30 c/c arts. 182 e 183, todos da Constituição Federal, as normas específicas de regularização fundiária são definidas e reguladas por meio da presente lei complementar.

#### Seção I

##### Das Definições

Art. 124. Para fins desta lei complementar, consideram-se:

I - área urbana consolidada, aquela:

- a) incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) com sistema viário implantado e vias de circulação;
- c) organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas;
- d) de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e
- e) com a presença de, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

1. drenagem de águas pluviais;
2. esgotamento sanitário;
3. abastecimento de água potável;
4. distribuição de energia elétrica; e
5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

II - CRF - Certidão de Regularização Fundiária: documento expedido pelo município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução se for o caso;

III - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do município, visando à criação de lote único para aprovação e registro de projeto de regularização fundiária;

IV - infraestrutura essencial:

a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

c) rede de energia elétrica domiciliar;

d) soluções de drenagem, quando necessário; e

f) outros equipamentos a serem definidos pelo município.

V - legitimação fundiária – constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que possuir em área pública ou privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016;

VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da legislação aplicável;

VII - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, independentemente da propriedade do solo;

VIII - núcleo urbano informal: parcelamentos do solo irregulares, em que se constate uma das situações abaixo:

a) sem infraestrutura ou com infraestrutura essencial implantada de modo incompleto;

b) ausente a titulação individual de seus ocupantes;

c) implantação distinta do projeto aprovado ou registrado em cartório; e

d) outra irregularidade urbano-ambiental prevista na legislação.

IX - núcleo urbano informal consolidado: aqueles implantados até 22 de dezembro de 2016, que possuam no mínimo cinquenta habitantes por hectare;

X - REURB - Regularização Fundiária: consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

XI - REURB S - Regularização Fundiária de Interesse Social - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais demarcados como ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social; e

XII - REURB E - Regularização Fundiária de Interesse Específico - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não classificados como de REURB S.

## Seção II

### Dos Pressupostos da REURB

Art. 125. A REURB observará os seguintes pressupostos, dentre outros:

I - garantia da efetivação da função social da propriedade e da cidade;

II - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

III - garantia do princípio constitucional da moradia digna;

IV - garantia de participação social;

V - respeito à tipicidade e às características da ocupação existente, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e acessos existentes, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

VI - compatibilidade entre as obras propostas com o sistema viário, e redes de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno;

VII - melhoria da qualidade ambiental por meio de ampliação das áreas permeáveis e recuperação das áreas ambientalmente protegidas;

VIII - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

IX - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e

X - concessão do título de REURB preferencialmente para a mulher.

## Seção III

### Dos Legitimados para Requerer a REURB



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 126. Poderão requerer a REURB:

I - a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária.

§ 2º O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terrenos, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

## Seção IV

### Das Disposições Gerais da REURB

Art. 127. No núcleo objeto de REURB, poderá ser admitido o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda.

Art. 128. A REURB poderá ser implementada em etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

Art. 129. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB.

§ 1º No caso de realização das obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional de que trata o caput do art. 129, os responsáveis deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB.

§ 2º O termo de compromisso, que deverá ser instruído por cronograma físico-temporal de implantação das obras, não poderá ter



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

prazo superior a seis anos para finalização de todas as obras e medidas mitigadoras, não sujeito a prorrogação.

Art. 130. Como condição de aprovação da REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

Parágrafo único. Na hipótese do caput do art. 130, a implantação das medidas eliminatórias, corretivas ou administrativas de riscos indicadas nos estudos técnicos realizados, é condição indispensável para a aprovação da REURB.

Art. 131. A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Parágrafo único. Regulamento administrativo definirá o responsável pela conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica do lote ou unidade habitacional regularizados à rede.

Art. 132. As áreas municipais que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade poderão ser objeto da REURB, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, homologados judicialmente.

Art. 133. Fica autorizado o município a firmar convênio com outros entes federativos, administração direta ou indireta, visando a implementação de ações da REURB, onerosos ou a fundo perdido.

## **Subseção I**

### **Da REURB em Áreas Ambientalmente Protegidas**

Art. 134. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente, em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, estados ou município, a REURB observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 do Código Florestal, Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Parágrafo único. Nesses casos deverão ser elaborados estudos técnicos no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

Art. 135. No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que admita regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade.

Parágrafo único. É condição para a REURB em área de unidade de conservação, a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, comprovadas por meio do estudo técnico.

Art. 136. Na REURB, cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima *maximorum*.

Art. 137. Caberá ao poder público municipal efetuar a aprovação urbanística e o licenciamento ambiental dos núcleos urbanos informais.

Art. 138. Os estudos técnicos referidos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos constantes dos artigos 64 ou 65 do Código Florestal, Lei nº 12.651, de 2012.

Art. 139. Os estudos técnicos referidos aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados:

I - nas áreas de preservação permanente;

II - nas unidades de conservação de uso sustentável; ou

III - nas áreas de proteção de mananciais.

§ 1º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais localizados nas unidades de conservação de proteção integral fica condicionada à anuência do conselho gestor respectivo.

§ 2º A regularização fundiária poderá ser feita em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.

## Seção V

### Das Disposições Específicas de REURB S



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 140. Os núcleos urbanos informais passíveis de REURB S são aqueles demarcados como ZEIS no Anexo II, Mapa 5.

§ 1º A demarcação de novos núcleos urbanos informais como ZEIS deverá ser realizada mediante decreto específico do Executivo, instruído por mapa de localização do núcleo e estudo socioeconômico da população local que indique a predominância de população de baixa renda.

§ 2º Poderá a população de núcleo urbano informal requerer à municipalidade a demarcação de novos núcleos urbanos informais como ZEIS, mediante apresentação de estudo socioeconômico da população local, que indique a predominância de população de baixa renda.

§ 3º A demarcação de novos núcleos urbanos informais como ZEIS no perímetro delimitado na Lei Estadual nº 15.790, de 2015 deverá respeitar a necessária compatibilização do ordenamento territorial municipal com a legislação de proteção ambiental da área.

Art. 141. As disposições de REURB S aplicam-se à regularização fundiária de conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados até a data da publicação dessa lei complementar.

Art. 142. Nos casos de REURB S caberá ao município, ou por meio de concessionárias, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização.

§ 1º A infraestrutura essencial poderá ser implantada pelos legitimados previstos nos incisos II e III do art. 125.

§ 2º Nos casos previstos no § 1º do art. 142, a implantação da infraestrutura essencial deverá ser antecedida pelas diretrizes fornecidas pelo poder público.

Art. 143. Na REURB S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o município deverá proceder à realocação dos ocupantes das áreas de risco.

Art. 144. Para fins da REURB S fica dispensada a desafetação de áreas públicas.

## Seção VI

### Das Disposições Específicas de REURB E

Art. 145. Na REURB E a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 1º O município indicará, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, os responsáveis pela:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

I - implantação dos sistemas viários;  
II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso;  
III - medidas mitigadoras ambientais, sociais e urbanísticas em todos os casos de REURB E; e  
IV - pagamento de compensação urbanística e ambiental, quando for o caso.

§ 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB E.

§ 3º O termo de compromisso, que deverá ser instruído por cronograma físico-temporal de implantação dos incisos previstos no § 1º do art. 145 não poderá ter prazo superior a seis anos para finalização de todas as obras e medidas mitigadoras, não sujeito a prorrogação.

Art. 146. Nos casos de REURB E em áreas de proteção ambiental, áreas de proteção permanente, ou áreas de manancial, a aprovação dos projetos de regularização fundiária depende da aprovação de proposta de medida de compensação de natureza urbanística, sanitária, ambiental e monetária, sem prejuízo de outras medidas mitigadoras formuladas pela autoridade competente.

§ 1º No caso de REURB E na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery - APRM-AJ, as compensações seguirão a normativa prevista na Seção III, Capítulo VIII da Lei Estadual nº 15.790, de 2015.

§ 2º No caso de compensação monetária, os valores integralizarão o FMH - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

## **Seção VII Do PREURB - Plano de REURB**

Art. 147. A regularização fundiária de núcleo informal urbano classificado como ZEIS que demande implantação de qualquer item de infraestrutura essencial ou remoção de moradores tem como condição de aprovação a elaboração prévia de PREURB - Plano de REURB, que tem como pressupostos:

I - garantia de participação comunitária;

II - atendimento à tipicidade e às características da ocupação existente com a manutenção das edificações e acessos, consideradas as condições geotécnicas e de saneamento ambiental da área;

III - garantia de moradia às famílias residentes nos domicílios cadastrados, mesmo que em outro local; e





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - compatibilidade das obras propostas com o sistema viário, rede de drenagem, de abastecimento de água e esgotamento sanitário do entorno.

Art. 148. O PREURB - Plano de REURB será elaborado pelo Executivo municipal, com a anuência da respectiva Comissão de Urbanização e Regularização Fundiária, devendo conter, dentre outras informações:

I - histórico do assentamento;

II - caracterização do assentamento,

considerando:

plano de regularização;

indicação do tempo de ocupação, se necessário;

a. delimitação da área abrangida pelo

b. número de famílias atendidas com a

c. análise fundiária;

d. análise físico-ambiental;

e. análise urbanística incluindo, se for

o caso, a análise do sistema de circulação de veículos e pedestres e caracterização dos equipamentos públicos e sociais existentes na área e no entorno imediato; e

f. análise de riscos, quando for o caso.

III - proposta de regularização, contendo:

e

equacionamento da base fundiária;

a. medidas necessárias para o

utilizados para efetivar a regularização fundiária;

b. instrumentos jurídicos a serem

urbanístico com a definição de áreas destinadas para remanejamento ou reassentamento, se for o caso;

c. principais aspectos do projeto

recuperação ambiental;

d. principais aspectos do projeto de

e. complementação de infraestrutura;

urbanísticos para o momento de aprovação do projeto de regularização fundiária; e

f. definição dos parâmetros

urbanísticos que passarão a ter validade na área regularizada após a finalização do processo de regularização fundiária em ZEIS 2.

g. definição dos parâmetros

IV - indicação de ações sociais, quando for o caso.

§ 1º Os aspectos da análise espacial, projetos, base fundiária, entre outros deverão ser indicados em levantamento planialtimétrico cadastral atualizado, restituição aerofotogramétrica ou ortofoto, possibilitando assim sua perfeita visualização e adequação à situação fática do assentamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

§ 2º Após sua regularização fundiária, passam a valer nas ZEIS 1 os parâmetros urbanísticos definidos pela presente lei complementar para as ZEIS 3.

Art. 149. O PREURB - Plano de REURB deverá ser definido em reunião da Comissão de Reurb, que o encaminhará no prazo de quinze dias ao CONCIDADE para ciência.

Art. 150. Enviado ao CONCIDADE, no prazo de sessenta dias, o PREURB - Plano de REURB será submetido a audiência pública com a população diretamente afetada.

Art. 151. O PREURB - Plano de REURB embasará os projetos de regularização fundiária e o projeto urbanístico de regularização fundiária de que tratam os arts. 163 e 164 da presente lei complementar.

Art. 152. A elaboração e o gerenciamento do PREURB - Plano de REURB serão de responsabilidade da Secretaria de Habitação, Regularização Fundiária e Planejamento Urbano, que exigirá do agente promotor, quando for o caso, os documentos e informações necessários à sua elaboração.

Art. 153. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores poderão apresentar à Secretaria de Habitação, Regularização Fundiária e Planejamento Urbano, propostas para o PREURB - Plano de REURB.

Art. 154. Para o desenvolvimento e implementação do PREURB - Plano de REURB, o Executivo poderá, em acordo com sua situação orçamentária, viabilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

## **Subseção I**

### **Da Comissão de REURB**

Art. 155. O poder público constituirá a respectiva Comissão de REURB, para viabilizar os PREURB - Planos de REURB.

Art. 156. A Comissão de REURB será composta por seis membros, sendo:

I - três técnicos da Secretaria de Habitação, Regularização Fundiária e Planejamento Urbano representantes do Poder Executivo; e

II - três representantes dos moradores, sendo que, destes, dois necessariamente moradores do respectivo núcleo urbano informal.

Parágrafo único. A comissão tratada no caput do art. 156 poderá requisitar o apoio técnico de outras secretarias, quando houver assuntos relacionados a outras pastas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

Art. 157. Os representantes do poder público serão nomeados mediante ato do Poder Executivo, indicando dentre eles um coordenador.

Art. 158. Os demais representantes da Comissão de REURB serão indicados pelos moradores da área objeto de REURB.

Art. 159. Compete às Comissões de REURB:

I - acompanhar e fiscalizar a elaboração e a execução do Plano de REURB do respectivo núcleo informal;

II - deliberar sobre as atividades ou os usos específicos existentes em cada núcleo informal;

III - intermediar assuntos de interesse do núcleo informal relacionados à regularização fundiária, junto aos órgãos da administração direta ou indireta;

IV - resolver questões não contempladas nesta lei complementar, assim como dúvidas resultantes de sua aplicação no que diz respeito ao PREURB - Plano de REURB; e

V - elaborar o termo de encerramento da implantação do PREURB - Plano de REURB, que, submetido ao prefeito, extinguirá a Comissão de REURB.

Art. 160. Os atos de criação, nomeação de membro e extinção da Comissão de REURB deverão ser publicados no diário oficial.

Art. 161. Os membros da Comissão de REURB não farão jus a qualquer remuneração e suas funções serão consideradas como serviço público relevante.

## **Seção VIII**

### **Dos Projetos e Aprovação da REURB**

Art. 162. O projeto de regularização fundiária conterá:

I - Plano de REURB aprovado pela Comissão de REURB, quando essa lei o exigir;

II - cópia da publicação no diário oficial da nomeação dos membros da Comissão de REURB, quando esta lei o exigir;

III - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, que demonstrará as unidades imobiliárias, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

V - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

VI - projeto urbanístico de regularização fundiária;

VII - memoriais descritivos de todos os lotes, sistema viário e das demais áreas públicas;

VIII - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IX - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

X - estudo técnico ambiental, quando for o caso; e

XI - outros elementos exigidos que se justifiquem pela especificidade da área.

Parágrafo único. Fica dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

Art. 163. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; e

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## Subseção I

### Do Procedimento de REURB e da CRF

Art. 164. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados instruído dos projetos e demais elementos técnicos e jurídicos, além do PREURB - Plano de REURB, quando for o caso;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação do requerente e dos confrontantes por meio de comunique-se;

III - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade por meio de publicação no diário oficial;

IV - expedição da CRF pelo município; e  
V - registro da CRF e do projeto urbanístico de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis,

Parágrafo único. As matrículas do registro do parcelamento e as matrículas individualizadas deverão ser juntadas no respectivo processo administrativo.

Art. 165. Nos casos em que a REURB não seja requerida pelo poder público municipal, esse deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 166. Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao promotor da regularização fundiária notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confrontantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art. 167. Tratando-se de imóveis públicos municipais, o poder público deverá notificar os confrontantes e terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art. 168. Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata a Lei federal nº 13.465/2017.

Art. 169. A notificação do proprietário e dos confrontantes será feita por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, considerando-se efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

Art. 170. A notificação da REURB também será feita por meio de publicação de edital junto ao diário oficial do município, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

- I - quando o proprietário e os confrontantes não forem encontrados; e
- II - quando houver recusa da notificação por qualquer motivo.

Art. 171. A ausência de manifestação dos indicados referidos nos artigos anteriores será interpretada como concordância com a REURB.

Art. 172. Caso algum dos imóveis atingidos ou confrontantes não esteja matriculado ou transcrito na serventia, o município realizará diligências perante as serventias anteriormente competentes.

Art. 173. A manifestação de interesse por meio do requerimento de instauração da REURB por ocupantes de áreas públicas comprovadamente de baixa renda garante a permanência de seus moradores em suas respectivas unidades imobiliárias, preservando-se as situações de fato já existentes, até o eventual arquivamento definitivo do procedimento.

Art. 174. Na hipótese de indeferimento do requerimento de instauração da REURB, a decisão do município deverá indicar as medidas a serem adotadas, com vistas à reformulação e à reavaliação do requerimento, quando for o caso.

Art. 175. Instaurada a REURB, compete ao poder público aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas, assim definidas:

- I - em se tratando de REURB S caberá ao município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e
- II - em se tratando de REURB E, caberá ao loteador, ao proprietário da área ou aos seus beneficiários, a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

Parágrafo único. O município poderá ingressar com ação regressiva de cobrança contra o loteador, em todos os casos.

Art. 176. Caberá ao município:

- I - indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

II - aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e

III - identificar e declarar os ocupantes de cada lote, quando possível, e os respectivos direitos reais.

Art. 177. A CRF - Certidão de Regularização Fundiária deverá conter:

I - a denominação do núcleo urbano regularizado;

II - sua localização;

III - a modalidade de REURB;

IV - a indicação da numeração predial de cada unidade regularizada; e

V - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária, informando:

a) estado civil;

b) profissão;

c) endereço; e

d) número de inscrição no cadastro das

pessoas físicas do Ministério da Fazenda, número do registro geral da cédula de identidade e a filiação, quando possível.

Parágrafo único. O poder público poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, por meio de cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial.

Art. 178. Os procedimentos da demarcação urbanística dispensam o disposto nessa seção.

## **Seção IX**

### **Dos Instrumentos de REURB**

Art. 179. Poderão ser empregados, no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I - a legitimação fundiária;

II - a legitimação de posse;

III - a demarcação urbanística;

IV - a usucapião;

V - a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos [§§ 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil, Lei nº 10.406, de 2002](#);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VI - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.244 do Código Civil, Lei nº 10.406, de 2002, da Lei nº 13.465, de 2017 e dos arts. 95 a 102 da presente lei complementar;

VII - o consórcio imobiliário, nos termos do [art. 46 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001](#);

VIII - a desapropriação por interesse social, nos termos do [inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962](#);

IX - o direito de preempção, nos termos do [inciso I do art. 26 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001](#);

X - a transferência do direito de construir, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001;

XI - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do [§ 3º do art. 1.228 do Código Civil, Lei nº 10.406, de 2002](#);

XII - a intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do [art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#);

XIII - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da [alínea “f” do inciso I do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#);

XIV - o reajuste de terras;

XV - a CUEM - concessão de uso especial para fins de moradia;

XVI - CDRU - a concessão de direito real de uso;

XVII - a doação;

XVIII - a compra e venda;

XIX - a regularização das glebas parceladas anteriormente a 19 de dezembro de 1979, nos termos do art. 69, da Lei nº. 13.465, de 2017;

XX - o direito real de laje, nos termos da Lei nº. 13.465, de 2017; e

XXI - o PREURB – Plano de REURB.

Art. 180. Os instrumentos de REURB dispensam procedimento licitatório.

## Subseção I

### Da Legitimação Fundiária

Art. 181. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que possuir em área pública ou





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

privada, como sua, lote integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Art. 182. Fica o poder público autorizado a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária de imóveis públicos.

Art. 183. Por meio da legitimação fundiária o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Art. 184. Poderá ser requerido pelo Executivo ao Cartório de Registro de Imóveis, que sejam transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária.

Art. 185. O poder público encaminhará a certidão de regularização fundiária da aquisição de propriedade para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ficando dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

Art. 186. Fica facultado ao poder público atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 187. A legitimação fundiária será concedida ao beneficiário da REURB S e da REURB E, uma vez atendidas as seguintes condições:

I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, condição essa declarada pelo próprio ocupante;

II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação mediante certidão emitida pelo órgão competente da administração pública.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## Subseção II

### Da Legitimação de Posse

Art. 188. A legitimação de posse é instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária e constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da lei.

Art. 189. A legitimação de posse poderá ser transferida *causa mortis* ou por *ato intervivos*.

Art. 190. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Art. 191. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis.

§ 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que o lote regularizado restará livre e desembaraçado de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

Art. 192. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta lei complementar deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

## Subseção III

### Da Demarcação Urbanística

Art. 193. O poder público poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização territorial do núcleo urbano informal a ser regularizado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 194. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores; e

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Art. 195. O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

Art. 196. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital publicado no diário oficial do município, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º do art. 196 conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados no art. 196 será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação a parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A critério do poder público municipal, as medidas de que trata o art. 196 poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

§ 6º A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

Art. 197. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, conforme arts. 223 a 226 desta lei complementar.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o caput do art. 197.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o caput do art. 197, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

Art. 198. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

## **Subseção IV**

### **Da CUEM**

Art. 199. Nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuir como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida preferencialmente à mulher, independentemente do seu estado civil.

§ 2º O direito de que trata o art. 199 não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 200. Para os efeitos do direito do art. 199, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 201. Nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido pelo art. 201, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata o art. 201, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 202. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o poder público garantirá ao possuidor o exercício do direito de moradia digna em outro local.

Art. 203. É facultado ao poder público assegurar o exercício do direito de moradia digna em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I - de uso comum do povo;
- II - destinado a projeto de urbanização;
- III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV - reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V - situado em via de comunicação; ou
- VI - estar localizado em áreas de risco.

Art. 204. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da administração pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. A administração pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

Art. 205. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 206. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A extinção de que trata o art. 206 será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do poder público.

§ 2º Em caso de extinção, o concessionário perderá as benfeitorias, não fazendo jus a indenização.

Art. 207. É facultado ao poder público competente conceder autorização de uso àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuir como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em ZEIS.

§ 1º A autorização de uso de que trata o art. 207 será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido pelo art. 207, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Aplica-se à autorização de uso prevista no caput do art. 207, no que couber, os dispositivos de concessão de uso especial para fins de moradia.

Art. 208. A transferência *inter vivos* da concessão de uso especial para fins de moradia fica condicionada à anuência do poder público.

Parágrafo único. Para fins de anuência, o novo concessionário deverá preencher os requisitos subjetivos da concessão de uso especial para fins de moradia previstos na Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

Art. 209. Desde o registro da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

## Subseção V



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## CDRU

Art. 210. Fica facultado ao poder público municipal a outorga de concessão de direito real de uso, inclusive nos casos em que não for cabível a concessão de uso especial para fins de moradia, de imóvel público situado em ZEIS.

Art. 211. A transferência *inter vivos* da concessão de direito real de uso fica condicionada à anuência do poder público.

Art. 212. A concessão de direito real de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo.

Art. 213. Desde o registro da concessão de direito real de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 214. Aplica-se subsidiariamente à concessão de direito real de uso, as disposições acerca da matéria, previstas no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, na Lei nº 8.666, 1993, no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001, e na Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

### Subseção VI

#### **Das Glebas Parceladas Anteriormente a 19 de Dezembro de 1979**

Art. 215. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta lei complementar.

Art. 216. O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica no CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou de RRT - Registro de Responsabilidade Técnica no CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - ortofoto anterior a 19 de dezembro de 1979 que comprove a existência do parcelamento do solo naquela data; e

IV - certidão expedida pelo poder público municipal, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

Art. 217. A apresentação da documentação prevista no artigo anterior dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

## Subseção VI

### Do Direito Real de Laje

Art. 218. O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 1º O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 4º O titular da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderá dela usar, gozar e dispor.

Art. 219. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; e

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Art. 220. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

Art. 221. O município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje, cuja aplicabilidade do instrumento está condicionada à garantia de estabilidade das edificações, de modo a assegurar a salubridade e segurança da construção.

## Seção X

### Das Câmaras de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos

Art. 222. Fica o município autorizado a criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local, inclusive mediante celebração de ajustes com os tribunais de justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, mediante solução consensual.

Parágrafo único. O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o *caput* do art. 222 será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 2015.

Art. 223. Se houver consenso entre as partes, o acordo será reduzido a termo e constituirá condição para a conclusão da REURB, com conseqüente expedição da CRF.

Art. 224. Os municípios poderão instaurar, de ofício ou mediante provocação, procedimento de mediação coletiva de conflitos relacionados à REURB.

Art. 225. A instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflitos no âmbito da REURB suspende a prescrição.

Art. 226. O município fica autorizado a celebrar convênios tendo por escopo a utilização de Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as câmaras de mediação credenciadas nos tribunais de justiça.

## CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

### Seção I

#### PSA - Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 227. O PSA - Pagamento por prestação de Serviços Ambientais é um instrumento que tem por fundamento o princípio provedor-recebedor, prevendo compensação aos fornecedores de serviços ambientais que estimulem a proteção e a recuperação ambiental.

Parágrafo único. O provedor de serviços ambientais pode ser pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, grupo familiar ou comunitário, que mantenha, recupere ou melhore as condições ambientais de ecossistemas que prestam serviços ambientais.

Art. 228. A implantação do pagamento por serviços ambientais se dará por meio de programas definidos pelo órgão ambiental municipal, priorizando-se o zoneamento ZAPP (Zona Ambiental de Preservação Paisagística) e ZATE (Zona Ambiental pró Turismo Ecológico) definidos neste plano.

A implantação do pagamento por serviços ambientais se dará por meio de programas definidos pelo órgão ambiental municipal que tenham como objetivo a promoção do desenvolvimento sustentável e o fomento à manutenção e ampliação da oferta de serviços e produtos ecossistêmicos tais como:

I - conservação dos recursos hídricos;  
II - sequestro, conservação, manutenção e o aumento do estoque de carbono, bem como a diminuição da emissão de carbono;  
III - conservação da beleza cênica natural;

IV - conservação da sociobiodiversidade;  
V - regulação do clima; ou  
VI - conservação e recuperação do solo.

Art. 229. O contrato de pagamento por prestação de serviços ambientais será regulamentado dentro do prazo máximo de cento e oitenta dias por ato do Executivo, que definirá o percentual de recursos do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Saneamento (FMAS), a ser destinado aos programas.

Parágrafo único. Ao CONCIDADE - Conselho da Cidade e do Meio Ambiente de Mairiporã compete o monitoramento e a fiscalização da aplicação do instrumento.

## Seção II

### TCA - Termo de Compromisso e Adequação Ambiental

Art. 230. O TCA - Termo de Compromisso e Adequação Ambiental é o instrumento por meio do qual o órgão ambiental municipal integrante do SISNAMA celebra acordo com pessoas responsáveis por atividade utilizadora de recursos ambientais que tenha causado impactos ao meio ambiente.

Parágrafo único. O TCA - Termo de Compromisso e Adequação Ambiental poderá ser celebrado com pessoas físicas ou jurídicas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 231. O TCA - Termo de Compromisso e Adequação Ambiental definirá as adequações e correções necessárias a serem efetuadas pelo responsável, segundo cronograma pré definido, de maneira que a atividade possa voltar a funcionar.

Art. 232. As contrapartidas, obrigações e compensações estabelecidas no TCA - Termo de Compromisso e Adequação Ambiental poderão ser convertidas em recursos financeiros a serem depositados, obrigatoriamente, no Fundo Municipal de Meio Ambiente e Saneamento (FMAS), nos casos de empreendimentos ou ações causadoras de impacto ambiental.

Art. 233. O TCA - Termo de Compromisso e Adequação Ambiental deverá prever multa pecuniária diária, em caso de descumprimento.

## Seção III

### **IPTU Verde**

Art. 234. O IPTU Verde consiste em benefícios fiscais concedidos, na forma da legislação específica, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana dos proprietários de imóveis que adotem medidas de proteção ou recuperação ambiental, tais como:

- I - utilização de sistemas de reuso de água;
- II - sistema de captação de água da chuva; ou
- III - sistema de aquecimento hidráulico solar, manutenção de altos índices de permeabilidade e de área verde no imóvel, entre outras.

## TÍTULO V

### **DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Art. 235. Em atendimento aos princípios, objetivos e diretrizes deste Plano Diretor Participativo, a estratégia de ordenamento territorial do Município de Mairiporã estruturar-se-á com base nos seguintes componentes:

- I - macrozonas;
- II - zonas;
- III - zonas especiais, e
- IV - áreas de intervenção urbana.

Parágrafo único. O ordenamento territorial respeita as características dos sistemas ambientais locais, levando em conta, em



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

especial, as orientações da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização, de 2019, apresentada no Anexo II, Mapa 1 da presente lei complementar.

## CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 236. O Macrozoneamento consiste na divisão do território municipal urbano em grandes unidades territoriais relativamente homogêneas, denominadas Macrozonas, que orientam os objetivos específicos do desenvolvimento urbano à luz das características gerais do ambiente natural e do ambiente construído.

Parágrafo único. As macrozonas são delimitadas em função dos atributos físico-ambientais, das formas de ocupação do território municipal, das tipologias de uso do solo, do perfil da população residente e das atividades econômicas desenvolvidas.

Art. 237. Fica o território do Município de Mairiporã dividido nas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;
- II - Macrozona de Proteção Integral; e
- III - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

§ 1º O macrozoneamento está delimitado respeitando a estrutura de proteção ambiental do território municipal conforme representado no Anexo II, Mapa 3 da presente lei complementar.

§ 2º O macrozoneamento está delimitado no Anexo II, Mapa 4 desta lei complementar

Art. 238. A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental se caracteriza por conter territórios com restrições à ocupação pela Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização e que cumprem a função de proteção e recuperação ambiental, conforme legislação pertinente.

Art. 239. Os objetivos da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental são:

- I - controlar a expansão urbana;
- II - melhorar as condições de saneamento e da sua função ambiental e de produção de água;
- III - preservar os remanescentes de mata atlântica;
- IV - estimular a valorização do patrimônio socioambiental do município;
- V - garantir a prestação de serviços; e
- VI - conciliar a conservação do patrimônio socioambiental, culturais e seus serviços ecossistêmicos de provisão, regulação, e os serviços de suporte, essenciais à sustentação da vida humana.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 240. A Macrozona de Proteção Integral se caracteriza por conter territórios com restrições legais de ocupação e utilização, caracterizados pela presença de parques estaduais e bens tombados.

Art. 241. Os objetivos da Macrozona de Proteção Integral são:

- I - manutenção e preservação da vegetação e do patrimônio ambiental, natural ou histórico existente; e
- II - inibir a expansão urbana.

Art. 242. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana se caracteriza por conter territórios urbanos e periurbanos com presença de urbanização consolidada ou que são considerados mais adequados à urbanização, conforme indicação da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização.

Art. 243. Os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana são:

- I - estruturar e qualificar as áreas urbanas e periurbanas existentes, com a ampliação da oferta de infraestrutura e de serviços públicos;
- II - valorizar o patrimônio ambiental, histórico, artístico e cultural existente;
- III - adensar as áreas aptas à ocupação;
- IV - revitalizar o centro e requalificar os padrões urbanísticos; e
- V - diversificar os usos e ordenar a distribuição das atividades urbanas.

## CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

### Seção I Das Zonas

Art. 244. Ficam instituídas as seguintes zonas no território municipal:

- I - ZPRa - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade alta;
- II - ZPRm - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade média;
- III - ZPRm 2 - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade média 2;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

- IV - ZPRb - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade baixa;
- V - ZUD - Zona de Usos Diversificados;
- VI - ZUD 2 - Zona de Usos Diversificados 2;
- VII - ZUDEM - Zona de Usos Diversificados em Mananciais;
- VIII - ZUDEM 2 - Zona de Usos Diversificados em Mananciais 2;
- IX - ZC - Zona de Centralidade;
- X - ZAC - Zona de Adensamento e Conexão;
- XI - ZAPP - Zona Ambiental de Preservação Paisagística;
- XII - ZATE - Zona Ambiental pró Turismo Ecológico; e
- XIII - ZPA - Zona de Proteção Ambiental.

Art. 245. As Zonas de Uso Predominantemente Residencial são áreas destinadas prioritariamente ao uso residencial e aos usos compatíveis com o uso residencial, classificadas conforme as densidades construtivas e ocupacionais definidas para cada porção do território, tendo em vista a capacidade de suporte e os condicionantes ambientais presentes no território, sendo divididas em:

- I - ZPRa - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade alta;
- II - ZPRm - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade média;
- III - ZPRm 2 - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade média 2; e
- IV - ZPRb - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade baixa.

Art. 246. São diretrizes da ZPRa:

- I - incentivar empreendimentos que utilizem fachadas ativas no pavimento térreo, garanta fruição pública nos térreos dos empreendimentos por meio de redução no Fator de planejamento previsto em 0,2; e
- II - estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes, por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZPRa são: CRV, CRCV, SIP, IEIP, CCH, IACB, CSB, CSM, CCSC, CPI e IDLB.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 247. São diretrizes da ZPRM e da ZPRM 2 estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

§ 1º As categorias de uso permitidas na ZPRM são: R1, CRH, CRCH, CRV, SIP, IEIP, CCH, IACB, CSB, CSM, CCSC, CPI e IDLB.

§ 2º As categorias de uso permitidas na ZPRM 2 são: R1, CRH, CRCH, CRV, SIP, IEIP, IACB, CSB, CSM, CPI e IDLB.

Art. 248. São diretrizes da ZPRb estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes, por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZPRM são: R1, CRH, CRCH, CRV, SIP, IEIP, CCH, IACB, CSB, CSM, CCSC, CPI e IDLB.

Art. 249. As ZUD - Zonas de Usos Diversificados são porções do território nas quais a diversidade de usos deve se dar de forma compatível com o uso não residencial.

Art. 250. São diretrizes da ZUD e da ZUD 2:

I - incentivar empreendimentos que utilizem fachadas ativas no pavimento térreo, garantam fruição pública nos térreos dos empreendimentos por meio de redução no fator de planejamento previsto em 0,7; e

II - estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

§ 1º As categorias de uso permitidas na ZUD são: SIP, IEIP, CSB, CSM, CSA, CCSC, CPI, IDLB, IDLA e CIDLC.

§ 2º As categorias de uso permitidas na ZUD 2 são: CRV, CRCV, SIP, IEIP, IACB, IACA, CSB, CSM, CSA, CCSC, CPI, IDLB e CIDLC.

Art. 251. As ZUDEM - Zonas de Usos Diversificados em Mananciais são porções do território nas quais a diversidade de usos não residenciais é estimulada no interior da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery - APRM-AJ.

Art. 252. São diretrizes da ZUDEM e ZUDEM 2:

I - incentivar empreendimentos que utilizem fachadas ativas no pavimento térreo, garanta fruição pública nos térreos dos empreendimentos por meio de redução no fator de planejamento previsto em 0,2; e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

II - estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

§ 1º As categorias de uso permitidas na ZUDEM são: SIP, IEIP, CCH, CSB, CSM, CSA, CCSC, CPI, IDLB, IDLA e CIDLC.

§ 2º As categorias de uso permitido na ZUDEM 2 são: SIP, CCH, CSB, CSM, CSA, CCSC, CPI, IDLB e CIDLC.

Art. 253. A ZC - Zona de Centralidade é composta pela porção do território onde são incentivados os usos não residenciais e a diversificação de atividades econômicas.

Art. 254. São diretrizes da ZC:

I - incentivar empreendimentos que utilizem fachadas ativas no pavimento térreo, garanta fruição pública nos térreos dos empreendimentos por meio de redução no fator de planejamento previsto em 0,2; e

II - estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZC são: R1, CRV, CRCV, SIP, IEIP, IACB, CSB, CSM, CCSC, CPI e IDLB.

Art. 255. A ZAC - Zona de Adensamento e Conexão é composta pelo território onde são incentivados usos diversificados e maior adensamento no interior da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Juquery - APRM-AJ.

Art. 256. São diretrizes da ZAC:

I - incentivar empreendimentos que utilizem fachadas ativas no pavimento térreo, garanta fruição pública nos térreos dos empreendimentos por meio de redução no fator de planejamento previsto em 0,2; e

II - estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes por meio da redução do fator social previsto em 0,1.

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZAC são: R1, CRH, CRCH, SIP, IEIP, IACB, CSB e CSM.

Art. 257. A ZAPP - Zona Ambiental de Preservação Paisagística é o território que compreende áreas de proteção ambiental e com a função de preservação da paisagem.

Art. 258. São diretrizes da ZAPP:





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

I - manter e recuperar ambientalmente o território por meio de parâmetros urbanísticos que restrinjam usos inadequados e ambientalmente degradantes e parâmetros de ocupação que garantam a baixa densidade construtiva;

II - assegurar a mais ampla permeabilidade do solo para permitir a absorção, o acúmulo, a regularização e a depuração da água;

III - fazer com que a presença de contaminantes e poluentes seja limitada, de modo a não ultrapassar sua capacidade de recuperação interna e não ameaçar seus recursos hídricos;

IV - assegurar a manutenção de cobertura vegetal e demais organismos em nível de diversidade e amplitude espacial que possibilite o exercício de funções equilibradas de depuração biológica e de regulação microclimática e hidrológica;

V - ampliar os espaços públicos e comunitários e áreas de lazer que mantenham ou ampliem a permeabilidade do solo;

VI - utilizar sistema de drenagem compensatória como alternativa ao sistema convencional;

VII - adotar parâmetros específicos para o desenho do sistema viário e dos passeios com a utilização de pisos drenantes e o estímulo ao compartilhamento seguro das vias de forma a reduzir a impermeabilização do solo;

VIII - recuperar e/ou manter áreas de especial interesse ambiental;

IX - recompor a vegetação e a paisagem natural;

X - democratizar o acesso a áreas recuperadas e preservadas;

XI - adotar infraestrutura verde como alternativa ao convencional nos sistemas de drenagem, coleta e tratamento de esgoto e de coleta e tratamento de resíduos; e

XII - adotar sistemas de controle de borda para controlar de forma ecológica a expansão da ocupação.

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZAPP são: R1, SIP, IEIP, CCH, IACB, IACA e CSB.

Art. 259. A ZATE - Zona Ambiental pró Turismo Ecológico é a porção do território destinada às atividades compatíveis com a proteção do manancial e que dê suporte ao turismo ecológico.

Art. 260. São diretrizes da ZATE:

I - manter e recuperar ambientalmente o território por meio de parâmetros urbanísticos que restrinjam usos inadequados e ambientalmente degradantes e parâmetros de ocupação que controlem a densidade



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

construtiva, de forma a viabilizar o suporte às atividades relacionadas ao turismo ecológico com baixa densidade construtiva;

II - assegurar a mais ampla permeabilidade do solo para permitir a absorção, o acúmulo, a regularização e a depuração da água;

III - fazer com que a presença de contaminantes e poluentes seja limitada, de modo a não ultrapassar sua capacidade de recuperação interna, e não ameaçar seus recursos hídricos;

IV - assegurar a manutenção de cobertura vegetal e demais organismos em nível de diversidade e amplitude espacial que possibilite o exercício de funções equilibradas de depuração biológica e de regulação microclimática e hidrológica;

V - ampliar os espaços públicos e comunitários e áreas de lazer que mantenham ou ampliem a permeabilidade do solo;

VI - utilizar sistema de drenagem compensatória como alternativa ao sistema convencional;

VII - adotar parâmetros específicos para o desenho do sistema viário e dos passeios com a utilização de pisos drenantes e o estímulo ao compartilhamento seguro das vias, de forma a reduzir a impermeabilização do solo;

VIII - recuperar e/ou manter áreas de especial interesse ambiental;

X - recompor a vegetação e a paisagem natural;

XI - democratizar o acesso a áreas recuperadas e preservadas;

XII - adotar infraestrutura verde como alternativa ao convencional nos sistemas de drenagem, coleta e tratamento de esgoto e de coleta e tratamento de resíduos; e

XIII - adotar sistemas de controle de borda para controlar de forma ecológica a expansão da ocupação.

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZATE são: R1, SIP, IEIP, CCH, IACA, CSB, CSM e CCSC.

Art. 261. A ZPA - Zona de Proteção Ambiental representa os territórios com restrições à ocupação e com presença de vegetação, fauna e recursos naturais que se pretende preservar, recuperar e proteger.

Art. 262. São diretrizes da ZPA:

I - manter e recuperar ambientalmente o território por meio de parâmetros urbanísticos que restrinjam usos inadequados e ambientalmente degradantes e garantam a baixa densidade construtiva e a manutenção das condições de permeabilidade do solo;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

II - assegurar a mais ampla permeabilidade do solo para permitir a absorção, o acúmulo, a regularização e a depuração da água;

III - fazer com que a presença de contaminantes e poluentes seja limitada, de modo a não ultrapassar sua capacidade de recuperação interna, e não ameaçar seus recursos hídricos;

IV - assegurar a manutenção de cobertura vegetal e demais organismos em nível de diversidade e amplitude espacial que possibilite o exercício de funções equilibradas de depuração biológica e de regulação microclimática e hidrológica;

V - ampliar os espaços públicos e comunitários e áreas de lazer que mantenham ou ampliem a permeabilidade do solo;

VI - utilizar sistema de drenagem compensatória como alternativa ao sistema convencional;

VII - adotar parâmetros específicos para o desenho do sistema viário e dos passeios com a utilização de pisos drenantes e o estímulo ao compartilhamento seguro das vias, de forma a reduzir a impermeabilização do solo;

VIII - recuperar e/ou manter áreas de especial interesse ambiental;

IX - recompor a vegetação e a paisagem natural;

X - democratizar o acesso a áreas recuperadas e preservadas;

XI - adotar infraestrutura verde como alternativa ao convencional nos sistemas de drenagem, coleta e tratamento de esgoto e de coleta e tratamento de resíduos; e

XII - adotar sistemas de controle de borda para controlar de forma ecológica a expansão da ocupação.

§ 1º A ZPA, nos loteamentos regulares, deve obedecer o coeficiente de aproveitamento (CA) de 0,20 e a taxa de permeabilidade (TP), de 0,80.

§ 2º As categorias de uso permitidas na ZPA são: R1, SIP, IEIP, CSB e CSM.

Art. 263. Os perímetros das zonas estão delimitados no Anexo II, Mapa 5 desta lei complementar.

Parágrafo único. Na ZAPP (Zona Ambiental de Preservação Paisagística) coincidente com a área do Parque Estadual do Itapetinga, instituído pelo Decreto Estadual nº 55.662, de 30 de março de 2010, será considerada a retificação/exclusão de áreas, conforme o art. 15 do decreto estadual que o instituiu, ouvido o Conselho Gestor Estadual e o CONDEMA local, sendo estas áreas priorizadas para zoneamento ZATE.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 264. Os parâmetros de parcelamento, uso, ocupação do solo e instrumentos urbanísticos aplicáveis a cada zona estão descritos no Anexo III, Quadros 2, 4, 5 e 6 deste Plano Diretor.

## Seção II

### Das Zonas Especiais

Art. 265. Ficam estabelecidas as ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, porções do território voltadas à urbanização, regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social.

Art. 266. As ZEIS são classificadas da seguinte maneira:

I - ZEIS 1: área ocupada em área urbana consolidada central passível de regularização fundiária;

II - ZEIS 2: área ocupada em área urbana consolidada periurbana passível de regularização fundiária; e

III - ZEIS 3: área vazia destinada à implantação de HIS – Habitação de interesse social e HMP – Habitação de mercado popular.

§ 1º As categorias de uso permitidas na ZEIS 1 são: R1, CRH, CRV, CRCV, SIP, IEIP, IACB, CSB, CSM e IDLB.

§ 2º As categorias de uso permitidas na ZEIS 2 são: R1, CRH, CRV, CRCV, SIP, IEIP, IACB, CSB, CSM e IDLB.

§ 3º As categorias de uso permitidas na ZEIS 3 são: R1, CRH, CRV, CRCV, SIP, IEIP, IACB, CSB e IDLB.

Art. 267. As Zonas Especiais de Interesse Social do território de Mairiporã estão representadas no Anexo II, Mapa 5.

Art. 268. Fica estabelecida a ZEDEC - Zona Especial para o Desenvolvimento de Atividades Econômicas e Culturais, território no qual se concentram as atividades econômicas e culturais do município e para o qual deve ser desenvolvido um plano urbanístico que promova a ampliação da capacidade de desenvolvimento das atividades de suporte ao turismo e ao desenvolvimento das atividades econômicas e culturais presentes.

Art. 269. São diretrizes da ZEDEC:

I - incentivar empreendimentos que utilizem fachadas ativas no pavimento térreo, garantam fruição pública nos térreos dos empreendimentos por meio de redução no fator de planejamento previsto em 0,2; e

II - estimular a ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes por meio da redução do fator social previsto em 0,1.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. As categorias de uso permitidas na ZEDEC são: R1, CRCV, SIP, IEIP, IACB, CSB, CSM, CCSC e IDLB.

Art. 270. A ZEDEC deverá ser objeto de plano urbanístico que promova o desenvolvimento das atividades desejadas e crie condições urbanísticas para otimização das atividades e equipamentos instalados e para a adequação aos seus objetivos.

Art. 271. O plano urbanístico de que trata o art. 270 será objeto de legislação específica.

Art. 272. A Zona Especial para o Desenvolvimento de Atividades Econômicas e Culturais do território de Mairiporã está representada no Anexo II, Mapa 5.

Art. 273. Os parâmetros de parcelamento, uso, ocupação do solo e instrumentos urbanísticos aplicáveis a cada zona especial estão descritos no Anexo III, Quadro 5 deste Plano Diretor.

Parágrafo único. Os parâmetros expressos no Anexo III, Quadro 5 para as ZEIS são provisórios e serão substituídos pelos parâmetros das ZEIS 3 nas ZEIS 1 ou por aqueles estipulados no PREURB quando da aprovação do processo de REURB nas ZEIS 2.

## CAPÍTULO III

### DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA E PERIURBANA

Art. 274. Ficam instituídas as Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana.

Art. 275. As Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana são territórios delimitados de interesse para a recuperação ambiental e para o desenvolvimento urbano, econômico, turístico e social, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos urbanísticos previstos nesta lei complementar para os seguintes fins:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de áreas industriais;
- VI - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - prevenção do risco;  
IX - criação de unidades de conservação; ou  
X - proteção de outras áreas de interesse ambiental e valorização do patrimônio ambiental, turístico e cultural.

Art. 276. Cada Área de Intervenção Urbana e Periurbana será regulada por lei específica, que deverá disciplinar, dentre outras matérias:

- I - a aplicação dos instrumentos correspondentes às suas finalidades no âmbito de seu perímetro de abrangência;
- II - a realização de estudos prévios de impacto de vizinhança e/ou estudo de impacto ambiental que avaliem a capacidade de suporte de infraestrutura para o adensamento e/ou mudança de uso; e
- III - o desenvolvimento das atividades desejadas e as medidas mitigadoras e compensatórias dos potenciais impactos identificados.

Art. 277. Nas Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana poderão ser estabelecidos Coeficientes de Aproveitamento Máximo limitados a três e meio, que poderão ser atingidos mediante:

- I - outorga onerosa de potencial construtivo;
- II - transferência do direito de construir; e
- III - aquisição do estoque de potencial a eles relativo.

Parágrafo único. O estabelecimento dos Coeficientes de Aproveitamento Máximo de cada Área de Intervenção Urbana e Periurbana será feito com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infraestrutura e do sistema viário, e conforme os objetivos da intervenção.

Art. 278. Para a concretização das finalidades estabelecidas para as Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana poderão ser desenvolvidas parcerias com os demais níveis de governo e com o setor privado.

Art. 279. Até a aprovação das leis específicas de cada Área de Intervenção Urbana e Periurbana, as condições de parcelamento, uso e ocupação do solo, serão as estabelecidas por esta lei complementar.

Art. 280. As Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana do território de Mairiporã estão representadas no Anexo II, Mapa 6.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## Seção I

### **Das AIUDES - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para o Desenvolvimento Econômico e Social**

Art. 281. As AIUDES - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para o Desenvolvimento Econômico e Social têm por objetivo implementar intervenções que promovam o desenvolvimento de atividades desejadas, aliadas à ampliação da capacidade de suporte dos territórios e da rede de equipamentos e serviços públicos.

## Seção II

### **Das AIUPRR - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para Recuperação de Áreas de Riscos Geotécnicos, de Inundações ou de Outros Riscos Especificados em Lei**

Art. 282. As AIUPRR - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para Recuperação de Áreas de Riscos Geotécnicos, de Inundações ou de Outros Riscos especificados em lei têm por objetivo identificar territórios que demandam ações para eliminação, correção ou administração dos riscos.

## Seção III

### **Das AIUP - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para a Valorização do Patrimônio Ambiental, Turístico e Cultural**

Art. 283. As AIUP - Áreas de Intervenção Urbana e Periurbana para a Valorização do Patrimônio Ambiental, Turístico e Cultural têm por objetivo valorizar o patrimônio ambiental, turístico e cultural por meio de ações que contribuam para a finalidade de cada território identificado, sejam elas a preservação ambiental ou a visitação turística e/ou a realização de atividades culturais e eventos e que podem ser viabilizadas tanto por iniciativa pública como por meio de parcerias, respeitada a supremacia do interesse coletivo, o uso democrático do território municipal e o acesso universal ao patrimônio natural.

## TÍTULO VI

### **DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Art. 284. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou unificação de lotes ou unidades imobiliárias de solo urbano, com o objetivo de promover o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e o seu adequado aproveitamento urbanístico.

Parágrafo único. Os requisitos urbanísticos previstos neste Título condicionam o parcelamento do solo urbano, a implantação de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

condomínios e qualquer outra modalidade de formação de novos lotes e unidades imobiliárias, sujeitando sua prévia aprovação à autoridade municipal competente.

## CAPÍTULO I DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 285. O parcelamento do solo não será permitido:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas de brejos naturais;

III - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes e observadas as disposições da Lei Federal nº 12.651, de 2012;

V - em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

VI - em áreas utilizadas para deposição de resíduos sólidos;

VII - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - em áreas consideradas impróprias à ocupação urbana, ou inaptas à urbanização, de acordo com a Carta Geotécnica de Aptidão à urbanização do município;

IX - nas Áreas de Preservação Permanente (APP) e nos imóveis ocupados por vegetação ambientalmente protegida; e

X - em áreas sem frente para via pública oficial.

Art. 286. O parcelamento do solo somente poderá ser aprovado se houver disponibilidade da infraestrutura básica prevista no § 5º, art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

Art. 287. São requisitos mínimos para o parcelamento do solo:

I - não ocupação das faixas marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - articulação das vias que forem exigidas às vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, garantindo a integração com o sistema viário da região e a harmonização com a topografia local; e





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

III - não ocupação das faixas de domínio público das rodovias, sendo reservada uma faixa não edificável de quinze metros de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

## CAPÍTULO II

### DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 288. São modalidades de parcelamento do solo:

I - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - remembramento: reagrupamento de lotes para edificar, desde que não interfira com o sistema viário, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes, salvo nos casos de reparcelamento;

IV - desdobro: divisão de lote resultante de parcelamento regular ou regularizado, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes;

V - parcelamento integrado à edificação: modalidade em que a construção das edificações é realizada concomitantemente à execução do loteamento e do desmembramento; e

VI - reparcelamento: reagrupamento de lotes ou glebas e sua posterior divisão em novos lotes e parcelas, públicas e privadas, com dimensões, localização ou configuração distintas da situação original.

§ 1º O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento, parcelamento integrado à edificação e reparcelamento será precedido de fixação de diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado.

§ 2º O interessado deverá apresentar documentação que permita a adequada caracterização da área a ser parcelada, nos termos da Lei nº 6.766, de 1979 e deste Plano Diretor.

## CAPÍTULO III

### DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 289. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - áreas mínima e máxima do lote;

II - frentes mínima e máxima do lote;

III - área máxima de quadra;

IV - comprimento máximo da face de

quadra;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

V - percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser doado à municipalidade, distribuído em percentuais mínimos para área verde e área institucional;

VI - largura mínima de calçada, canteiro central, via de pedestre, ciclovia e leito carroçável; e

VII - declividade máxima das vias.

Art. 290. Ficam determinados os parâmetros básicos por zona para o parcelamento do solo no município previstos no Anexo III, Quadro 5.

Art. 291. Os projetos de parcelamento de solo deverão reservar vinte por cento de área para uso público, dividido a institucional e área verde, conforme a determinação específica da zona prevista na presente lei complementar.

§ 1º O percentual de área destinado ao sistema viário será decorrente das necessidades do respectivo projeto, respeitados os parâmetros geométricos definidos em lei e as diretrizes aprovadas pelo órgão licenciador municipal.

§ 2º O disposto no caput do art. 291 não se aplica aos desdobros.

Art. 292. O parcelamento do solo deverá promover a articulação das vias que forem exigidas às vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, garantindo a integração com o sistema viário da região e a harmonização com a topografia local.

Art. 293. Não será permitida a ocupação das faixas de terra:

I - marginais de cursos d'água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências da legislação específica; e

II - de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de quinze metros de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei.

## CAPÍTULO IV

### DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 294. Por Condomínio Urbanístico entende-se a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas a futura edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

§ 1º As vias de circulação dos condomínios urbanísticos serão de domínio privado, sendo vedada a abertura de vias públicas internamente ao perímetro do empreendimento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º A implantação de condomínios urbanísticos depende da emissão de diretrizes prévias pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Mairiporã.

Art. 295. A área máxima para implantação de Condomínios Urbanísticos será a seguinte:

I - na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, será permitida a implantação de condomínio urbanístico com área máxima de cem mil metros quadrados; e

II - na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana será permitida a implantação de condomínio urbanístico com área máxima de dez mil metros quadrados.

Art. 296. Não será admitida a implantação de condomínios urbanísticos na Macrozona de Proteção Integral.

Art. 297. Os parâmetros para o parcelamento do solo dispostos no art. 290 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e seguintes valerão, no que couber, para os condomínios urbanísticos.

Art. 298. O plano de urbanização dos condomínios urbanísticos deverá incluir as áreas de uso público e os módulos condominiais resultantes da implantação do empreendimento.

Art. 299. Para aprovação de condomínios urbanísticos será obrigatória a destinação de áreas de uso público, institucional e sistema de lazer, que deverão estar situadas fora do perímetro fechado do empreendimento ou em outro local.

Art. 300. O sistema de vias interno ao empreendimento computará no cálculo de fração ideal dos condôminos.

Art. 301. As APP - Áreas de Preservação Permanente degradadas ou em recuperação internas ao empreendimento deverão ser objeto de recuperação pelo empreendedor, até a entrega do empreendimento.

Parágrafo único. Após a entrega do empreendimento, a responsabilidade pela recuperação ou manutenção das APP - Áreas de Preservação Permanente passará a ser dos condôminos.

## TÍTULO VII

### DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 302. A ocupação do solo no território do município observará, dentre outros, os seguintes parâmetros:

- (CA), subdividido em:
- I. Coeficiente de Aproveitamento
  - a. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA<sub>min</sub>);
  - b. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA<sub>b</sub>); e
  - c. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA<sub>max</sub>).
  - II. Taxa de Ocupação máxima (TO);
  - III. Taxa de Permeabilidade mínima (TP);
  - IV. Recuo Mínimo, subdividido em:
    - a. Recuo Frontal (R. Frente);
    - b. Recuo Lateral (R. Laterais); e
    - c. Recuo de Fundo (R. Fundos).
  - V. Gabarito da Edificação (G), definido em função da altura máxima da edificação em relação ao perfil natural do terreno (em metros); e
  - VI. quota de terreno por unidade residencial.

§ 1º O Coeficiente de Aproveitamento do lote corresponde ao potencial construtivo do mesmo em função de sua área total.

§ 2º O CA<sub>b</sub> indica a área máxima que poderá ser construída em função da área total do lote, sem contrapartidas.

§ 3º O CA<sub>max</sub> indica a área máxima que poderá ser construída, mediante pagamento de contrapartida financeira.

§ 4º O CA<sub>min</sub> indica a área mínima que deverá ser construída para que o mesmo não seja considerado subutilizado, na forma desta lei complementar.

§ 5º A Taxa de Ocupação (TO) representa o percentual máximo de terreno que poderá ser ocupado por edificações.

§ 6º A Taxa de Permeabilidade (TP) determina o percentual mínimo da área do lote a ser preservado com solo permeável.

§ 7º Os recuos mínimos correspondem à distância entre a face externa da edificação e os limites frontais, laterais ou de fundo do lote, cujo objetivo é o de garantir condições adequadas de ventilação, iluminação e harmonia na volumetria das edificações em relação ao seu entorno.

§ 8º O Gabarito da Edificação (G) corresponde à altura máxima que a edificação pode alcançar, independentemente das dimensões do lote.

§ 9º A Quota de terreno (Q) por unidade residencial é definido em função do número de unidades residenciais permitidos em cada lote, calculado com base na fórmula  $Q = q/CA_{proj}$ , na qual:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

habitaçãois permitidos no lote;

a. Q é o número máximo de unidades habitacionais permitidos no lote;

b. q é a área quota definida para cada lote, de acordo com a zona em que se localiza;

c. CAproj é o coeficiente de aproveitamento adotado no projeto, limitado ao CA máximo permitido na zona.

Art. 303. Os parâmetros básicos de ocupação do solo por zona estão dispostos no Anexo III, Quadro 5.

## TÍTULO VIII

### DO USO DO SOLO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 304. Ficam definidas as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

- I. residencial (R); e
- II. não residencial (NR).

Art. 305. Sempre que os usos forem compatíveis nas respectivas Zonas, será permitida a implantação de usos mistos na mesma edificação ou lote.

§ 1º Entende-se por uso misto a combinação de:

- I. Uso Residencial (R) com Uso Não Residencial (NR); e
- II. duas ou mais subcategorias diferentes de Usos Não Residenciais.

§ 2º Os usos permitidos para cada zona se encontram listados no Anexo III, Quadro 6.

#### Seção I Do Uso Residencial (R)

Art. 306. A categoria Uso Residencial (R) compreende a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos e divide-se nas seguintes subcategorias:

- I. R1 - Residencial Unifamiliar: corresponde a uma unidade habitacional por imóvel, com acesso à via pública oficial; e
- II. Residencial Multifamiliar, sendo:
  - a) CRH - Conjunto Residencial Horizontal: correspondente ao conjunto de unidades habitacionais agrupadas



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

horizontalmente no mesmo lote, sendo todas as casas geminadas ou não, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) CRCH - Conjunto Residencial em Condomínio Horizontal: correspondente a conjunto residencial horizontal, constituído por unidades autônomas, com acesso independente por via particular de circulação de veículos ou de pedestre internas ao conjunto, vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;

c) CRV - Conjunto Residencial Vertical: correspondente a duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, possuindo as casas sobrepostas à frente e o acesso independente para a via oficial de circulação; e

d) CRCV - Conjunto Residencial em Condomínio Vertical: correspondente a edifícios de apartamentos e a conjuntos residenciais verticais.

## Seção II

### Do Uso Não Residencial (NR)

Art. 307. O Uso Não Residencial (NR) compreende diferentes atividades, organizadas em categorias conforme sua natureza e grau de incomodidade.

Parágrafo único. A classificação segundo o grau de incomodidade compreende a análise dos níveis de ruído, vibração, odores e emissão atmosférica produzidos.

Art. 308. As categorias de Uso NR são apresentadas por grupos de atividades seguintes:

I - SIP - Serviços de Interesse Público: prestação de serviços e de interesse público;

II - IEIP - Instalações e Equipamentos de Interesse Público sujeitos a controle específico: equipamentos e instalações de infraestrutura necessárias para a prestação de serviços públicos e de interesse público;

III - CCH - Clubes Recreativos e Desportivos de Campo com Hotelaria e/ou Hospedagem;

IV - IACb - Instituições, Entidades Religiosas, Associações Culturais e Clubes Recreativos e Desportivos de caráter local e de impacto ambiental potencialmente baixo: instituições, templos religiosos, clubes e associações com área de até quinhentos metros quadrados e com espaço para reuniões, cultos, cerimônias e eventos com lotação de até cem pessoas;

V - IACa - Instituições, Entidades Religiosas, Associações Culturais e Clubes Recreativos e Desportivos de impacto ambiental potencialmente alto: instituições, templos religiosos, clubes e associações com área acima de quinhentos metros quadrados e com espaço para reuniões, cultos, cerimônias e eventos com lotação maior de cem pessoas;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VI - CSb - Comércio e Serviços de impacto ambiental potencialmente baixo: área construída de até quinhentos metros quadrados e lotação de até cem pessoas;

VII - CSm - Comércio e Serviços de impacto ambiental potencialmente médio: área construída de até dois mil metros quadrados e lotação de até quinhentas pessoas;

VIII - CSa - Comércio e Serviços de impacto ambiental potencialmente alto: área construída acima de dois mil metros quadrados e lotação acima de quinhentas pessoas;

IX - CCSC - Conjunto de Comércio e Serviços em Condomínio: centros comerciais e shopping centers;

X - CPI - Comércio de Produtos Inflamáveis e Perigosos: postos de combustíveis, distribuidoras de gás, fertilizantes e outros produtos químicos inflamáveis, corrosivos e/ou perigosos;

XI - IDLb - Industrial Diversificado e Logístico de impacto ambiental potencialmente baixo, incluindo comércio atacadista;

XII - IDLa - Industrial Diversificado e Logístico de impacto ambiental potencialmente alto, incluindo comércio atacadista; e

XIII - CIDLC - Conjunto Industrial e Logístico em Condomínio.

Parágrafo único. Os grupos de atividade obedecem à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e serão detalhados por ato do Executivo.

## CAPÍTULO II

### DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DOS USOS

Art. 309. A instalação de usos deverá obedecer a parâmetros relacionados a:

- I - número de vagas de estacionamento;
- II - espaço de Carga e Descarga (C/D);
- III - área de Embarque e Desembarque de pessoas (E/D); e

IV - lotação das edificações (Lot).

Parágrafo único. As condições de instalação dos usos relativas aos parâmetros acima são aquelas constantes do Anexo III, Quadro 2.

Art. 310. A lotação das edificações em relação a seus usos e ocupações está prevista no Anexo III, Quadro 3.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. Regulamentação específica da matéria deverá ser tratada quando da revisão do Código Municipal de Obras e Edificações.

## TÍTULO IX

### DO PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

#### CAPÍTULO I

#### DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 311. O SMPG - Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é constituído por estruturas de suporte a processos e instrumentos que garantam a participação e o controle social no planejamento e gestão da política urbana municipal.

Art. 312. São objetivos do SMPG:

I - garantir eficiência e eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida e ao atendimento das necessidades básicas e prioritárias da população;

II - assegurar a participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução, acompanhamento e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - dar transparência aos processos de tomadas de decisão sobre assuntos relacionados à política urbana;

IV - estabelecer um processo de monitoramento e avaliação permanente de programas, instrumentos e projetos;

V - integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no município;

VI - inserir o planejamento municipal em um contexto de desenvolvimento regional e metropolitano; e

VII - integrar as ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no município.

Art. 313. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, assim estruturado:

I - pelo Poder Executivo, por meio das pastas relacionadas aos assuntos de planejamento urbano, infraestrutura e serviços urbanos, trânsito, transporte e mobilidade, habitação, meio ambiente e saneamento ambiental;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

II - pelo CONCIDADE - Conselho da Cidade e do Meio Ambiente de Mairiporã, garantida a representação dos diferentes segmentos sociais;

III - pela Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária e pelo respectivo FMH - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

IV - pela Câmara Técnica de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social e pelo respectivo FDES - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social; e

V - pela Câmara Técnica de Mobilidade Urbana e pelo respectivo FMob - Fundo Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 314. O FMAS - Fundo Municipal de Meio Ambiente e Saneamento terá receitas com as seguintes proveniências:

I - mínimo de zero, vírgula um por cento da Receita de IPTU prevista para o exercício financeiro;

II - outorga proveniente da concessão de saneamento ambiental, incluindo da coleta de lixo;

III - trinta por cento dos recursos provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir;

IV - recursos provenientes do pagamento por prestação de serviços ambientais;

V - recursos provenientes de multas ambientais;

VI - recursos provenientes de compensação ambiental de REURB-E; e

VII - repasse de outros fundos e outras receitas.

Parágrafo único. O conselho gestor do FMAS deverá encaminhar proposta orçamentária à Secretaria Municipal da Fazenda até o final do mês de julho de cada ano, para que a mesma possa ser analisada e posteriormente ter sua inserção na Lei Orçamentária Anual.

Art. 315. O FMH - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social terá receitas com as seguintes proveniências:

I - mínimo de um por cento da receita de ITBI prevista para o exercício financeiro;

II - trinta e cinco por cento dos recursos provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

III - recursos provenientes de compensação urbanística de REURB-E; e

IV - repasse de outros fundos e outras receitas.

Parágrafo único. O conselho gestor do FMH deverá encaminhar proposta orçamentária à Secretaria Municipal da Fazenda até o final do mês de julho de cada ano, para que a mesma possa ser analisada e posteriormente ter sua inserção na Lei Orçamentária Anual.

Art. 316. O FDES - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social terá receitas com as seguintes proveniências:

I - trinta e cinco por cento dos recursos provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir;

II - receitas provenientes de concessões onerosas;

III - receitas provenientes de taxas relativas a atividades turísticas e eventos;

IV - receitas provenientes de atividades de fiscalização e controle urbano; e

V - repasse de outros fundos e outras receitas.

Parágrafo único. O conselho gestor do FDES deverá encaminhar proposta orçamentária à Secretaria Municipal da Fazenda até o final do mês de julho de cada ano, para que a mesma possa ser analisada e posteriormente ter sua inserção na Lei Orçamentária Anual.

Art. 317. O FMob - Fundo Municipal de Mobilidade Urbana terá receitas com as seguintes proveniências:

I - receitas provenientes de outorgas da concessão de serviços e atividades relacionadas ao transporte público; e

II - repasse de outros fundos e outras receitas.

Parágrafo único. O conselho gestor do FMob deverá encaminhar proposta orçamentária à Secretaria Municipal da Fazenda até o final do mês de julho de cada ano, para que a mesma possa ser analisada e posteriormente ter sua inserção na Lei Orçamentária Anual.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

Art. 318. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Conferência Municipal da Cidade;
- II - CONCIDADE;
- III - assembleias territoriais de política urbana;
- IV - debates, audiências e consultas públicas;
- V - iniciativa popular de projetos de lei relacionados à política urbana; e
- VI - plebiscito e referendo popular.

Art. 319. A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer, ordinariamente, a cada dois anos e, extraordinariamente, quando convocada pelo CONCIDADE ou pelo chefe do Poder Executivo, tendo os seguintes objetivos:

- I - avaliar a implementação e os impactos das normas e dos instrumentos contidos nesta lei complementar;
- II - discutir e deliberar sobre assuntos relevantes ao desenvolvimento urbano no município; e
- III - avaliar a necessidade de alteração do Plano Diretor de Mairiporã, em virtude da dificuldade de implementação ou da necessidade de aprimoramento do mesmo.

Art. 320. A consulta pública é obrigatória, sob pena de nulidade do ato, em casos de relevante impacto na paisagem, cultura e modo de vida da população.

Parágrafo único. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público, para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

Art. 321. A realização de audiências públicas e debates é condicionante para a aprovação de planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, como empreendimentos de impacto ambiental e impacto de vizinhança, alteração de zoneamento, perímetro urbano, alteração do Plano Diretor e das normas de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo, e outros.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

*ESTADO DE SÃO PAULO*

Art. 322. A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de quinze dias que as antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurada a inserção na imprensa oficial, em sítio eletrônico oficial do poder público local e a fixação de editais em local de fácil acesso, na entrada principal da prefeitura municipal.

Art. 323. As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados.

Art. 324. Ao final de cada reunião será lavrada uma ata, contendo os pontos discutidos, que será anexada ao processo administrativo correspondente, a fim de subsidiar a decisão a ser proferida.

Art. 325. A iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial será assegurada por meio de proposta subscrita por um percentual mínimo definido em cinco por cento do eleitorado da cidade, região, distrito ou bairro.

Art. 326. O plebiscito é caracterizado como uma consulta de caráter geral, que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, plano, programa, projeto ou obra pública.

Parágrafo único. O plebiscito será exercido no âmbito de competência municipal e relacionada aos interesses da comunidade local.

Art. 327. O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

## Seção I

### Conselho da Cidade – CONCIDADE

Art. 328. Fica criado o CONCIDADE - Conselho da Cidade de Mairiporã.

Parágrafo único. A eleição e nomeação do conselho acontecerá em até noventa dias a publicação desta lei complementar.

Art. 329. O CONCIDADE é o órgão colegiado de natureza consultiva, deliberativa e normativa, integrante da estrutura da administração municipal, que tem por finalidade garantir a participação dos diferentes segmentos da população na formulação, implementação e gestão da política urbana.

Parágrafo único. O CONCIDADE é formado por vinte e dois membros e respectivos suplentes, com participação paritária entre representantes do governo municipal e da sociedade civil.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

- Art. 330. Os membros que compõem o CONCIDADE são:
- executivo municipal, sendo:
- Transporte e Mobilidade Urbana;
- Regularização Fundiária e Planejamento Urbano;
- Defesa Civil;
- Econômico; e
- Social.
- legislativo municipal;
- de trabalhadores;
- sociais e populares;
- e do comércio;
- profissionais, acadêmicas e de pesquisas e conselhos profissionais de classe;
- municipais;
- ambientalistas; e
- culturais.
- § 1º Por movimentos populares entende-se toda e qualquer entidade ou organização da sociedade civil que tenha como pauta o “direito à cidade”.
- § 2º Dos representantes de movimentos populares, ao menos um deve ter como pauta a luta por “moradia digna”.
- § 3º As entidades empresariais devem ter relação com a temática da política urbana e ambiental.
- I - onze representantes do poder público
- a) um da Secretaria de Segurança Pública,
- b) um da Secretaria de Turismo e Esporte;
- c) um da Secretaria de Obras e Serviços;
- d) três da Secretaria de Habitação,
- e) dois da Secretaria do Meio Ambiente;
- f) um da Coordenadoria da Proteção e
- g) um da Secretaria de Desenvolvimento
- h) um da Secretaria de Desenvolvimento
- II - um representante do poder público
- III - um representante de entidades sindicais
- IV - três representantes de movimentos
- V - dois representantes do setor da indústria
- VI - um representante de entidades
- VII - um representante dos conselhos
- VIII - um representante de movimentos
- IX - um representante de movimentos



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º Todas as entidades de todos os segmentos devem ter atuação comprovada no município, não sendo necessariamente a sede localizada no território municipal.

Art. 331. O CONCIDADE é composto pelas seguintes Câmaras Técnicas:

I - Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária e pelo respectivo FMH - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

II - Câmara Técnica de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social e pelo respectivo FDES - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social; e

III - Câmara Técnica de Mobilidade Urbana e pelo respectivo FMob - Fundo Municipal de Mobilidade Urbana.

## CAPÍTULO III

### DO SISTEMA DE MONITORAMENTO DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Art. 332. Fica criado o SPAM - Sistema de Monitoramento da Política Urbana e Ambiental, que tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do seu processo de implantação.

§ 1º O SPAM deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o município.

§ 2º O SPAM será implementado em até noventa dias após a publicação desta lei complementar.

Art. 333. O SPAM obedecerá aos seguintes princípios:

I - simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicidade de meios e instrumentos para fins idênticos; e

II - transparência, publicidade e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor e das políticas setoriais.

## CAPÍTULO IV

### DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 334. O SIGMA - Sistema Municipal de Informações Geográficas de Mairiporã subsidiará o SMPG, o SPAM e as atividades do CONCIDADE e deve ser composto pela base cartográfica municipal, pela legislação urbanística e ambiental e pelo Cadastro Territorial Multifinalitário de Mairiporã, que será alimentado pelos dados socioambientais e econômicos produzidos pelas secretarias municipais e pelos demais órgãos oficiais como IBGE, CETESB, Instituto Florestal e Fundação SEADE e articulando-se com os sistemas estaduais existentes, o DataGeo e o Sistema Ambiental Paulista.

Parágrafo único. O SIGMA será implementado em até cento e vinte dias após a publicação desta lei complementar.

Art. 335. Deverá ser elaborado no prazo de cento e oitenta dias o PDGeo - Plano Diretor de Geoprocessamento que terá por objetivo definir as diretrizes para a implantação do SIGMA, de forma que ele seja capaz de apoiar todas as secretarias e órgãos municipais no gerenciamento e planejamento das políticas setoriais e na integração de ações e políticas públicas municipais.

Parágrafo único. O PDGeo deve considerar a constante evolução tecnológica e integrar as informações já existentes em diferentes setores da Prefeitura Municipal de Mairiporã para a criação do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), referenciado ao Sistema de Informações Geográficas.

Art. 336. O SIGMA passa a constituir referência oficial e obrigatória para todos os trabalhos de topografia, cartografia, geodesia, demarcação, estudos, projetos, implantação e acompanhamento de obras e serviços a serem realizados no território de Mairiporã.

§ 1º Todos os levantamentos realizados em lotes com área superior a trezentos metros quadrados devem ser georeferenciados ao SIGMA.

§ 2º Os produtos topográficos, cartográficos e geodésicos do SIGMA serão acessíveis ao público mediante recolhimento da taxa correspondente.

## TÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 337. Os processos de licenciamento de obras e edificações protocolados até a data de publicação desta lei complementar, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro dos prazos legais, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, optando pela análise integral nos termos desta lei complementar, no prazo de noventa dias de sua entrada em vigor.

§ 1º Os projetos de construção, reforma, ampliação e regularização protocolados anteriormente à data de vigência desta lei complementar serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

pedido original, e deverão ter suas obras iniciadas em até seis meses, a contar da expedição do respectivo alvará.

§ 2º Ficam assegurados os direitos de alvarás já concedidos, bem como os direitos de construção constantes de certidões expedidas antes da entrada em vigor desta lei complementar, desde que respeitados os prazos de vigência neles estabelecidos.

§ 3º Os pedidos de renovação de alvará serão apreciados com base nesta lei complementar caso as obras ainda não tenham sido iniciadas ou desrespeitem a legislação anterior.

Art. 338. Projetos modificativos protocolados após a data de entrada em vigor desta lei complementar serão analisados de acordo com as disposições nela contidas, ainda que se refiram a projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação anterior.

Art. 339. Os processos de parcelamento do solo regularmente protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta lei complementar serão analisados de acordo com a legislação em vigor à época da emissão de diretrizes, desde que observado o seu prazo de validade.

Art. 340. Os processos referentes à certidão de uso do solo, diretrizes e pré análise que necessitem de complemento de informações ou não forem retirados no prazo de noventa dias, serão encaminhados para o arquivo geral, submetendo-se aos dispositivos desta lei complementar no caso de reapresentação.

Art. 341. A partir da publicação desta lei complementar, a prefeitura, por seus setores competentes, providenciará a adequação das normas técnicas pertinentes ao presente Plano Diretor Participativo.

Art. 342. Integram esta lei complementar:

I - Anexo I, contendo o Glossário e

II - Anexo II, contendo os seguintes

Lista de Siglas;

mapas: e

a) Mapa 1 “Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização”; “Diagnóstico da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária”;

b) Mapa 2 “Uso e Cobertura da Terra”;

c) Mapa 3 “Áreas de interesse ambiental legalmente protegidas no território municipal”;

d) Mapa 4 “Macrozoneamento”;

e) Mapa 5 “Zoneamento”; e

f) Mapa 6 “Áreas de Intervenção

Urbana e Periurbana”.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

III - Anexo III, com os seguintes quadros, formados por suas informações e notas:

- a) Quadro 1. Fator Social;
- b) Quadro 2. Uso do solo e condições de instalação;
- c) Quadro 3. Lotação das edificações;
- d) Quadro 4. Parâmetros de Parcelamento do Solo;
- e) Quadro 5. Parâmetros de Ocupação do Solo; e
- f) Quadro 6. Usos permitidos para cada zona.

Art. 343. Fica revogada a Lei Complementar nº 297, de 6 de novembro de 2006 e demais dispositivos em contrário.

Art. 344. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Tibiriçá, em 24 de setembro de 2021.

**WALID ALI HAMID**  
Prefeito

**DOUGLAS PEREIRA DA SILVA**  
Secretaria Municipal de Administração, Recursos Humanos e Modernização

**ALEXANDRE DOS SANTOS**  
Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Planejamento Urbano

**EDISON PAVÃO JUNIOR**  
Procuradoria Geral do Município

**ANDRÉA MARCIANO BUENO RAMOS**  
Assessoria Jurídica Parlamentar