



PROJETO DE LEI Nº 14867/2025

(Adilson Roberto Pereira Júnior)

Dispõe sobre a cobrança de contrapartidas urbanísticas e ambientais de proprietários de imóveis localizados em loteamentos irregulares objeto de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 1º. Será exigida contrapartida financeira, urbanística ou ambiental dos proprietários de imóveis situados em loteamentos implantados de forma irregular ou clandestina até a data de publicação desta Lei, que venham a ser objeto de regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, excluídas as hipóteses de regularização pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (REURB).

Art. 2º. Considera-se contrapartida, para os fins desta Lei, a obrigação imposta ao proprietário beneficiado pela regularização fundiária de contribuir com recursos financeiros, execução de obras ou outras formas de compensação, destinada à mitigação dos impactos urbanísticos, ambientais ou de infraestrutura, decorrentes da ocupação irregular do solo.

Art. 3º. A contrapartida será exigida nos seguintes casos:

I – quando o parcelamento irregular não tiver destinado, à época da ocupação, as áreas mínimas obrigatórias para sistema viário, área verde, ou equipamentos públicos, conforme o art. 4º da Lei nº 6.766/1979;

II – quando for necessária a realização de obras públicas ou compensações ambientais para viabilizar a regularização urbanística e registral do loteamento;

III – quando não houver mais possibilidade física de destinação das áreas públicas nos percentuais mínimos exigidos por lei.

Art. 4º. A contrapartida poderá consistir, isolada ou cumulativamente, em:

I – pagamento em pecúnia, a ser calculado com base na área do lote, na valorização decorrente da regularização e na ausência de áreas públicas obrigatórias;

II – execução direta de obras ou serviços de infraestrutura urbana;





III – doação de área equivalente em outra localidade, de interesse da Administração Pública;

IV – prestação de serviços comunitários ou ambientais, mediante convênio com o Município.

Art. 5º. A contrapartida financeira a ser paga por proprietário de imóvel localizado em loteamento irregular será calculada com base na área total do lote individual, aplicando-se os seguintes critérios:

I – o valor da contrapartida corresponderá a até 10% do valor venal do imóvel, conforme constante no cadastro imobiliário municipal na data do requerimento de regularização;

II – em caso de ausência total de áreas públicas obrigatórias (verde, institucional e lazer), o percentual poderá ser majorado para até 15%;

III – os valores poderão ser pagos de forma parcelada, em até 60 (sessenta) vezes, com correção monetária pelo IPCA;

IV – os recursos arrecadados serão depositados em conta vinculada à Fundo Municipal correlato, com destinação exclusiva a obras e ações de reurbanização em áreas irregulares.

Parágrafo único. Para os casos de contrapartida material, o valor estimado da obra ou serviço deverá ser equivalente à contrapartida financeira prevista nos incisos I e II, mediante avaliação técnica do órgão competente.

Art. 6º. O Poder Executivo poderá firmar termos de compromisso individuais ou coletivos com os proprietários, associações ou representantes dos imóveis situados em loteamentos irregulares, prevendo:

I – as contrapartidas acordadas;

II – as condições e prazos para cumprimento;

III – penalidades pelo descumprimento;

IV – a possibilidade de parcelamento da obrigação.

Art. 7º. Ficam isentos das contrapartidas previstas nesta Lei os proprietários:

I – de imóveis com área total de até 250 m², com edificação única de moradia familiar;

II – que comprovem renda familiar inferior a 3 (três) salários-mínimos;





III – situados em áreas objeto de programa público de interesse social com previsão específica de isenção.

Art. 8º. A presente Lei não isenta os responsáveis por loteamentos irregulares das sanções legais aplicáveis, inclusive as previstas nos arts. 50 e 51 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa

O presente projeto de lei tem por finalidade dotar o Município de instrumento legal para viabilizar a regularização de loteamentos antigos implantados irregularmente, fora do escopo da REURB, com distribuição equitativa dos custos e compensações entre os beneficiários diretos da regularização.

A medida visa garantir:

- O cumprimento da legislação federal (Lei nº 6.766/79);
- A proteção do meio ambiente e a função social da propriedade (CF, arts. 182 e 225);
- A justa repartição de encargos urbanísticos e ambientais;
- A possibilidade de ampliar o acesso à moradia regularizada, sem onerar exclusivamente o poder público.

A proposta observa ainda a jurisprudência consolidada que veda isenções genéricas ou anistias que impliquem renúncia ao interesse público urbanístico ou ambiental, e oferece um caminho legal, proporcional e participativo para a regularização de assentamentos consolidados.

Diante disso, conto com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta medida, que alia legalidade, justiça social e desenvolvimento urbano sustentável.

JUNINHO ADILSON

