



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

## OFÍCIO Nº 0183663/2026-PARAG-GAP

### Projeto de Lei Complementar 19/2026

Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:12:01

A Sua Excelência o Senhor

**Fabio Fernando Siqueira dos Santos**

Presidente da Câmara Municipal

Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista

19703-060 Paraguaçu Paulista - SP

Assunto: **Encaminha o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR \_\_, 15\_06\_2026, Instrumentos da Política Urbana.**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 3535507.414.00008849/2025-11.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o referido Projeto de Lei Complementar e sua Justificativa, que “Dispõe sobre os Instrumentos da Política Urbana no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista”.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos e apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**

Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 16/06/2026, às 10:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0183663** e o código CRC **FC60A249**.



# PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

## JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei Complementar nº. \_\_\_\_, de 15 de junho de 2026

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Este projeto de lei complementar é produto da 4ª FASE – PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTO E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PDM do contrato para Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, referente ao Contrato nº 055/2022, firmado entre a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio do Pregão Eletrônico de nº 023/2022.

O processo de elaboração da Revisão e Atualização do Plano Diretor Municipal e das demais Leis e Normas Municipais Pertinentes, contemplou quatro etapas que resultaram em um conjunto de diretrizes e propostas, realizadas 2022. Dentre os produtos, o Produto 4, ora apresentado na forma desta propositura, se insere contextualmente no escopo da Revisão do Plano Diretor Municipal, conforme segue:

1ª Fase – Mobilização

2ª Fase – Análise Temática Integrada

3ª Fase – Diretrizes e Proposta para uma Cidade Sustentável

4ª Fase – Plano de Ação e Investimento e Institucionalização do Plano

Este projeto de lei complementar visa atender o disposto na Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que Instituiu o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências, conforme segue:

Art. 148. As seguintes leis deverão ser revistas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data de promulgação dessa lei, a fim de que se adequem a este Plano Diretor:

I - Lei de Parcelamento do Solo;

II - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - Programa de regularização fundiária e urbanística.

Art. 149. Quando o prazo não for especificado, fica definido o prazo máximo de 2 (dois) anos para encaminhar à Câmara Municipal projetos de leis específicas previstos neste Plano Diretor.

Art. 150. Enquanto não forem aprovadas as leis, continuarão em vigência todas as leis que, de alguma forma, tratam do planejamento urbano da cidade, devendo ser aplicadas em consonância ao previsto neste Plano Diretor, considerando ainda que as normas e parâmetros urbanísticos previstos nesta lei entram em vigor a partir da sua promulgação.

Art. 151. No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art. 152. Os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, terão 6 (seis) meses de prazo de validade, contados a partir da data de vigência da legislação específica, renovável uma única vez por 6 (seis) meses, para:

I - Projetos já licenciados;

II - Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.

Art. 153. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§ 1º Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.

§ 2º As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§ 3º As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros

urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

Além desta propositura, outros projetos de lei complementares são contemplados e farão parte do conjunto de normas de implementação do Plano Diretor do Município.

No caso específico desta propositura, ela "Dispõe sobre os Instrumentos da Política Urbana no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista."

São estabelecidos os critérios para aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, nos termos dos art. 4º da [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) – Estatuto da Cidade e nos termos da Lei do Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

Os seguintes Instrumentos da Política Urbana poderão ser aplicados no Município, ouvido o Conselho da Cidade sem prejuízo de outros previstos em legislação municipal, estadual ou federal:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V - Operações Urbanas Consorciadas;
- VI - Transferência do Direito de Construir.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura.

Atenciosamente,

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**  
Prefeito

# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. \_\_\_\_, DE 15 DE JUNHO DE 2026

Dispõe sobre os Instrumentos da Política Urbana no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA APROVA:

## CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei estabelece critérios para aplicação dos Instrumentos da Política Urbana, nos termos dos art. 4º da [Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001](#) – Estatuto da Cidade e nos termos da Lei do Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

Art. 2º Os seguintes Instrumentos da Política Urbana poderão ser aplicados no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, ouvido o Conselho da Cidade sem prejuízo de outros previstos em legislação municipal, estadual ou federal:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V - Operações Urbanas Consorciadas;
- VI - Transferência do Direito de Construir.

Parágrafo único. Se assim exigir o interesse público, por proposta da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação ao Executivo Municipal, poderão ser adotados outros Instrumentos de Política Urbana.

Art. 3º A aplicação dos instrumentos de política urbana terá como objetivos:

- I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II - a proteção e preservação do patrimônio cultural, natural e ambiental do Município;
- III - a desapropriação parcial ou total de imóveis necessários à adequação do sistema viário básico;
- IV - a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - a criação de espaços de uso público;
- VI - a implantação de programas habitacionais de interesse social;
- VII - o aproveitamento de imóveis subutilizados por limitações urbanísticas;
- VIII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência.

§ 1º Constitui o patrimônio cultural, natural e ambiental do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, cultural, natural, paisagístico ou ambiental, tais como:

- I - unidades de interesse de preservação - UIP;
- II - unidades de conservação - UC;
- III - bosques, praças e parques.

§ 2º Será admitida operações urbanas consorciadas, mediante convênios ou consórcios entre o Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista e os municípios limítrofes, como forma de assegurar as condições ambientais adequadas à proteção e preservação dos mananciais.

Art. 4º Na aplicação dos Instrumentos de Política Urbana de que trata o arts. 2º desta lei, será permitida a alteração dos índices urbanísticos, bem como de usos e de porte não previstos na legislação de zoneamento e uso do solo, mediante contrapartida do setor privado:

I - na execução de obras e serviços;

II - nas construções e concessão de terrenos para programas de habitação de interesse social;

III - na concessão de áreas necessárias à preservação do patrimônio natural e ambiental;

IV - na preservação do patrimônio histórico e cultural;

V - na alocação de recursos financeiros.

Art. 5º Os instrumentos de política urbana que demandem dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## CAPÍTULO II - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 6º Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao seu entorno imediato, ao meio ambiente, sistema viário ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 7º Os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança -EIV- para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, serão os seguintes:

I - edificações residenciais com área computável superior a 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados);

II - edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

III - conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos);

IV - parcelamentos do solo com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

V - cemitérios e crematórios;

VI - exploração mineral.

Art. 8º O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo, os seguintes itens:

I - descrição detalhada do empreendimento;

II - delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, considerando entre outros aspectos:

a) o adensamento populacional;

b) equipamentos urbanos e comunitários;

c) uso e ocupação do solo;

d) valorização imobiliária;

e) geração de tráfego e demanda por transporte público;

f) ventilação e iluminação;

g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

h) descrição detalhada das condições ambientais;

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

IV - medidas de controle ambiental, mitigadora ou compensatória adotadas nas diversas fases, para os impactos citados no inciso anterior, indicando as responsabilidades pela implantação das mesmas.

§ 1º De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou do Estudo de Impacto Ambiental, o Poder Público, representado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, avaliará o mesmo conjuntamente aos projetos pertinentes, e estabelecerá quaisquer exigências que se façam necessárias para minimizar, compensar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da Cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 2º Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte o interessado deverá publicar num periódico local de grande circulação um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização. A Prefeitura fixará o mesmo resumo em edital.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 9º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

### CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 10 Nos termos fixados em lei específica, o Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, de:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º A aplicação dos mecanismos previstos no “caput” deste artigo, incisos I a III, se dará em áreas em que haja predominância de condições favoráveis de infra-estrutura, topografia e qualidade ambiental para o adensamento.

§ 2º Independentemente do imposto predial e territorial progressivo no tempo, o Município poderá aplicar alíquotas progressivas ao IPTU em razão do valor, localização e uso do imóvel, conforme o art. 156, § 1º, da Constituição Federal.

Art. 11 São áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios, e de aplicação dos demais mecanismos previstos no “caput” do artigo anterior incisos II e III, mediante notificação do Poder Executivo e nos termos dos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados na área urbana, excetuando-se:

I - imóveis integrantes das Áreas de Proteção Ambiental;

II - áreas de Parques de Conservação, de Lazer e Lineares, de Bosques de Lazer e de Conservação, de Reservas Biológicas e as Unidades de Conservação Específicas;

III - imóveis com Bosques Nativos Relevantes, onde o índice de cobertura florestal seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel;

IV - imóveis com Áreas de Preservação Permanente, conforme o estabelecido no Código Florestal Brasileiro, onde o índice de comprometimento dessas áreas seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel.

§ 1º Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º Considera-se subutilizado, o lote ou gleba edificados, nas seguintes condições:

a) situados em zona central e zona especial de corredor diversificado, áreas com predominância de ocupação residencial e áreas de ocupação mista que contenham edificação cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento inferior a 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento previsto na legislação de uso e ocupação do solo;

b) situados em áreas no Setor Especial das Vias Coletoras, e que contenham edificação de uso não residencial, cuja área destinada ao desenvolvimento da atividade seja inferior a 1/3 (um terço) da área do terreno, aí compreendidas áreas edificadas e não edificadas necessárias à complementação da atividade;

c) imóveis com edificações paralisadas ou em ruínas situados em qualquer área.

§ 3º Conforme determinado em legislação específica, são exceções ao indicado no parágrafo anterior: os imóveis que necessitem de áreas construídas menores para o desenvolvimento de atividades econômicas e os imóveis com utilização de agropecuária, com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas municipais de abastecimento alimentar, devidamente registrado nos órgãos competentes.

§ 4º Imóveis com bosques nativos relevantes ou áreas de preservação permanente estabelecidas no Código Florestal Brasileiro, onde o índice de comprometimento dessas áreas seja inferior a 50% (cinquenta por cento), mas que incidam outras limitações administrativas que prejudiquem sua adequada ocupação, nos termos da lei de zoneamento e uso do solo, também poderão ser excetuados no previsto no “caput” deste artigo.

§ 5º Para efeito desta lei, considera-se coeficiente de aproveitamento a relação entre a área computável e a área do terreno.

Art. 12 A instituição de critérios para as edificações não utilizadas, para as quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, sob pena de sujeitar-se ao imposto predial progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, será objeto de lei específica.

Parágrafo único. A lei específica que trata este artigo poderá determinar a aplicação dos critérios diferenciados por zonas, ou partes de zonas de uso, conforme o interesse público de dinamizar a ocupação de determinados trechos da cidade.

Art. 13º O Poder Executivo promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis não edificados, subtilizados ou não utilizados, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis, de acordo com lei específica, que determinará as condições e prazos para implementação da referida obrigação, atendido o disposto nos Arts. 9 e 10.

§ 1º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 3º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 4º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 5º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

#### CAPÍTULO IV - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 14 O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 15 As áreas em que poderão incidir o Direito de Preempção estão contidas no perímetro urbano do Município.

§ 1º Os prazos de vigências e as finalidades para as quais os imóveis se destinarão serão fixados em lei específica e serão superiores a 5 (cinco) anos, renováveis a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado ao Município, durante a vigência do prazo fixado pela lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

Art. 16 Tanto o Município quanto os particulares deverão observar as disposições do art. 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Junho de 2001, e as estabelecidas em legislação municipal específica.

Art. 17 Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o organismo competente da administração municipal, a ser definido dependendo da finalidade pela qual o imóvel está preempção, deverá ser consultado no caso de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

Art. 18 O proprietário poderá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## CAPÍTULO V - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 19 A outorga onerosa do direito de construir, também denominado solo criado, é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso, e porte, mediante contrapartida financeira do setor privado, em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 20 A outorga onerosa do direito de construir propicia maior adensamento de áreas já dotadas de infraestrutura, sendo que os seus recursos serão aplicados para as seguintes finalidades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária;

II - ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;

III - criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 21 As zonas onde a outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida são as indicadas no mapa anexo.

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir também poderá ser aplicada nos lotes com testadas para as vias coletoras e de penetração e para a regularização de edificações, desde que garantidas as condições de habitabilidade e de qualidade ambiental, conforme estabelecido em lei específica.

Art. 22 Os acréscimos máximos ao coeficiente de aproveitamento e as alturas das edificações indicado na

legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, pela outorga onerosa, serão proporcionais à infraestrutura existente, conforme o indicado em mapa anexo a lei do Plano Diretor.

§ 1º Deverão ser respeitados as divisões de zonas, de acordo com o suporte natural, infra-estrutura, densidade, uso e ocupação do solo.

§ 2º Para os terrenos com testada para eixos viários principais, legislação específica poderá indicar acréscimos máximos de até 01 (um) coeficiente, pela outorga onerosa do direito de construir, aos coeficientes de aproveitamento indicados na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 23 A outorga onerosa do direito de construir será regulamentada em lei específica, que determinará de acordo com a divisão das zonas e a infraestrutura implantada as fórmulas de cálculo, a contrapartida, os casos passíveis da isenção de contrapartida e condições relativas à aplicação deste instrumento.

Art. 24 Nas operações urbanas consorciadas, a utilização da outorga onerosa do direito de construir será definida em lei específica, bem como os parâmetros máximos e mínimos de coeficiente e altura em cada intervenção.

## CAPÍTULO VI - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 25 A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o sistema de transporte coletivo, implantando programas de melhorias de infra-estrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

§ 1º Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e o previsto no Plano Diretor.

§ 2º Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista coordenação, acompanhamento e monitoramento de todo projeto de operação urbana consorciada.

§ 3º A operação urbana consorciada pode ser proposta pelo executivo, ou por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

§ 4º No caso de operação urbana consorciada de iniciativa da municipalidade, o Poder Público, poderá, mediante chamamento em edital, definir a proposta que melhor atenda ao interesse público.

§ 5º No caso de operação urbana consorciada proposta pela comunidade, o interesse público da operação será avaliado pelo órgão responsável pelo planejamento da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 26 Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - áreas indicadas no Anexo XIII do Plano Diretor;
- II – estruturação e ampliação do Distrito Industrial;
- III – ampliação e melhoria do cemitério municipal;
- IV – estruturação do setor hoteleiro no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista;
- V – revitalização e manutenção do Centro Histórico Municipal (entorno da Igreja Matriz);
- VI – melhoria da infraestrutura das propriedades pluriativas na área rural.

Art. 27 Nas operações urbanas consorciadas, a utilização da outorga onerosa do direito de construir será definida em lei específica, bem como os parâmetros máximos e mínimos de coeficiente e altura em cada intervenção.

Art. 28 Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 29 A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## CAPÍTULO VII - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 30 A transferência do direito de construir, também denominada transferência de potencial construtivo, a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, para a finalidade de promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico cultural, natural e ambiental.

Art. 31 Constitui o patrimônio cultural, natural e ambiental do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista o conjunto de bens existentes em seu território, de domínios públicos ou privados, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental, tais como aqueles indicados no mapa anexo ao Plano Diretor Municipal.

§ 1º Deverá ser realizado estudo técnico específico e elaborada a listagem de unidade de interesse de patrimônio e unidade de conservação.

§ 2º O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na lei de zoneamento uso e ocupação do solo, por limitações relativas à preservação do patrimônio ambiental ou cultural, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial construtivo deste imóvel.

§ 3º O mesmo benefício poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Município o seu imóvel, ou parte dele, para os para os fins previstos nos incisos I a V do “caput” deste artigo.

Art. 32 O potencial construtivo de um lote é determinado em metros quadrados de área computável, e equivale ao resultado obtido pela aplicação da seguinte fórmula:  $PC = CA \times A$ , onde:

PC – Potencial Construtivo.

CA – Coeficiente de Aproveitamento do lote, permitido na zona aonde se localiza o lote cedente, conforme Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

A – Área total do terreno cedente.

Art. 33 O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados em área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:  $Pc = Pr \times (Vr/Vc) \times (Cc/Cr)$ , onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido

Pr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional

Vr = valor do metro quadrado de lote que recebe o potencial construtivo

Vc = valor do metro quadrado de lote que cede o potencial construtivo

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do lote que cede o potencial construtivo

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do lote que recebe o potencial construtivo

Parágrafo único. O valor do metro quadrado do lote que cede e do que recebe o potencial construtivo, será avaliado com base nos critérios e procedimentos de avaliação utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 34 A efetivação da transferência de potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial, após ouvido o Conselho da Cidade e outros órgãos competentes, expedida pelo órgão municipal de obras, através da expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, previamente à emissão de alvará de construção, na qual deverá constar a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta lei e dos demais diplomas legais.

Art. 35 Deverá ser averbada a transferência do potencial construtivo, no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do imóvel que recebe o potencial construtivo.

§ 1º Para o lote que cede o potencial construtivo, a averbação deverá conter o teor do “caput” deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação se for o caso.

§ 2º A transferência do direito de construir ou transferência de potencial construtivo também poderá ser aplicada nos lotes com testadas para os eixos viários principais e para a regularização de edificações, desde que garantidas as condições de habitabilidade e de qualidade ambiental, conforme estabelecido em lei específica.

Art. 36 Os acréscimos máximos ao coeficiente de aproveitamento indicado na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, pela transferência de potencial construtivo, serão proporcionais à infraestrutura existente e conforme indicado na lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 37 Serão objetos de regulamentação em lei específica, entre outras:

I - os casos passíveis de renovação de potencial;

II - as condições de averbação em registro de Imóveis.

## CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38 Nas operações urbanas consorciadas, a utilização da transferência do direito de construir, bem como os parâmetros máximos e mínimos de coeficiente e altura em cada intervenção, serão definidos em lei específica.

Art. 39 Novas áreas de aplicabilidade dos instrumentos serão delimitadas através de decreto do executivo, de conformidade com a política de desenvolvimento municipal, através de proposta oriunda da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, aprovado pelo Conselho da Cidade.

Art. 40 A aplicação dos Instrumentos de Política Urbana, relacionados nos incisos I a VI, do art. 2º desta lei, será constantemente monitorada pelo órgão de planejamento da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista resultantes desse monitoramento, a rever a regulamentação dos parâmetros de uso e ocupação do solo instituído por esses instrumentos, e a suprimir ou acrescentar zonas e setores para a sua aplicação.

Art. 41 Esta lei será regulamentada, naquilo que for necessário, no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de sua publicação.

Art. 42 Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

**ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)**  
Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 16/06/2026, às 10:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).

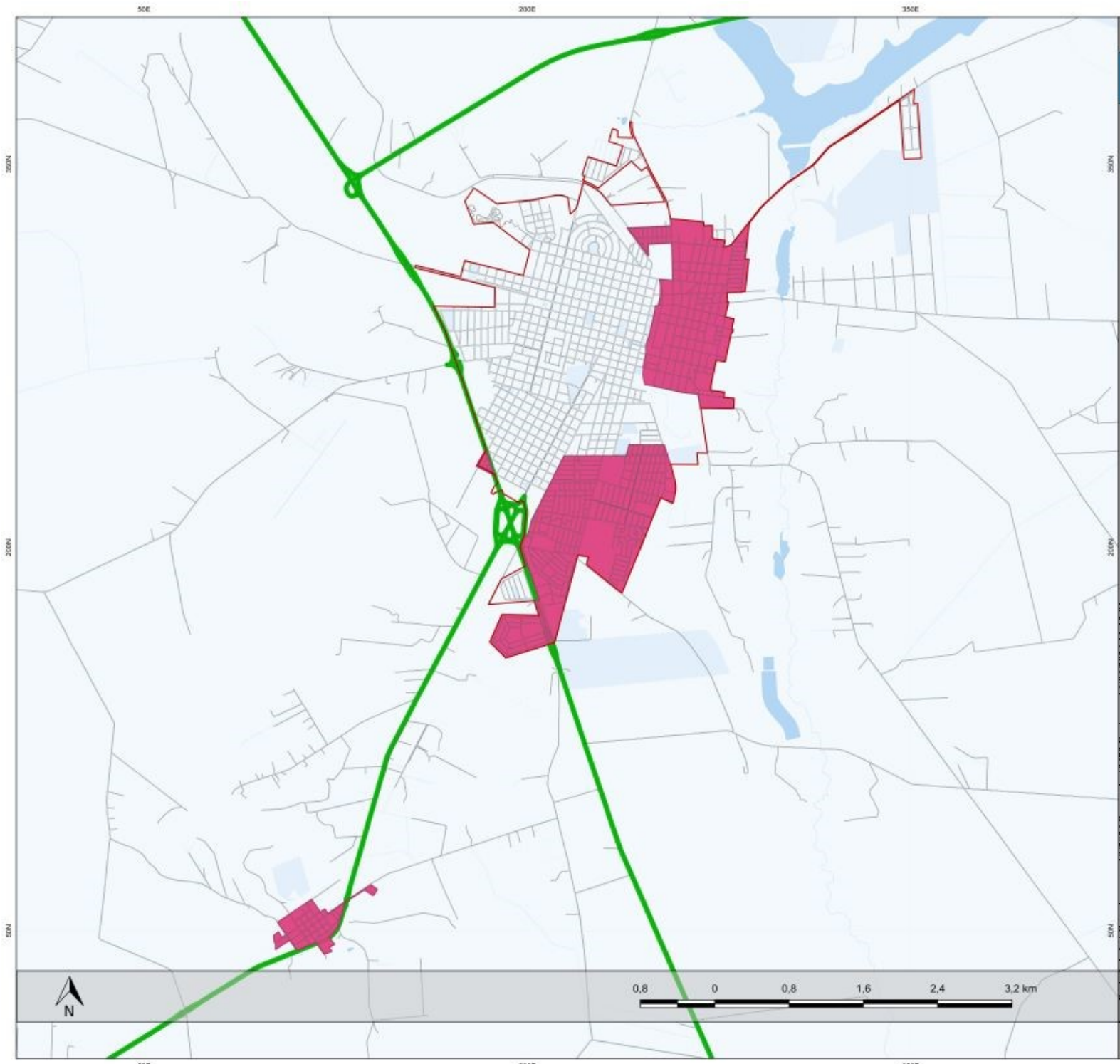


A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0183668** e o código CRC **CF2C58AF**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00008849/2025-11

SEI nº 0183668

Projeto de Lei Complementar 19/2026 Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:12:01  
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.  
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/25340/25340\\_original.pdf](https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2026/25340/25340_original.pdf)



**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**



Projeto de Lei Complementar 19/2026 Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:17:01  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susuda  
 Assinatura digitalizada em https://snp.paraguacupaulista.sp.gov.br/mediawiki/public/materialegislativa/2026/25340/25340-original.pdf

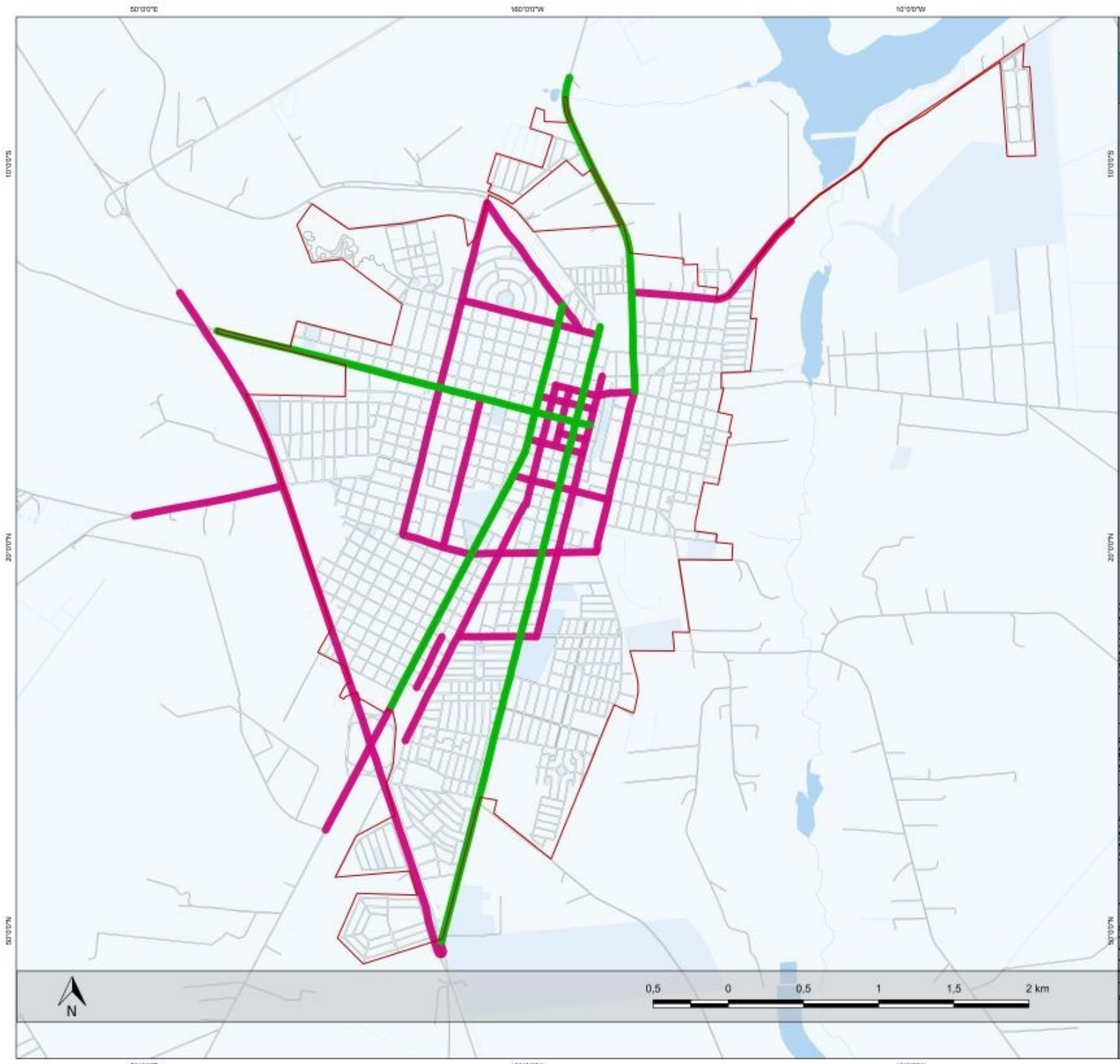
Situação:





**Legenda:**

- Áreas de Aplicação da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo


**ÁREAS DE APLICAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**



**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Situação:**

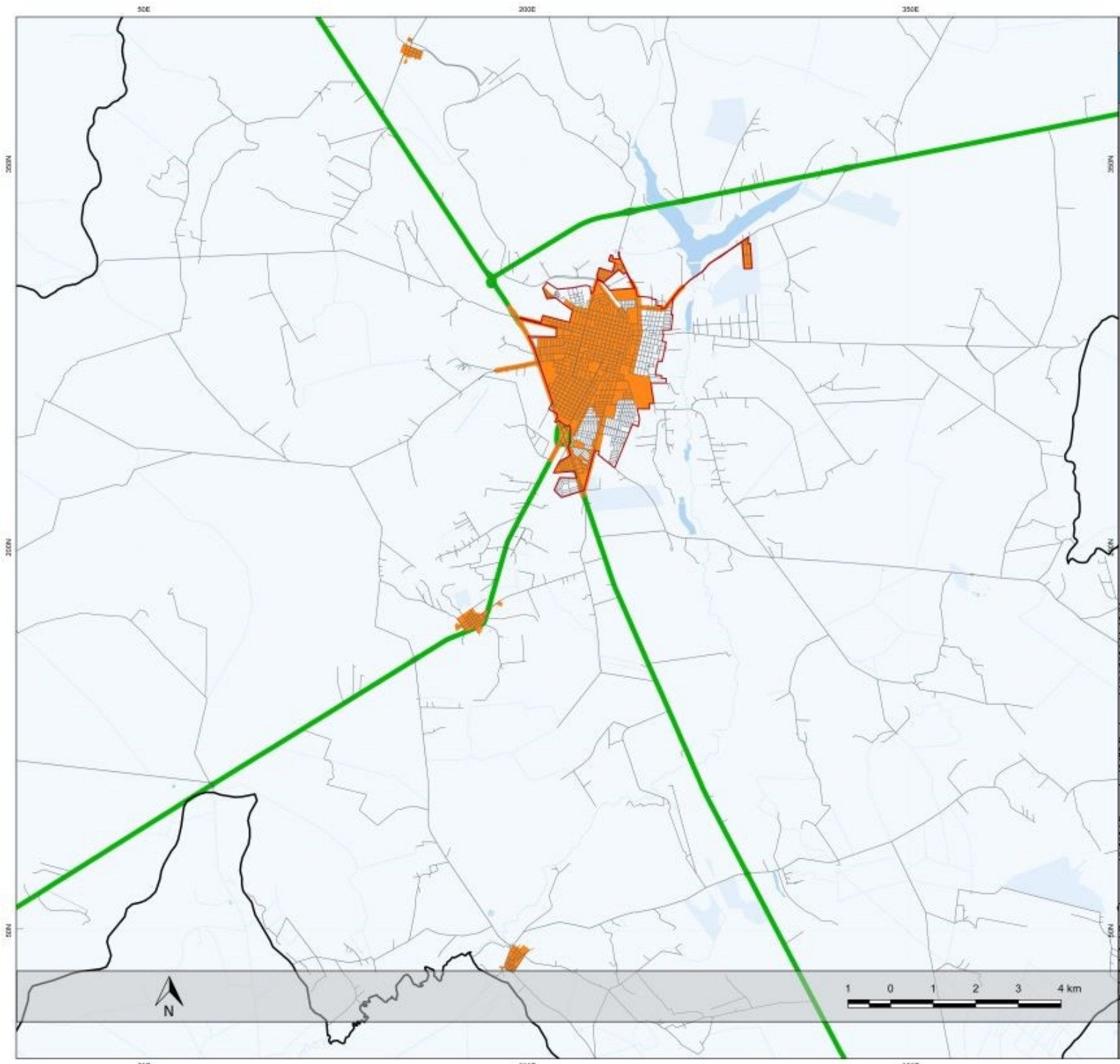


**Legenda:**



- Vias Arteriais
- Vias Coletoras / Ruas Comerciais
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ÁREAS DE APLICAÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**


Projeto de Lei Complementar 19/2026 Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:12:01  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susseida  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: <https://sapi.paraguacupaulista.sp.gov.br/materialegislativa/2026/25340/25340-0-original.pdf>



**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Situação:**



**Legenda:**

- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

MAPA DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Projeto de Lei Complementar 19/2026 Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:17:01  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: <http://www.paraguacupaulista.sp.gov.br/materialegislativa/2026/25340/25340Original.pdf>



**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**



Projeto de Lei Complementar 19/2026 Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:12:01  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [http://www.sistema.sap.br/public/materialegislativa/2026/25340/25340\\_0601.pdf](http://www.sistema.sap.br/public/materialegislativa/2026/25340/25340_0601.pdf)

**Situação:**



**Legenda:**

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo



**IMÓVEIS SUJEITOS AO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

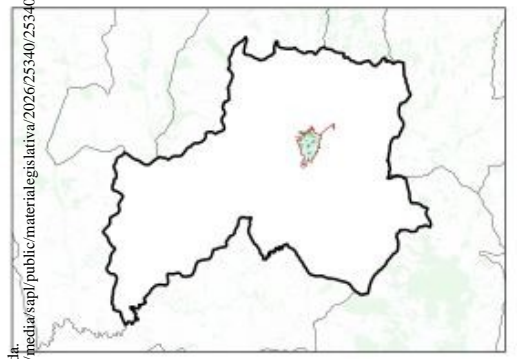


**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**



Projeto de Lei Complementar 19/2026 Protocolo 43673 Envio em 16/06/2026 11:17:01  
 Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki  
 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: [https://leg.br/legis/sap/leg.br/legis/sap/public/materialegislativa/2026/25340/25340\\_0001.pdf](https://leg.br/legis/sap/leg.br/legis/sap/public/materialegislativa/2026/25340/25340_0001.pdf)

**Situação:**



**Legenda:**

- Transferência de Potencial Construtivo
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ÁREAS DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA**  
**LEGISLAÇÃO/NORMAS DE REFERÊNCIA**

**Processo SEI nº:** 3535507.414.00008849/2025-11

**Assunto:** PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR \_\_, 15\_06\_2026, Instrumentos da Política Urbana.

Descrição / Link / Anexo Digital	Ementa/Assunto
<a href="#">Constituição da República Federativa do Brasil de 1988</a>	CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
<a href="#">Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024</a>	Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências.
<a href="#">Relatório da 4ª Fase – Plano de Ação e Investimento e Institucionalização do Plano</a>	Conjunto de 11 (onze) normas de implementação do Plano Diretor Municipal, cujas minutas foram elaboradas pela empresa Oliver Arquitetura Ltda., aprovadas em audiências públicas realizadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, conforme comprovantes constantes dos <a href="#">Anexos do Projeto de Lei Complementar nº 5/2024, páginas 445/446 a 524/525</a> , que deu origem à Lei Complementar nº 300/2024, Plano Diretor Municipal.
<a href="#">Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001</a>	Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

(\*) transcrição literal do original.

Fontes:

- (1) [Portal da Prefeitura de Paraguaçu Paulista / Legislação](#)
- (2) [Portal da Prefeitura de Paraguaçu Paulista / SEI Cidades Pesquisa Pública](#)
- (3) [Portal da Câmara Municipal de Paraguaçu Paulista / Normas Jurídicas](#)
- (4) [Portal de Legislação Federal](#)
- (5) [Portal de Legislação Estadual](#)



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 16/06/2026, às 10:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0183684** e o código CRC **93F1C333**.

**Referência:** Processo nº 3535507.414.00008849/2025-11

SEI nº 0183684

