



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito



Prot. Geral nº 342.135
Fls. 02
a) 1

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 17/25

CRIA A ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA RECANTO DAS ARARAS – ZERFU RECANTO DAS ARARAS E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica criada, nos termos do artigo 234 da Lei Complementar nº 893, de 03 de janeiro de 2020 (Plano Diretor), a ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA RECANTO DAS ARARAS – ZERFU RECANTO DAS ARARAS, para efeito de regularização fundiária urbana em núcleo urbano informal localizado à Estrada Municipal Aristides de Souza Sardinha, Bairro dos Araras dos Pereiras, Bragança Paulista-SP, conforme Processo Administrativo nº 11.442/2022, com a seguinte descrição perimétrica da área:

Um terreno situado na Estrada Municipal Aristides de Souza Sardinha em seu lado par, no bairro Araras dos Pereira no município de BRAGANÇA PAULISTA, com a seguinte descrição perimétrica: O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no marco denominado 1 de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema U T M - Datum SIRGAS2000, Este (X) 340.678,56 m e Norte (Y) 7.471.951,94 m referentes ao meridiano central 45°00'; daí, confrontando com IRINEU DE SOUZA SARDINHA - CPF: 059.255.528-30 - MATRÍCULA 33.372, com azimute de 132°18'48" e distância de 27,98 m, segue até o marco 2 de coordenada Norte (Y) 7.471.933,11 m, Este (X) 340.699,25 m; com azimute de 131°04'27" e distância de 16,71 m, segue até o marco 3 de coordenada Norte (Y) 7.471.922,12 m, Este (X) 340.711,85 m; com azimute de 132°33'42" e distância de 20,13 m, segue até o marco 4 de coordenada Norte (Y) 7.471.908,51 m, Este (X) 340.726,68 m; com azimute de 132°31'56" e distância de 19,84 m, segue até o marco 5 de coordenada Norte (Y) 7.471.895,09 m, Este (X) 340.741,30 m; com azimute de 132°19'44" e distância de 20,10 m, segue até o marco 6 de coordenada Norte (Y) 7.471.881,55 m, Este (X) 340.756,17 m; com azimute de 132°55'25" e distância de 20,15 m, segue até o marco 7 de coordenada Norte (Y) 7.471.867,83 m, Este (X) 340.770,92 m; com azimute de 132°03'44" e distância de 19,18 m, segue até o marco 8 de coordenada Norte (Y) 7.471.854,98 m, Este (X) 340.785,17 m; com azimute de 131°47'19" e distância de 20,78 m, segue até o marco 9 de coordenada Norte (Y) 7.471.841,13 m, Este (X) 340.800,66 m; com azimute de 131°54'35" e distância de 20,17 m, segue até o marco 10 de coordenada Norte (Y) 7.471.827,66 m, Este (X) 340.815,67 m; com azimute de 132°58'04" e distância de 20,40 m, segue até o marco 11 de coordenada Norte (Y) 7.471.813,76 m, Este (X) 340.830,59 m; com azimute de 131°33'57" e distância de 19,43 m, segue até o marco 12 de coordenada Norte (Y) 7.471.800,86 m, Este (X) 340.845,13 m; com azimute de 132°06'49" e distância de 20,38 m, segue até o marco 13 de coordenada Norte (Y) 7.471.787,20 m, Este (X) 340.860,25 m; com azimute de 132°24'59" e distância de 20,10 m, segue até o marco 14 de



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

CMEBP

Prot. Geral nº 3212

Fls 3



coordenada Norte (Y) 7.471.773,64 m, Este (X) 340.875,09 m; com azimute de 132°57'06" e distância de 20,37 m, segue até o marco **15** de coordenada Norte (Y) 7.471.759,76 m, Este (X) 340.890,00 m; com azimute de 131°51'16" e distância de 59,76 m, segue até o marco **16** de coordenada Norte (Y) 7.471.719,89 m, Este (X) 340.934,51 m; daí, confrontando com MOISÉS ALEIXO NUNES - CPF: 899.899.108-04 - MATRÍCULA: 33.372 LIVRO 2, com azimute de 220°11'19" e distância de 47,49 m, segue até o marco **17** de coordenada Norte (Y) 7.471.683,61 m, Este (X) 340.903,86 m; com azimute de 137°10'38" e distância de 7,93 m, segue até o marco **18** de coordenada Norte (Y) 7.471.677,80 m, Este (X) 340.909,25 m; com azimute de 129°31'43" e distância de 52,53 m, segue até o marco **19** de coordenada Norte (Y) 7.471.644,36 m, Este (X) 340.949,77 m; com azimute de 40°12'15" e distância de 26,00 m, segue até o marco **20** de coordenada Norte (Y) 7.471.664,23 m, Este (X) 340.966,56 m; com azimute de 36°22'05" e distância de 20,14 m, segue até o marco **21** de coordenada Norte (Y) 7.471.680,44 m, Este (X) 340.978,50 m; daí, confrontando com IRINEU DE SOUZA SARDINHA - CPF: 059.255.528-30 - MATRÍCULA 33.372, com azimute de 131°15'52" e distância de 13,41 m, segue até o marco **22** de coordenada Norte (Y) 7.471.671,60 m, Este (X) 340.988,58 m; com azimute de 222°08'50" e distância de 1,03 m, segue até o marco **23** de coordenada Norte (Y) 7.471.670,84 m, Este (X) 340.987,89 m; com azimute de 129°00'39" e distância de 6,25 m, segue até o marco **24** de coordenada Norte (Y) 7.471.666,91 m, Este (X) 340.992,74 m; com azimute de 131°13'56" e distância de 5,83 m, segue até o marco **25** de coordenada Norte (Y) 7.471.663,07 m Este (X) 340.997,12 m; daí, confrontando com DORA VILARES DE FREITAS - CPF: 049.467.298-60 - MATRÍCULA: 13.130, com azimute de 195°34'23" e distância de 16,21 m, segue até o marco **26** de coordenada Norte (Y) 7.471.647,46 m, Este (X) 340.992,77 m; com azimute de 196°37'46" e distância de 33,36 m, segue até o marco **27** de coordenada Norte (Y) 7.471.615,49 m, Este (X) 340.983,22 m; com azimute de 194°42'25" e distância de 6,07 m, segue até o marco **28** de coordenada Norte (Y) 7.471.609,62 m, Este (X) 340.981,68 m; com azimute de 196°15'01" e distância de 9,91 m, segue até o marco **29** de coordenada Norte (Y) 7.471.600,10 m, Este (X) 340.978,91 m; com azimute de 196°01'01" e distância de 21,35 m, segue até o marco **30** de coordenada Norte (Y) 7.471.579,58 m, Este (X) 340.973,02 m; com azimute de 194°08'09" e distância de 6,28 m, segue até o marco **31** de coordenada Norte (Y) 7.471.573,49 m, Este (X) 340.971,48 m; com azimute de 196°36'54" e distância de 17,76 m, segue até o marco **32** de coordenada Norte (Y) 7.471.556,47 m, Este (X) 340.966,40 m; com azimute de 195°21'09" e distância de 21,25 m, segue até o marco **33** de coordenada Norte (Y) 7.471.535,98 m, Este (X) 340.960,78 m; daí, confrontando com ESPÓLIO DE ANTÔNIO VISTUÉ - CPF: 196.985.007-63 - MATRÍCULA 1559 - LIVRO 2, com azimute de 300°40'35" e distância de 58,21 m, segue até o marco **34** de coordenada Norte (Y) 7.471.565,68 m, Este (X) 340.910,71 m; com azimute de 299°57'42" e distância de 17,98 m, segue até o marco **35** de coordenada Norte (Y) 7.471.574,66 m, Este (X) 340.895,14 m; com azimute de 14°42'35" e distância de 22,11 m, segue até o marco **36** de coordenada Norte (Y) 7.471.596,04 m, Este (X) 340.900,75 m; com azimute de 6°49'37" e distância de 24,39 m, segue até o marco **37** de coordenada Norte (Y) 7.471.620,26 m, Este (X) 340.903,65 m; com azimute de 301°37'19" e distância de 20,21 m, segue até o marco **38** de

Ofício CM-118/2025 4/7



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito

CMEBP
Prot. Geral nº 32/2025
Fls. 10



coordenada Norte (Y) 7.471.630,86 m, Este (X) 340.886,44 m; com azimute de 223°30'58" e distância de 1,25 m, segue até o marco **39** de coordenada Norte (Y) 7.471.629,95 m, Este (X) 340.885,58 m; com azimute de 307°16'35" e distância de 19,79 m, segue até o marco **40** de coordenada Norte (Y) 7.471.641,94 m, Este (X) 340.869,83 m; com azimute de 39°31'46" e distância de 44,07 m, segue até o marco **41** de coordenada Norte (Y) 7.471.675,93 m, Este (X) 340.897,88 m; com azimute de 310°21'03" e distância de 20,07 m, segue até o marco **42** de coordenada Norte (Y) 7.471.688,92 m, Este (X) 340.882,59 m; daí, confrontando com EDSON CROZARAROL - CPF: 087.759.018-46 - MATRÍCULA: 33.372 LIVRO 2, com azimute de 310°21'03" e distância de 20,07 m, segue até o marco **43** de coordenada Norte (Y) 7.471.701,92 m, Este (X) 340.867,30 m; com azimute de 219°26'14" e distância de 47,64 m, segue até o marco **44** de coordenada Norte (Y) 7.471.665,12 m, Este (X) 340.837,03 m; daí, confrontando com ESPÓLIO DE ANTÔNIO VISTUÉ - CPF: 196.985.007-63 - MATRÍCULA 1559 - LIVRO 2, com azimute de 306°15'14" e distância de 19,88 m, segue até o marco **45** de coordenada Norte (Y) 7.471.676,88 m, Este (X) 340.821,00 m; daí, confrontando com VIVIANE BUENO SCHEVENIN - CPF: 287.246.228-77 - MATRÍCULA: 33.372 LIVRO 2, com azimute de 39°40'44" e distância de 49,15 m, segue até o marco **46** de coordenada Norte (Y) 7.471.714,71 m, Este (X) 340.852,39 m; com azimute de 309°33'14" e distância de 19,64 m, segue até o marco **47** de coordenada Norte (Y) 7.471.727,22 m, Este (X) 340.837,24 m; com azimute de 219°47'01" e distância de 51,75 m, segue até o marco **48** de coordenada Norte (Y) 7.471.687,45 m, Este (X) 340.804,13 m; daí, confrontando com ESPÓLIO DE ANTÔNIO VISTUÉ - CPF: 196.985.007-63 - MATRÍCULA 1559 - LIVRO 2, com azimute de 302°29'49" e distância de 21,27 m, segue até o marco **49** de coordenada Norte (Y) 7.471.698,88 m, Este (X) 340.786,19 m; com azimute de 306°25'29" e distância de 21,47 m, segue até o marco **50** de coordenada Norte (Y) 7.471.711,63 m, Este (X) 340.768,91 m; com azimute de 308°38'05" e distância de 17,05 m, segue até o marco **51** de coordenada Norte (Y) 7.471.722,27 m, Este (X) 340.755,59 m; com azimute de 304°57'10" e distância de 19,47 m, segue até o marco **52** de coordenada Norte (Y) 7.471.733,43 m, Este (X) 340.739,63 m; com azimute de 303°18'42" e distância de 21,77 m, segue até o marco **53** de coordenada Norte (Y) 7.471.745,39 m, Este (X) 340.721,43 m; daí, confrontando com Natalício Santo Silva - CPF: 187.667.658-20 - Matrícula 33.372 livro 2, com azimute de 39°54'02" e distância de 59,67 m, segue até o marco **54** de coordenada Norte (Y) 7.471.791,16 m, Este (X) 340.759,71 m; com azimute de 39°54'02" e distância de 0,56 m, segue até o marco **55** de coordenada Norte (Y) 7.471.791,59 m, Este (X) 340.760,07 m; com azimute de 309°15'58" e distância de 19,73 m, segue até o marco **56** de coordenada Norte (Y) 7.471.804,078 m, Este (X) 340.744,79 m; com azimute de 219°49'41" e distância de 61,88 m, segue até o marco **57** de coordenada Norte (Y) 7.471.756,55 m, Este (X) 340.705,16 m; daí, confrontando com ESPÓLIO DE ANTÔNIO VISTUÉ - CPF: 196.985.007-63 - MATRÍCULA 1559 - LIVRO 2, com azimute de 304°21'23" e distância de 29,17 m, segue até o marco **58** de coordenada Norte (Y) 7.471.773,01 m, Este (X) 340.681,08 m; com azimute de 304°13'56" e distância de 11,99 m, segue até o marco **59** de coordenada Norte (Y) 7.471.779,76 m, Este (X) 340.671,17 m, com azimute de 315°43'32" e distância de 6,31 m, segue até o marco **60** de coordenada Norte (Y) 7.471.784,28 m, Este (X) 340.666,77 m; com



Prefeitura do Município de Bragança Paulista

Gabinete do Prefeito

MEBP
Prot. Geral nº 312.121
Fls. 05
a) 10



azimute de 306°40'16" e distância de 11,87 m, segue até o marco **61** de coordenada Norte (Y) 7.471.791,37 m, Este (X) 340.657,24 m; daí, confrontando com LUCIANO HIROMI MIZOBUTI - CPF: 090.933.218-54 - MATRÍCULA: 33.372 LIVRO 2, com azimute de 34°41'44" e distância de 7,21 m, segue até o marco **62** de coordenada Norte (Y) 7.471.797,30 m, Este (X) 340.661,35 m; com azimute de 39°41'39" e distância de 58,51 m, segue até o marco **63** de coordenada Norte (Y) 7.471.842,32 m, Este (X) 340.698,72 m; com azimute de 309°12'21" e distância de 55,23 m, segue até o marco **64** de coordenada Norte (Y) 7.471.877,23 m, Este (X) 340.655,93 m; com azimute de 251°36'33" e distância de 4,93 m, segue até o marco **65** de coordenada Norte (Y) 7.471.875,68 m, Este (X) 340.651,25 m; daí, confrontando com ESTRADA MUNICIPAL ARISTIDES DE SOUZA SARDINHA, com azimute de 13°34'43" e distância de 17,61 m, segue até o marco **66** de coordenada Norte (Y) 7.471.892,80 m, Este (X) 340.655,38 m; com azimute de 18°51'49" e distância de 18,72 m, segue até o marco **67** de coordenada Norte (Y) 7.471.910,52 m, Este (X) 340.661,44 m; com azimute de 23°01'51" e distância de 7,98 m, segue até o marco **68** de coordenada Norte (Y) 7.471.917,86 m, Este (X) 340.664,56 m; com azimute de 20°12'26" e distância de 8,58 m, segue até o marco **69** de coordenada Norte (Y) 7.471.925,92 m, Este (X) 340.667,52 m; com azimute de 21°34'03" e distância de 3,46 m, segue até o marco **70** de coordenada Norte (Y) 7.471.929,13 m, Este (X) 340.668,80 m; Finalmente do marco **70** segue até o marco **1**, (início da descrição), confrontando com ESTRADA MUNICIPAL ARISTIDES DE SOUZA SARDINHA, com azimute de 23°10'27", e distância de 24,81 m, fechando assim o perímetro acima descrito. Perfazendo uma área total de 41.675,04 m² (quarenta e um mil seiscentos e setenta e cinco vírgula quatro centésimos de metros quadrados.)

Art. 2º Considerando o padrão de implantação no local, na presente Zona Especial de Regularização Fundiária deverá, sem prejuízo da observância das normas ambientais incidentes, respeitar as seguintes restrições e índices a respeito do uso e ocupação do solo:

- I – Taxa de Ocupação Básica Total: 60%;
- II – Coeficiente de Aproveitamento Máximo Total (área construída/área do lote): 1,5%;
- III – Taxa de Impermeabilização Máximo Total: 40%;
- IV – Recuo de frente mínimo de 5,00 metros;
- V – Recuo lateral direito mínimo de 1,50 metros;
- VI – Recuo lateral esquerdo mínimo de 1,50 metros;
- VII - Gabarito de Altura (nº máximo de pavimentos): 2;
- VIII – Tipo de Ocupação: R1 (residencial unifamiliar e suas construções complementares).



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

CMEBP
Prot. Geral nº 344/2025
Fls. 06
a) 11



§ 1º Os lotes resultantes desta Regularização Fundiária são indivisíveis, não sendo permitido, portanto, o desdobro.

§ 2º Poderão ser permitidas as regularizações das construções existentes, identificadas no LEPAC - Levantamento Planialtimétrico Cadastral de 24/10/2022, parte integrante do Processo de Regularização do Núcleo - P.A nº 11.442/2022, desde que observada a legislação vigente.

Art. 3º Os Lotes inseridos nesta Zona Especial de Regularização Fundiária deverão possuir sistema individual de tratamento e disposição do esgoto, constituído de tanque séptico, filtro anaeróbico e sumidouro conforme as NBR 7229/1993 e NRB 13.969/1997, sendo de responsabilidade de cada ocupante, possuidor e/ou proprietário a sua implantação.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Bragança Paulista,

ASSINADO DIGITALMENTE
EDMIR JOSE ABI CHEDID

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



EDMIR CHEDID
Prefeito Municipal



Prefeitura do Município de Bragança Paulista
Gabinete do Prefeito



CMEBP
Prot. Geral nº 342/15
Fls 07
a) [assinatura]

Ofício CM- 118/2025

Bragança Paulista, 18 de agosto de 2025.

Ao Exmo. Sr.

SEBASTIÃO GARCIA AMARAL

DD. Presidente da Câmara Municipal de Bragança Paulista

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o, venho através deste, mui respeitosamente, passar às mãos de Vossa Excelência, para a alta apreciação desse nobre Legislativo, o incluso Projeto de Lei Complementar que “**CRIA A ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA RECANTO DAS ARARAS – ZERFU RECANTO DAS ARARAS E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Considerando que a Lei Complementar nº 893, de 03 de janeiro de 2020, Plano Diretor, estabeleceu regras específicas para a regularização fundiária em núcleos situados na Macrozona Rural – MZR:

“Art. 234. Poderão ser instituídas, para efeito exclusivamente de regularização fundiária urbana, as Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana - ZERFU, mediante lei complementar promulgada pelo Poder Executivo Municipal, quando da instauração do processo administrativo de regularização fundiária, devendo constar, no mínimo, os seguintes elementos:

I - a descrição perimétrica georreferenciada da área a ser regularizada;

II - sua localização;

III - as restrições de uso e ocupação do solo, considerando o padrão de implantação existente no local;

IV - a indicação de solução para o saneamento ambiental.

Parágrafo único. Nas Zonas Especiais de Regularização Fundiária Urbana, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas, destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, onde for comprovadamente impossível o atendimento de todas as normas municipais pertinentes, o que deverá ser atestado pelos setores técnicos

12.914-900 - CMEBP - 19-Ago-2025-10:45:00022-12



Prefeitura do Município de Bragança Paulista Gabinete do Prefeito

CMEBP
Prot. Geral nº ... 392/16
Fls ... 08



municipais, desde que respeitadas as normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais.”

Considerando o presente caso tratar-se de núcleo informal consolidado, estamos encaminhando a presente matéria, tendo em vista estarem atendidos os requisitos para a regularização fundiária.

Assim sendo, solicito a acolhida e aprovação do Projeto de Lei Complementar apresentado, oportunidade em que reitero a Vossa Excelência e a seus Ilustres Pares, os mais elevados votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

ASSINADO DIGITALMENTE
EDMIR JOSE ABI CHEDID

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



EDMIR CHEDID
Prefeito Municipal