setape

Mega Leilões

Fazenda Coruputuba - Gleba 4 – Área D - Zona Rural Pindamonhangaba - SP

Laudo de Determinação de Valor de Mercado

Data de Referência: janeiro/2026.

Proposta nº 59232.0 | Relatório de nº 93101

Av. Angélica, 2491 - 8ºAndar - 01227-200 - São Paulo/SP – Brasil
+55 (11) 3817.2020 | setape@setape.com.br | www.setape.com.br

a member of VRG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o imóvel rural, localizado na Fazenda Coruputuba - Gleba 4 – Área D - Zona Rural - Pindamonhangaba - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para janeiro/2026.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R$ 9.911.000,00 (Nove milhões e novecentos e onze mil reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base janeiro/2026.

São Paulo, 23/janeiro/2026.

Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.
CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES TEIXEIRA JUNIOR:25794805870
Assinado digitalmente por WALDIR ALVES TEIXEIRA JUNIOR:25794805870
Data: 2026.01.26 10:19:07 -0300

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Eng° Civil – CREA/SP 5062016170

DANIEL TOMASETTO MIGLIAVACA:31025808827
Assinado de forma digital por DANIEL TOMASETTO MIGLIAVACA:31025808827
Dados: 2026.01.26 09:47:52 -03'00'

Daniel Tomasetto Migliavaca
Coordenador/ Eng° Florestal- CREA-5063294171

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação 4
MÓDULO 2 – Cálculos 27
MÓDULO 3 – Metodologias 46
MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação 57

ANEXO I – Fotos
ANEXO II – Documentação Utilizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Av. Angélica, 2491 - 8ºAndar, Conjuntos. 81 a 84, São Paulo, SP, contratada pela Mega Leilões. procedeu à avaliação de um imóvel rural, localizado na Fazenda Coruputuba - Gleba 4 – Área D - Zona Rural - Pindamonhangaba - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para janeiro/2026.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a conta de Fazenda; do imóvel rural, localizado na Fazenda Coruputuba - Gleba 4 – Área D - Zona Rural - Pindamonhangaba - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para janeiro/2026.

1.2. Premissas adotadas

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Determinação de Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.2.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume–se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 3 Imóveis Rurais), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

Declaramos que a SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm no presente, nem contemplam no futuro, quaisquer interesses em relação aos bens objetos desta avaliação.

1.3. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada *in loco* na Fazenda, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.3.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Fazenda sem Benfeitorias.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

1.3.2. Documentação do imóvel

Número Matrícula	Quantidade	Cartório	Data Registro
41.649	59,2840	Registro de Imóveis da Comarca de Pindamonhangaba	11/09/2006

Observações Matriculas
Av. 1 M. 41.649 - SERVIDÃO – ACESSO - Pela Escritura Pública datada de 11 de dezembro de 1995, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Moreira César, desta cidade, no Livro nº 027, às fls. 297, rerratificada nas mesmas Notas aos 27 de julho de 2006, no Livro nº 049, às fls. 225/230, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, tem acesso pela SERVIDÃO DE PASSAGEM, instituída, nos termos do art. 1.225 – III, c/c art. 1.378 do vigente Código Civil Brasileiro, em caráter perpétuo, irrevogável e irretratável, no imóvel constituído pela Área "C" desmembrada da Área "B" (desmembrada) o remanescente da Fazenda Coruputuba – Gleba 4, conforme registro nº 05, da matrícula nº 41.648, cujas medidas e confrontações constam no referido registro. – Pindamonhangaba, 11 de setembro de 2006.

Av.3 M.41.649 - ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO - Nos termos da escritura pública referida no registro nº 02, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado no INCRA, sob nº 950.021.150.847-9 – Área Total (ha) 59,2840 – Mod. Rural (ha) 0,0000 – Nº Mód. Rural 0,0 – Mód. Fiscal (ha) 16,0 – Nº Mod. Fiscal 3,7052 – F. Mín. Parc. (ha) 2,0000, e na Receita Federal do Brasil sob o Código NIRF nº 3.298.750-1. Pindamonhangaba, 07 de outubro de 2011.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado.

Para efeitos de cálculos foi utilizado a área matriculada, e para localização o mapa fornecido pelo solicitante.

Conforme o Decreto 5.570/05, que estabeleceu prazos legais para o georreferenciamento de imóveis rurais e que foi alterado pelo Decreto 7.620/11: para imóveis com área de 25 a 100 hectares obrigatório desde 21/11/2023. A documentação do imóvel não está de acordo com a legislação vigente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Fazenda sem Benfeitorias
Proprietário: PLURIPART – PARTICIPAÇÕES, PLANEJAMENTO E PESQUISA LTDA
Endereço: Fazenda Coruputuba - Gleba 4 – Área D
Bairro: Zona Rural

1.3.4. Coordenadas demarcadas in loco

Em vistoria no imóvel avaliando, coletamos através de aparelho GPS, as seguintes coordenadas geográficas em sistema Universal Transversa de Mercator (UTM), a imagem com a localização dos pontos de passagem se encontra no item M.1.9.5.

Ordem Letra	North	East	Zona	Letra	Obtido Em	Descrição
A	7469398	459687	23	K	Obtido no local	Propriedade
B	7469785	459807	23	K	Obtido no local	Propriedade
C	7469984	460286	23	K	Obtido no local	Propriedade
D	7470242	460246	23	K	Obtido no local	Propriedade

Na matrícula apresentada se encontra averbado somente descritivo em rumos e distâncias. Foram coletados com auxílio de aparelho GPS alguns pontos de coordenadas no formato UTM durante a vistoria no imóvel avaliando. Portanto, por parte da SETAPE não podemos afirmar que o imóvel vistoriado se refere ao mesmo imóvel da presente matrícula com base nas descrições da documentação do imóvel, entretanto, recebemos um documento que consta nos autos do processo e que se refere ao Levantamento Topográfico Planimétrico Georreferenciado da área da M-41.649, cuja finalidade informada no mesmo seria Regularização Fundiária. Na Certidão de Matrícula que recebemos não consta a informação de regularização notarial da situação de geolocalização do imóvel. Tal documento consta no Anexo II do presente laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

1.3.5. Descrição geral das terras

1.3.5.1. Solos

Conforme classificação do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o exame aparente do solo indica a presença de solo tipo:

Tipo De Solo	Percent	Descrição
Latossolos Vermelho - Amarelo	100	Têm cores vermelho-amareladas, são profundos, com boa drenagem e normalmente baixa fertilidade natural, embora se tenha verificado algumas ocorrências de solos eutróficos. Ocorrem em praticamente todo o território brasileiro, entretanto, são pouco expressivos nos estados nordestinos e no Rio Grande do Sul. Quando de textura argilosa são muito explorados com lavouras de grãos mecanizadas e quando de textura média são usados basicamente com pastagens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.



Perspectiva para os solos da região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas atribuindo-lhes valores, o solo da propriedade é classificado na seguinte proporção:

Tipo Classe	Descrição	Percentual
IV	renda líquida de culturas anuais, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteira do tipo médio)	67,00
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	33,00

1.3.5.2. Topografia

As terras do imóvel avaliando possuem topografia suave ondulado.

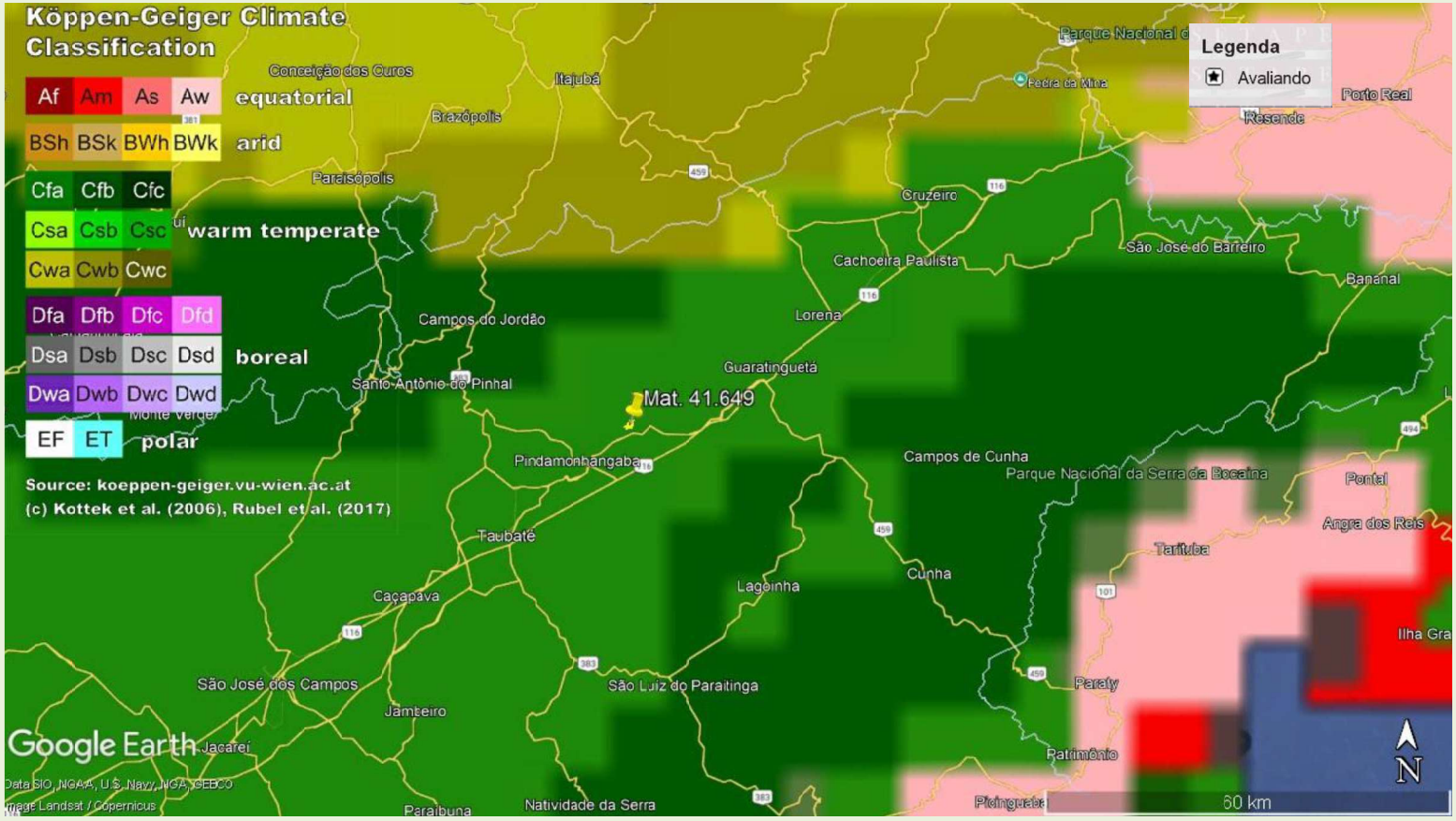
1.3.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: Lagoa.

1.3.5.4. Clima

De acordo com a classificação do clima segundo Köppen (2013), o imóvel avaliando está localizado em zona corresponde ao clima Cfa - Subtropical -Clima temperado húmido com Verão quente com estação seca de inverno conforme mapa de classificação a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

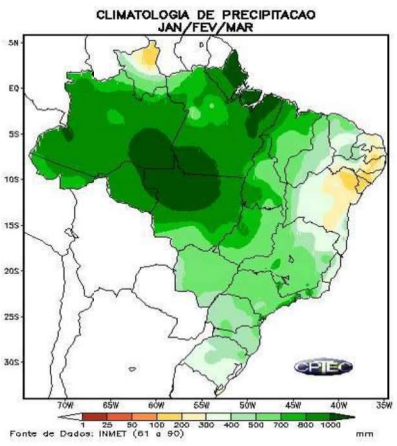


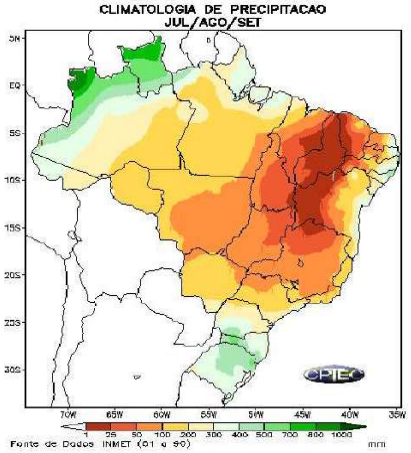
Perspectiva para o clima da região.

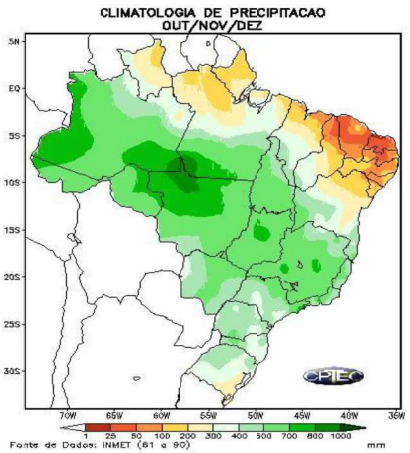
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

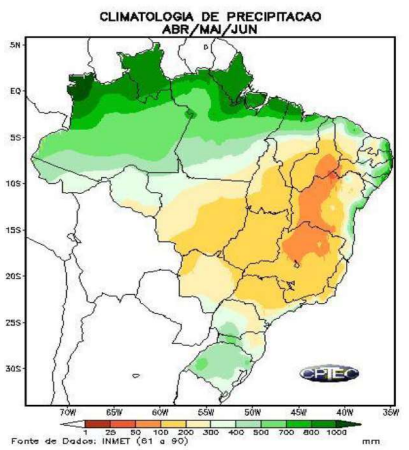
1.3.5.5. Pluviometria

O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1.581,000 milímetros. Disponível para consulta no seguinte link: (http://clima1.cptec.inpe.br/monitoramentobrasil/pt).









1.3.5.6. Ocupação da fazenda

O imóvel avaliando está atualmente ocupado com aproximadamente 67,00% em Pastagem, o restante da área (33%) está coberto por vegetação natural, principalmente povoamento da planta conhecida como Taboa (*Typha spp.*). A Taboa é uma espécie aquática e ocorre associada a locais com abundância de água, margens de rios, lagoas, brejos e áreas alagadas, em solos encharcados com alta disponibilidade de nutrientes.

Durante a vistoria do imóvel observou-se que há manejo de gado no local, e da pastagem, que não se encontra abandonada e infestada de plantas invasoras ou regenerantes. Porém, não há clareza sobre quem é o atual ocupante do imóvel, não havia pessoa no local para esclarecer quem administra a atividade no local da matrícula 41.649.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.3.5.7. Caminhos internos

O imóvel avaliando possui caminhos internos, em bom estado de conservação.

1.4. Descrição da região

O imóvel rural avaliando (Matrícula 41.649) está localizado no município de Pindamonhangaba – SP, nas proximidades do distrito de Moreitra César, com ponto de referência nas coordenadas 22°52'41,99"S e 45°23'11,84"O, em área próxima ao Rio Paraíba do Sul, conforme indicação em imagem georreferenciada e mapa a ser inserido neste laudo. O município possui área territorial de 731,355 km² (IBGE/2024).

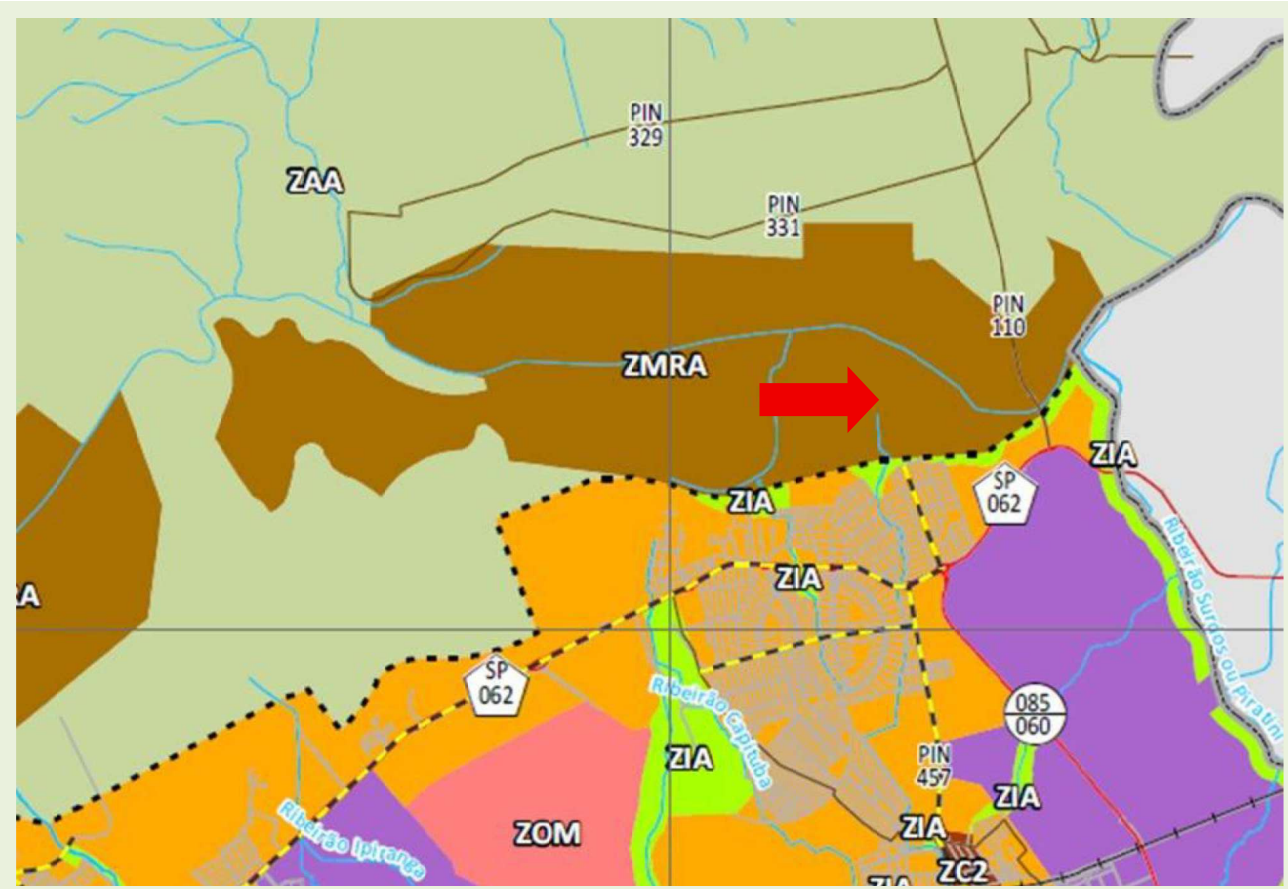
No contexto regional, Pindamonhangaba integra a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, apresentando ocupação rural associada a atividades agropecuárias e, conforme o recorte territorial do entorno do imóvel (proximidade com o Paraíba do Sul e distrito de Moreira César), com presença de áreas produtivas e condicionantes ambientais típicas de planícies/aluviais e fundos de vale.

Sob o aspecto econômico-rural, dados municipais indicam que o valor da produção agrícola (PAM/IBGE) esteve concentrado, em 2017, principalmente em arroz, banana e milho, e que, em termos de área plantada (IEA/2018), destacaram-se arroz irrigado, milho e soja. Também se registra atividade hortifrutigranjeira no município, associada à viabilidade em pequenas áreas e mão de obra familiar, além de mercado consumidor regional. No segmento pecuário, o município apresenta relevância para bovinocultura e, especialmente, para pecuária leiteira (com referência a produção anual e estrutura de coleta por cooperativas/empresas), além de participação expressiva em galináceos/ovos no recorte regional mencionado no documento consultado.

Para fins de caracterização urbanística e territorial, adota-se o Zoneamento Municipal instituído pela Lei Complementar nº 66, de 06/01/2022, cujo objetivo é estabelecer regras gerais de ocupação e diretrizes de uso do solo. No âmbito da Macrozona Rural (MZR), a lei define as zonas ZPA, ZAS, ZAA e ZMRA. O imóvel em estudo encontra-se inserido na Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), conforme será demonstrado no Mapa de Zoneamento do Município de Pindamonhangaba (escala 1:70.000, data 04/12/2019, sistema UTM Sirgas 2000 23S), o qual traz a legenda da MZR e elementos de referência territorial (limite municipal, sistema viário, ferrovia e hidrografia).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape



Mapa de Zoneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

Especificamente quanto à ZMRA, a Lei Complementar nº 66/2022 a caracteriza como área com condições favoráveis ao desenvolvimento da atividade minerária, incluindo porções às margens do Rio Paraíba do Sul (Resolução SMA nº 28/1999 – "Zona de Mineração") e lavras de extração em operação no município. O objetivo da ZMRA é compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção ambiental (biodiversidade, patrimônio natural, recursos hídricos e condicionantes físico-ambientais). A norma ainda prevê medidas como condicionar a autorização da mineração à consulta prévia aos órgãos ambientais municipais, atender às exigências da ANM e à compatibilidade com o Zoneamento Minerário do Estado de São Paulo, preservar áreas legalmente protegidas e manter registro e fiscalização das concessões, com destaque para extração de areia e argila, entre outras disposições.

1.4.1. Características da região

Município: Pindamonhangaba
Estado: São Paulo
Tipo de Estrada de acesso direto:
Distância da Rodovia: 1,00 km
Distância da cidade: 5,00 km
Uso Predominante: Rural
Densidade de Ocupação: Baixa
Padrão Econômico: Baixo
Área Sujeita a Enchentes: Não
Nível de Escoamento: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.5. Mapa de localização aproximada do avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.6. Roteiro de acesso

Partindo de Pindamonhangaba - SP, seguir pela Rod. Ver. Abel Fabrício Dias até Moreira César percorrendo 6,90 km sentido Roseira – SP, fazer o retorno na Rod. Ver. Abel Fabrício Dias até Moreira César percorrendo 1,20 km, virar a direita na estrada vicinal percorrendo 1,30 km até encontrar a fazenda.

1.7. Situação de mercado

Conforme consultas a agentes do mercado de terras e pesquisa de mercado na região de Pindamonhangaba/SP, com foco no entorno de Capituva (Moreira César), observa-se que as negociações envolvendo imóveis rurais com características semelhantes ao avaliando tendem a ocorrer em um mercado segmentado, sobretudo em razão do enquadramento territorial do imóvel na Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), conforme Zoneamento Municipal. Nesse contexto, verifica-se nível de oferta baixo, uma vez que o zoneamento reduz o universo de áreas diretamente comparáveis e direciona a atratividade do bem a finalidades compatíveis com as condicionantes aplicáveis.

A ZMRA é definida pela Lei Complementar nº 66/2022 como zona composta por áreas favoráveis ao desenvolvimento da atividade minerária, abrangendo porções às margens do Rio Paraíba do Sul e lavras de extração em operação no município, com a diretriz de compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção ambiental. Adicionalmente, a lei prevê medidas e condicionantes que influenciam diretamente a dinâmica de mercado, tais como consulta prévia aos órgãos ambientais municipais para autorização de mineração, atendimento às normas da ANM e compatibilidade com o Zoneamento Minerário do Estado de São Paulo, preservação de áreas protegidas e diretrizes de controle e fiscalização das concessões (inclusive para areia e argila).

Em razão desse conjunto de condicionantes, o mercado torna-se mais seletivo e a comercialização costuma demandar maior diligência técnica e regulatória por parte dos interessados. Assim, a liquidez do imóvel deve ser entendida como média a baixa, com prazos de absorção tipicamente mais longos do que os observados em imóveis rurais sem recortes normativos específicos. Para bens com enquadramento equivalente na ZMRA, admite-se como referência um prazo provável de comercialização na ordem de 16 a 24 meses, podendo variar em função de fatores como área, conformação física, condições de acesso, presença/qualidade de benfeitorias, aderência do uso pretendido ao zoneamento e viabilidade técnico-ambiental do empreendimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

Dessa forma, caracteriza-se um cenário seletivo, com oferta baixa, demanda média e absorção média a baixa, refletindo um mercado em que a concretização da venda e a formação de preço dependem, principalmente, da compatibilidade do comprador com a vocação territorial da ZMRA e da viabilidade técnico-regulatória associada ao uso pretendido.

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Baixa
Nível de Demanda	Média
Absorção	Baixa/Média
Desempenho do Mercado Atual	Equilibrado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

1.8. Resumo da Avaliação

Resumo de Valores dos Bens imóveis da Avaliação
Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
Valor do Terreno	R$ 9.910.615,00
Valor das Construções e Benfeitorias	R$ 0,00
Valor de Mercado em Uso	R$ 9.910.614,63
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R$ 9.911.000,00
Passivo Ambiental*	R$ 0,00

* O valor do passivo ambiental, quando existente, não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto no valor de mercado do imóvel. O valor considerado para o passivo ambiental abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel e não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras. O passivo foi analisado independente se a área é consolidada de acordo com o Novo Código Florestal.

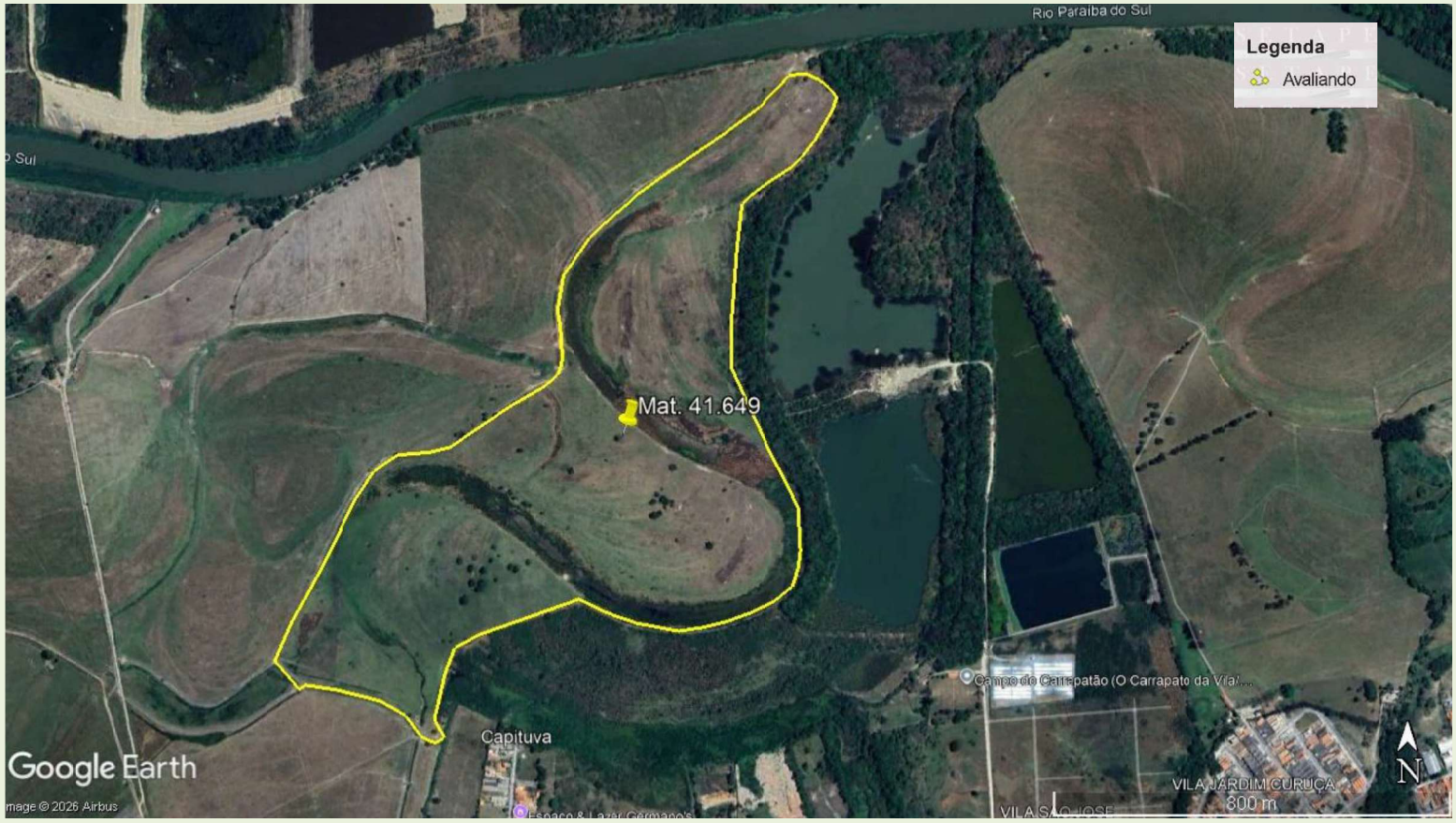
Foi utilizado o método de arredondamento padrão:
O Fator de Liquidação Forçada demonstrado na tabela é arredondado para que fique com até duas casas decimais. Se a terceira casa decimal for maior ou igual a 5, arredonda-se a segunda casa para o próximo número maior, caso contrário arredonda-se para baixo.

Se a centena da parte inteira do número for maior ou igual a 500, arredonda-se a unidade do milhar para cima, caso contrário arredonda-se para baixo a unidade do milhar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.9. Relatório de imagens

1.9.1. Próxima



Perímetro conforme mapa fornecido pelo cliente (anexo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.9.2. Distante



Perímetro conforme mapa fornecido pelo cliente (anexo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.9.3. Socioambiental



Através de consulta pública disponível no seguinte Link: (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel não possui área com embargo na plataforma MapBiomas; foi verificado que o imóvel não se encontra próximo a assentamento/quilombo do INCRA; (http://www.funai.gov.br/), foi verificado que o avaliando não está próximo a terra indígena; (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel não se encontra próximo à Unidade de Conservação ambiental. Não foi encontrado nenhum sítio arqueológico (IPHAN) e nenhum foco de desmatamento no imóvel (PRODES).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

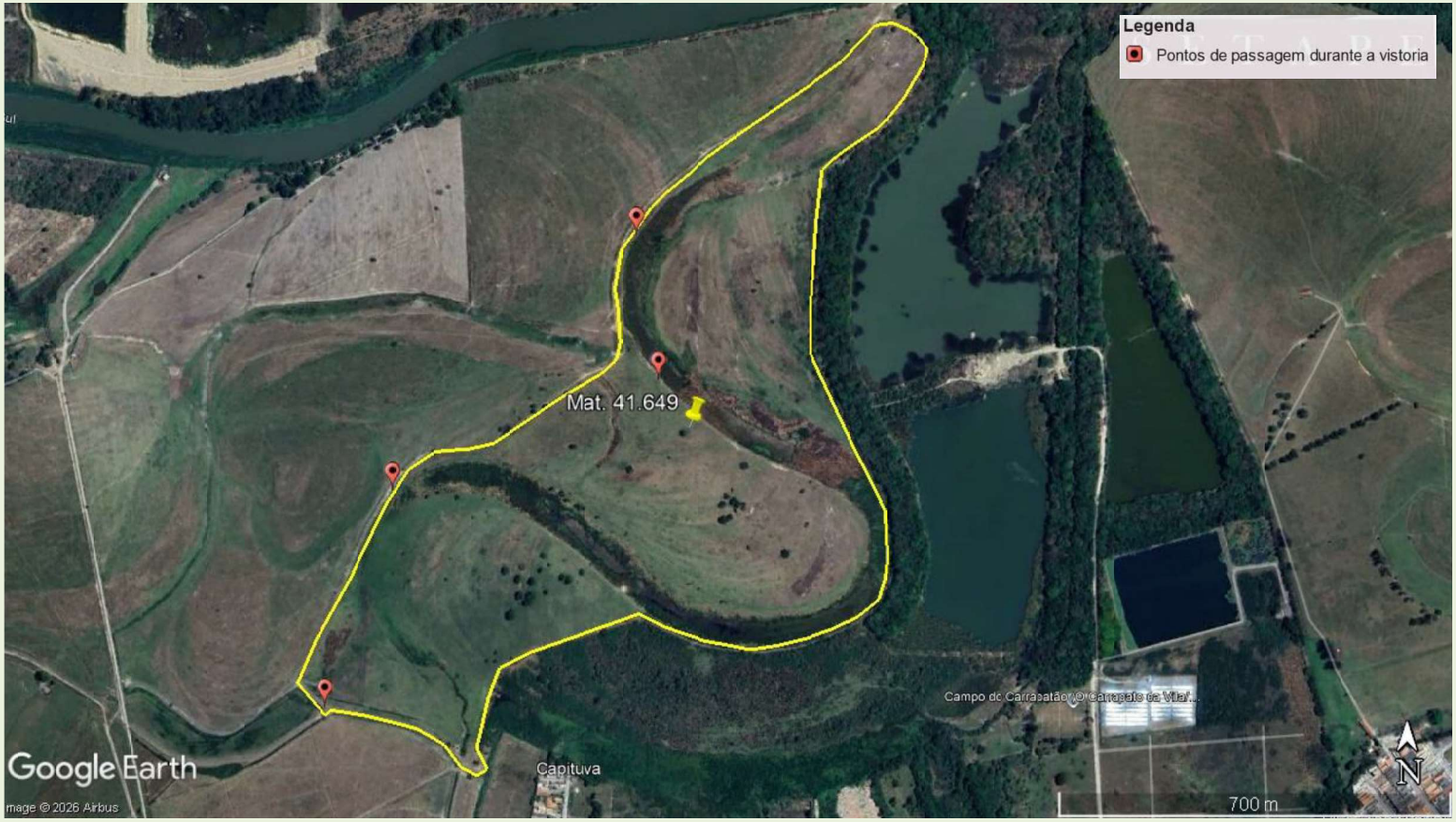
1.9.4. Processos minerários



Através de consulta pública disponível no seguinte site: (http://www.anm.gov.br), foi verificado que no imóvel há presença de processos minerários sob nº 820594/1987 sendo Bentonita a substância de interesse, nº 820688/2016 sendo Areia a substância de interesse e nº 820853/1997 sendo Areia a substância de interesse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

1.9.5. Pontos de passagem durante a vistoria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

MÓDULO 2 – Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

2.1. Considerações

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócioeconômica, da mesma região e zoneamento.
b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R$ 167.171,55 /ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Cálculo do Valor do Terreno
Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Cálculo do Valor do Terreno	
Área Total do Terreno	59,2841 ha
Valor Total do Terreno	R$ 9.910.615,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

2.2. Homogeneização

Planilha de Homogeneização de Fatores

N. Ficha	Unitário Puro (R$/ha)	Fator Oferta	Unitário Venda (R$/ha)	Zoneamento	Localização	Indice Agro	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit. Homogeneizado (R$/ha)
96413.0	150.375,94	0,95	142.857,14	1,14	1,14	0,79	1,00	1,03	147.383,86
96414.0	73.529,41	0,95	69.852,94	1,60	1,33	0,74	1,13	1,78	124.338,72
96415.0	533.333,33	0,80	426.666,66	0,89	0,98	0,65	0,90	0,50	214.951,59
96416.0	420.000,00	0,80	336.000,00	0,89	0,89	0,65	1,00	0,51	171.364,17
96418.0	206.611,57	0,95	196.280,99	1,00	1,00	0,91	1,00	0,91	177.819,39

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R$ 117.020,08 /ha
Média Aritmética	R$ 167.171,55 /ha
Limite Superior	R$ 217.323,01 /ha
Média Saneada	R$ 167.171,55 /ha

Área Total do Terreno: 59,2841 ha
Valor Total do Terreno: R$ 9.910.615,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 96413.0

Endereço:	Estrada Vicinal				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Pindamonhangaba				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	11,97 ha	**Ind. Agron:**	0,5230	**Topografia:**	suave ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 1.800.000,00
Vl.Terreno:	R$ 150.375,94/ha	**Situação:**	Oferta - 0.95	**Data:**	jan/2026
Àrea RL:	0,00 ha	**Àrea PP:**	0,00 ha	**Cl.Terras:**	IV 100%
Informante:	MARCOS DE OLIVEIRA - MARCOS DE OLIVEIRA - Tel. (12)99712-2727				
Zoneamento:	ZAA				
Obs.:	Link: https://www.ruralnegocioimobiliario.com.br/detalhes-imovel/708-area-venda-mandu-pindamonhangaba-sp.html#all				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código jrSgGGBU.

setape

C - Comparativo 96414.0

Endereço:	Rodovia Caio Gomes Figueiredo				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Pindamonhangaba				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	34,00 ha	**Ind. Agron:**	0,5570	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Ruim	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 2.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 73.529,41/ha	**Situação:**	Oferta - 0.95	**Data:**	jan/2026
Àrea RL:	12,00 ha	**Àrea PP:**	0,00 ha	**Cl.Terras:**	III 65% | VIII 35%
Informante:	AUDIR SEIXAS - AUDIR SEIXAS - Tel. (12) 9-8234-8951				
Zoneamento:	ZAS				
Obs.:	Link: https://www.grothelimaimoveis.com.br/imovel/area-pindamonhangaba-340-000-m/AR0049-GROT?from=sale				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

D - Comparativo 96415.0

Endereço:	Rodovia Presidente Dutra
Bairro:	Zona de Expansão Urbana
Cidade:	Pindamonhangaba
Estado:	SP
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias
Bioma:	Demais Biomas



Á.Terras:	24,00 ha	**Ind. Agron:**	0,6400	**Topografia:**	plana
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 12.800.000,00
Vl.Terreno:	R$ 533.333,33/ha	**Situação:**	Oferta - 0.8	**Data:**	jan/2026
Àrea RL:	0,00 ha	**Àrea PP:**	0,00 ha	**Cl.Terras:**	III 80% | VIII 20%
Informante:	DEISE CAMPOS - DEISE CAMPOS - Tel. (12) 98118-9000				
Zoneamento:	ZEC 1				
Obs.:	Link: https://www.grothelimaimoveis.com.br/imovel/area-pindamonhangaba-24-hectares/AR0405-GROT?from=sale				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

E - Comparativo 96416.0

Endereço:	Rodovia Presidente Dutra				
Bairro:	Zona de Expansão Urbana				
Cidade:	Pindamonhangaba				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	7,00 ha	**Ind. Agron:**	0,6400	**Topografia:**	suave ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 2.940.000,00
Vl.Terreno:	R$ 420.000,00/ha	**Situação:**	Oferta - 0.8	**Data:**	jan/2026
Àrea RL:	1,40 ha	**Àrea PP:**	0,00 ha	**Cl.Terras:**	III 80% | VIII 20%
Informante:	CRISTIANE LOPES - CRISTIANE LOPES - Tel. (12)99725-2632				
Zoneamento:	ZEC 1				
Obs.:	Dado obtido por contato direto com corretor de imóveis atuante na região.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

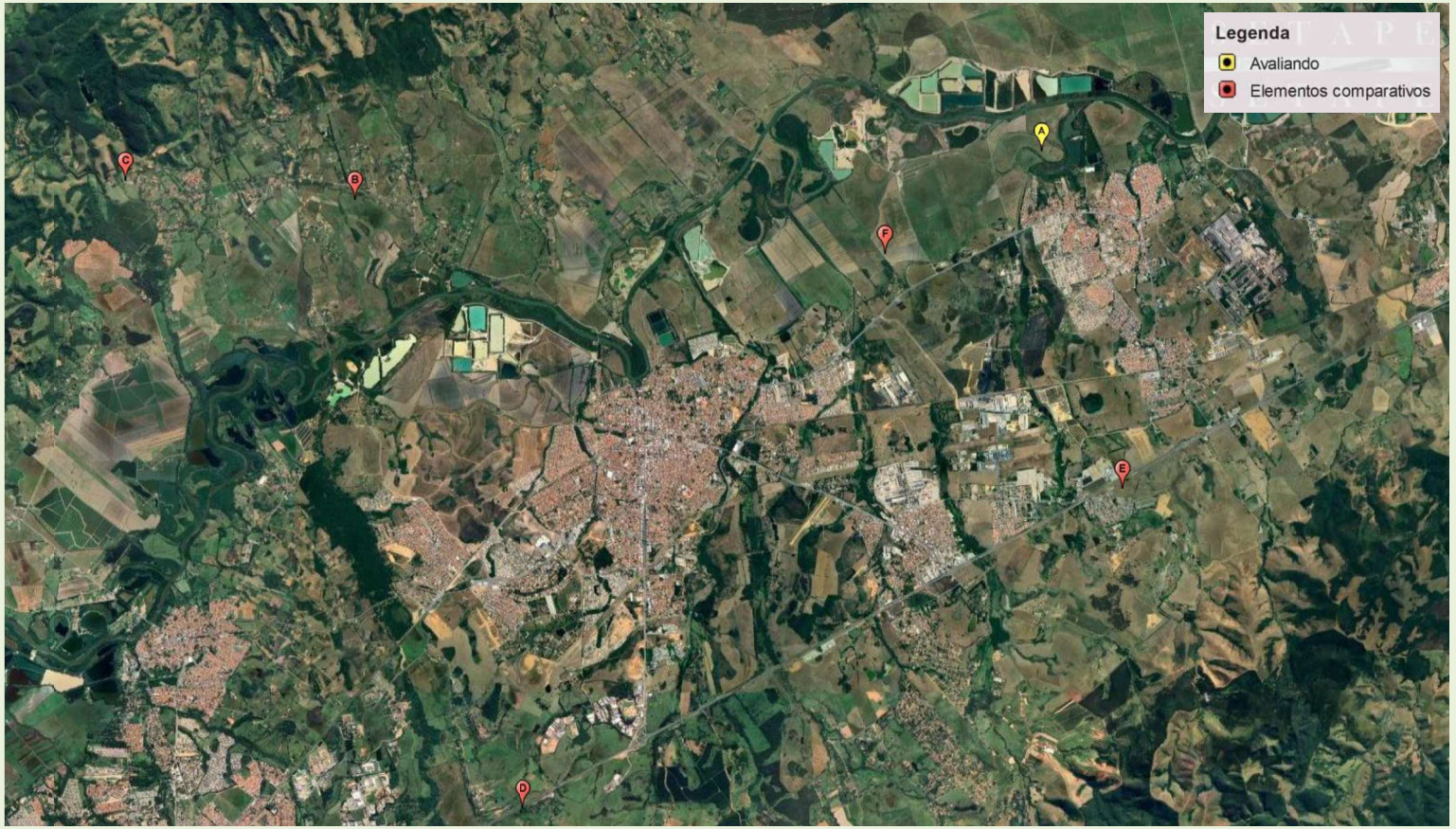
setape

F - Comparativo 96418.0

Endereço:	Estrada Vicinal			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Pindamonhangaba				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	96,80 ha	**Ind. Agron:**	0,4560	**Topografia:**	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 20.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 206.611,57/ha	**Situação:**	Oferta - 0.95	**Data:**	jan/2026
Àrea RL:	19,36 ha	**Àrea PP:**	0,00 ha	**Cl.Terras:**	IV 80% | VIII 20%
Informante:	Luiz Antonio - Luiz Antonio - Tel. 12 99140-8383				
Zoneamento:	ZMRA				
Obs.:	Dado obtido por contato direto com corretor de imóveis atuante na região.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.4. Mapa de localização do imóvel avaliando e elementos coletados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.5. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- ***M*** **=** *média aritmética*
- ***q*** **=** *média saneada*

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

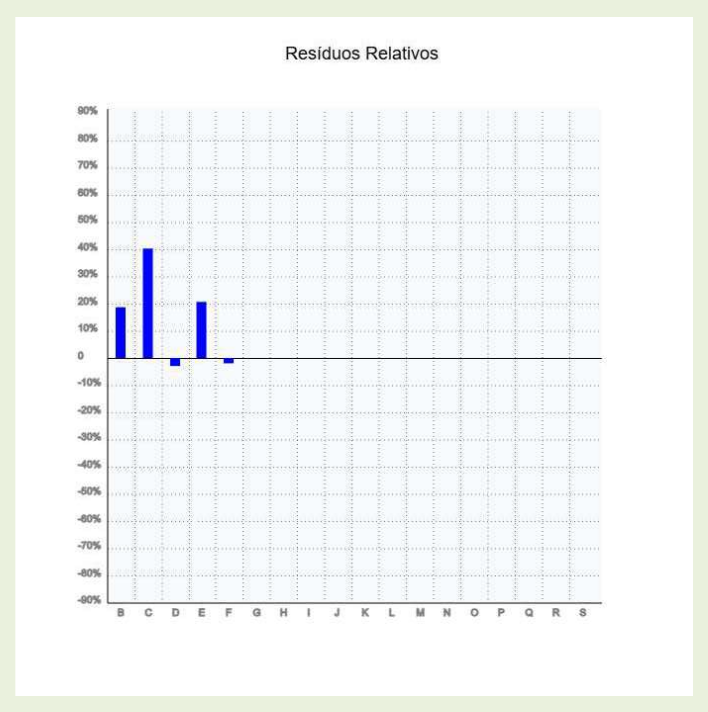
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

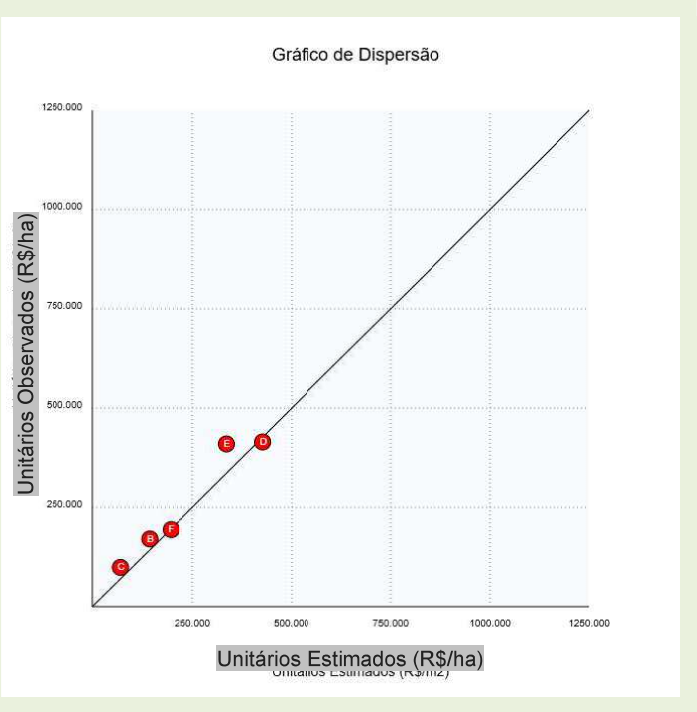
A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno		
Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/ha):		R$ 167.171,55
Desvio Padrão:		34.059,11
Coeficiente de Variação:		20,37%
Limite Inferior (p/ha):		R$ 117.020,08
Limite Superior (p/ha):		R$ 217.323,01
Média Saneada (p/ha):		R$ 167.171,55
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	**Valor Unitário**	**Percentual de Variação**
Limite Inferior (p/ha):	R$ 143.821,35	-13,97 %
Limite Superior (p/ha):	R$ 190.521,74	13,97%
Valor do Terreno		**Valor**
Área do Terreno:		59,2841 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R$ 167.171,55
Valor do Terreno:		R$ 9.910.615,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		**Valor**
Limite Inferior:		R$ 8.526.319,54
Limite Superior:		R$ 11.294.909,73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e de Valores Observados *Versus* Valores Estimados





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.7. Análise de passivo ambiental

Na homogeneização utilizamos elementos comparativos considerando o aproveitamento real físico, não sendo possível a análise da existência ou não de passivo ambiental. Por este motivo cabe ao interessado descontar ou não o valor do passivo apurado no valor de mercado do imóvel.

2.7.1. Cálculo do passivo ambiental – RL (reserva legal) e APP (áreas de preservação permanente)

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3 foi ponderado área de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente existente em vegetação remanescente. Conforme tabelas abaixo é possível verificar o percentual exigido.

Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

Local		APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água intermitente, ou perene (exclui-se efêmeros)	Largura do Rio Até 10 m	30 m de cada lado
	LR de 10 a 50 m	50 m de cada lado
	LR de 50 a 200 m	100 m de cada lado
	LR de 200 a 500 m	200 m de cada lado
	LR de acima de 600 m	500 m de cada lado
Lagos e lagoas naturais	Superfície ≤20 ha	50 m de cada lado
	Superfície >20 ha	100 m de cada lado
Ao redor de nascentes, veredas e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Restingas e manguezais		Toda a área
Altitudes ≥ 1.800 m		Toda a área
Represamentos/barramentos de cursos d'água		Conforme licenciamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

Exigências quanto à Reserva Legal Lei nº 12.651:

Região	Bioma	Percentual de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Piauí	Cerrado**	30% (20% legislação Federal + 10% Normativa estadual)
Outras Regiões	Caatinga, Cerrado, Pampa, Pantanal e Mata Atlântica	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas nos registros do imóvel com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

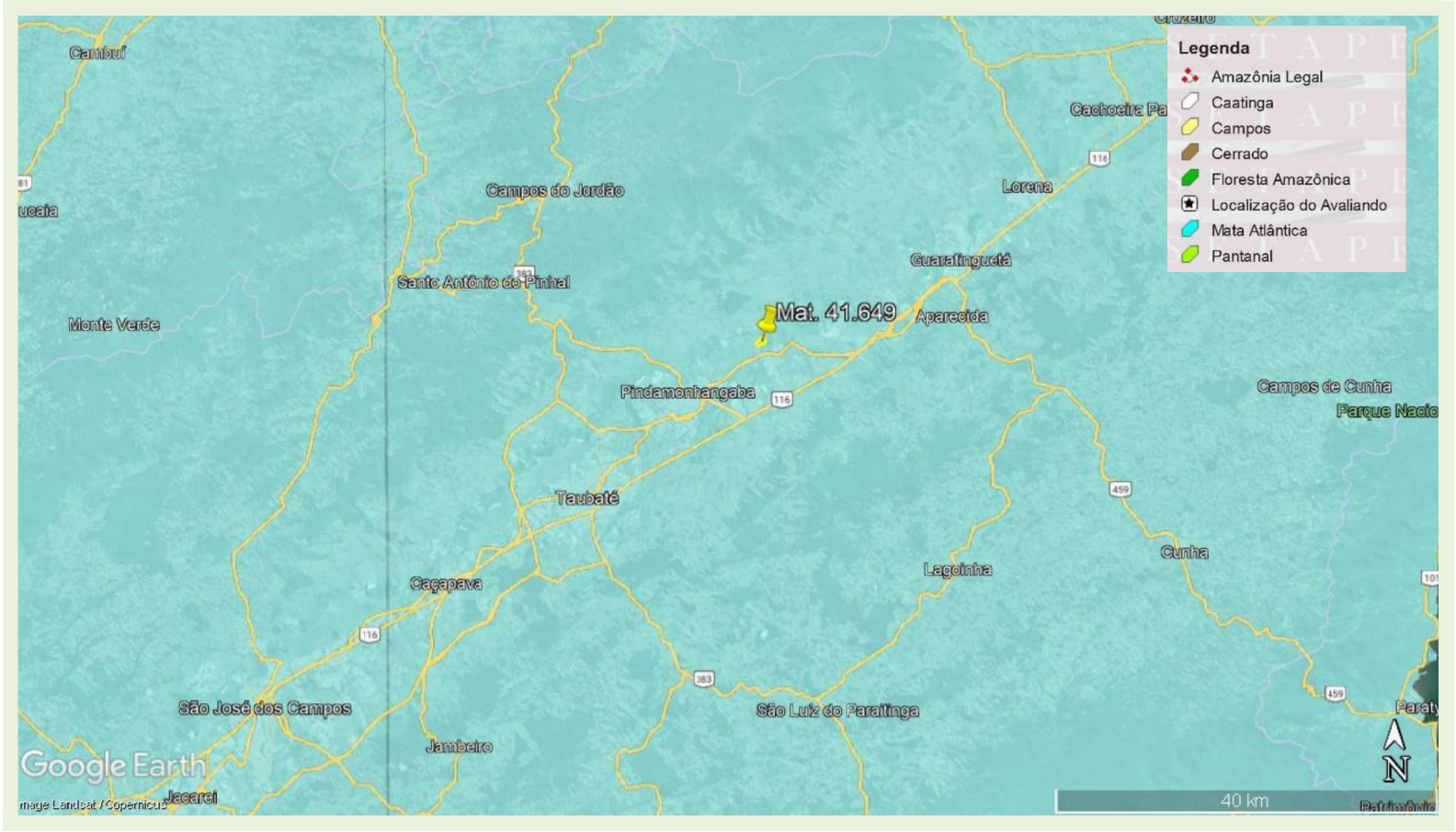
Para o cálculo do passivo ambiental foram seguidos os seguintes passos: 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido; 2º) verificação das averbações de termos de preservação existentes nos documentos do imóvel; 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado; 4º) Enquadramento, caracterização e definição de plano.

Pass. Ambiental = [(%RL considerada) – (% vegetação existente + déficit de APP)] x Custo de recuperação em cada caso

A metodologia empregada para o cálculo do passivo ambiental foi adaptada pela Setape do trabalho de: Estimativa De Custos Para Recuperação Da Vegetação Em Áreas De Preservação Permanente E Reserva Legal No Estado De Santa Catarina; apresentado por Freitas Deprá; G. et al, no XV Congresso Brasileiro de Engenharia Avaliações e Perícias do IBAPE/SP/2009. Para levantamento dos valores foram considerados custos médios de insumos (inseticidas e fertilizante) obtidos no site da Conab e custos médios cotados para mudas, mão de obra e hora máquina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.7.2. Mapa de bioma onde o avaliando está inserido



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.7.3. Enquadramento, caracterização e definição de caso a ser adotado para cálculo do passivo

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	VEGETAÇÃO NATIVA PRÓXIMA	TIPO DE RESTRIÇÃO	DECLIVIDADE	ESPAÇAMENTO	CASO	SISTEMA DE REFLORESTAMENTO
A - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes inexistentes	Ausente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	1	Implantação de pioneiras, secundárias e climácicas
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	2	
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	3	
	Presente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	4	Implantação de pioneiras e secundárias iniciais
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	5	
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	6	
B - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes com espécies pioneiras em suficiência	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 x 4 m (625 mudas/ha) espécies secundárias + 4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climácicas	7	Enriquecimento com secundárias e climácicas após ocupação pelas pioneiras do banco de sementes
C - Vegetação arbusto-arbórea com espécies pioneiras e secundárias iniciais (predominantes) - capoeira	Ausente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climácicas	8	Enriquecimento com espécies climácicas
	Presente		Indiferente	Regeneração natural	9	Regeneração natural
D - Vegetação florestal pouco perturbada	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	10	Regeneração natural
E - Vegetação Nativa em Suficiencia	--	--	--	--	--	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.7.4. Custo de recuperação em cada caso

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R$)	Caso 1,4 Custo (R$/ha)	Caso 2,3,5,6 Custo (R$/ha)	Caso 7 Custo (R$/ha)	Caso 8 Custo (R$/ha)	Caso 9,10 Custo (R$/ha)
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	160,54	-
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	79,17	-
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Roçada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	-	-	-	-
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	198,65	-	-	-
	Coveamento	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)	31,3	4,28	-	-	-	133,91	-
			93,8	4,28	-	-	401,29	-	-
			166,7	4,28	-	713,17	-	-	-
			250,0	4,28	1.069,54	-	-	-	-
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
		mudas (un)(0,5 m)	313,0	3,00	-	-	-	939,00	-
		mudas (un)(0,2-0,3m)	938,0	1,50	-	-	1.407,00	-	-
		mudas (un)(0,2-0,3m)	1.667,0	1,50	-	2.500,50	-	-	-
		mudas (un.)(0,2-0,3m)	2.500,0	1,50	3.750,00	-	-	-	-
	Replantio (15 / 45 dias) 15%	mão de obra (hh)	6,0	20,07	-	-	120,41	-	-
			8,0	20,07	160,54	160,54	-	-	-
		mudas (un.)	140,7	1,50	-		211,05	-	-
			250,1	1,50	-	375,08		-	-
			375,0	1,50	562,50	-	-	-	-
Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	-	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Combate a formiga (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	-	-
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	-	-
	Coroamento (6 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Coroamento (18 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
Total:					9.110,00	6.350,00	3.100,00	1.630,00	**Reg. Natural**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

2.7.5. Definição da situação ambiental do avaliando

1º) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA
Área com vegetação remanescente em suficiência
2º) PROXIMIDADE DO AVALIANDO COM VEGETAÇÃO NATIVA
Possui vegetação remanescente
3º) TIPO DE RESTRIÇÃO
Nenhuma restrição
4º) DECLIVIDADE DO TERRENO
≤25°
5º) CASO A SER UTILIZADO PARA RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
Não há passivo ambiental para o avaliando
TIPO DE ESPAÇAMENTO E QUANTIDADE DE MUDAS A SER ADOTADO:
Sem necessidade
SISTEMA DE REFLORESTAMENTO
Sem necessidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

2.7.6. Resultado do passivo ambiental

Bioma:		Mata Atlântica									
Matrícula	Área (ha)	Vegetação Remanescente		RL + APP (%)			Área exigida (ha)	Passivo (%)	Caso	Passivo (ha)	Custo total de recuperação (R$)
		No imóvel (ha)	Extra proprie-dade %	Leg. vigente	Averb	Consid - derada					
41.649	59,2840	19,56	0,00	20,00	0,00	20,00	11,86	0,00	0	0,00	0,00

* O valor do passivo ambiental quando existente não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto no valor de mercado do imóvel. O valor considerado para o passivo ambiental abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel e não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

MÓDULO 3 – Metodologias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

3. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 3, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores das terras, optamos pela adoção do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

3.1. Terreno

3.1.1. Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-3, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, com a finalidade de refletir a elasticidade típica de negociação entre o valor anunciado e o valor efetivamente praticado no fechamento. Para os imóveis em área rural, foi considerado deságio de 5%, por se tratar, em regra, de um mercado com valores mais ancorados em referências produtivas e patrimoniais, no qual o preço anunciado tende a ser apresentado mais próximo do preço pretendido pelo vendedor, resultando em margens de negociação geralmente mais contidas.

Já para os imóveis situados em zona de expansão urbana, adotou-se deságio de 20%. Esse percentual decorre da maior volatilidade e caráter especulativo desse segmento, em que os preços de oferta frequentemente incorporam expectativas futuras de valorização, relacionadas a fatores como potencial de urbanização, alteração de uso, aprovação de projetos de parcelamento, implantação de infraestrutura e dinâmica da demanda imobiliária. Além disso, nesse mercado, as negociações costumam envolver maior grau de incerteza quanto a prazos, viabilidade técnica e condicionantes urbanísticas, ampliando significativamente a margem entre o valor anunciado e o valor transacionado.

Portanto, os percentuais aplicados refletem de forma técnica e coerente as diferenças de dinâmica comercial, risco de transação e critérios de formação de preço entre imóveis rurais consolidados e imóveis em áreas de expansão urbana, assegurando que o valor avaliado represente com maior precisão o preço provável de mercado.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na análise do avaliador que se valeu na escala de valores que variou de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A nota para o Avaliando foi de 8.

FATOR DE ZONEAMENTO: a transposição adotada no presente trabalho foi estabelecida com base em análise técnica do avaliador, utilizando-se uma escala de valores de 0 a 10, em ordem crescente, para representar a influência do enquadramento urbanístico/territorial na composição do valor de mercado, considerando as condições de uso e as restrições/condicionantes aplicáveis a cada zona. O fator foi limitado exclusivamente à parcela de influência do zoneamento na formação do valor final do imóvel, sem incorporar outros atributos (tais como benfeitorias, topografia, acesso, capacidade produtiva, etc.), os quais são tratados por fatores específicos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

Em razão da escassez de elementos comparativos diretamente enquadrados na mesma zona do imóvel avaliando (ZMRA – Zona Minerária e de Recuperação Ambiental), optou-se por incluir, para fins de calibração e transposição, também a ZEC 1 – Zona de Expansão Controlada, por apresentar maior disponibilidade de referências de mercado e por permitir estabelecer gradação relativa do impacto do zoneamento na atratividade e liquidez dos imóveis, preservando-se a consistência metodológica do tratamento por fatores. Ressalta-se que a atribuição de notas aos elementos e ao avaliando foi realizada de forma criteriosa e fundamentada, sem utilização de valores de lançamento tributário, por não refletirem, em regra, a realidade do mercado.

A nota atribuída ao Avaliando no Fator Zoneamento foi de 8, conforme o enquadramento territorial indicado no Mapa de Zoneamento e as condicionantes normativas aplicáveis.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
Plano	1,00
Suave Ondulado	0,90
Ondulado	0,80
Forte Ondulado	0,60
Acidentado	0,40

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO: O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionado às Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

A estes coeficientes podemos também denominá-los índices agronômicos, ou ainda notas agronômicas.

Com isto, após determinado o valor de uma classe e situação de solo, por meio de uma simples multiplicação pode - se encontrar os valores das demais categorias de solos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

Para obtenção dos índices agronômicos tomaremos como base a tabela com dupla entrada, obtida pela junção do Fator Classe de Solo (Tabela indicada no decorre do presente Laudo) e Condições do acesso e circulação, tabela esta que será apresentada a seguir:

Condições de acesso e circulação:

Situação	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de Valor (%)
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação (acesso) adaptado de Kozma (1985), conforme tabela a seguir:

Tabela de Classe de terras:

Situação	Classes							
	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Asfalto 100%	1,00	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

FATOR CLASSE DO SOLO: Para a avaliação das terras utilizou-se a Tabela de Kozma (Classes de capacidade de uso das terras) e seu valor relativo em gerar renda.

Essa classificação divide as terras em 3 categorias diferentes, abrangendo 8 classes de capacidade de uso:

1. Terras próprias para qualquer cultura, designadas por I, II e III;
2. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas em geral, para pastagens e florestas. Classes IV, V, VI e VII.
3. Terras impróprias para explorações agrícolas econômicas, servindo somente para caça, pesca e recreação. Enquadra-se na classe VIII.

Na realização desta classificação, considera – se a somatória das seguintes variáveis:

a) Controle da erosão;
b) Facilidade para operação mecânica (mecanização);
c) Necessidade de adubação (fertilidade) perene;
d) Problemas climatológicos;
e) Topografia (declividade);
f) Drenagem;
g) Aridez (escassez de água na região);
h) Retenção da umidade do solo;
i) Outros.

Características de Cada Classe de Solos

CLASSE I – Nos solos de classe I, pode – se cultivar: culturas anuais, perenes, pastagens, florestas etc. Seriam os solos ideais para as explorações agrícolas econômicas. Para que o solo seja de Classe I, é necessário que satisfaça os seguintes requisitos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

a) Seja própria para o cultivo, não tendo pedras, afloramento de rochas, lençol d'água permanente elevado, ou qualquer outro fator que seja prejudique o uso de máquinas.
b) Não necessite de práticas de controle da erosão.
c) Seja capaz de suprir a umidade suficiente às plantas, e contenha elementos nutritivos para manutenção das condições físicas, químicas e biológicas do solo, que favorecem a boa produção das culturas usuais.

As práticas de manutenção, inclusive rotação de culturas e uso de fertilizantes, podem suprir as limitações desse tipo de solo.

CLASSE II – São solos requerem uma ou mais práticas de conservação, para induzir a elevadas produções. Para pertencer à classe II, é necessário que a o solo preencha os seguintes requisitos:

a) Declividade suave;
b) Pouca erosão;
c) Profundidade menor do que a do solo ideal;
d) Ligeira salinidade;
e) Pequeno risco de inundação ocasional;
f) Drenagem simples se houver necessidade;
g) Pequenos problemas climatológicos.

Estas terras necessitam de rotação de culturas com pastagem e leguminosas, culturas em fixas, adubos e corretivos.

CLASSE III – Os Solos da Classe III apresentam severas limitações na seleção de plantas ou requerem práticas especiais de conservação. Pertencem a esta classe, os solos que preenchem os requisitos abaixo:

a) Declives moderados;
b) Fáceis de serem erodidos;
c) Inundações mais frequentes;
d) De média para baixa produtividade;
e) Salinidade moderada;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

f) Limitações de ordem climatológica.

Nesses Solos, aparecem pedras e sulcos de erosão, terraceamentos, cordões em contornos, remoção de pedras, drenagem artificial e irrigação para aumentar a produtividade.

CLASSE IV – São Solos que requerem cuidadoso manejo de conservação e são severamente limitados com relação ao tipo de cultura. Podem ser usadas para culturas anuais (não mecanizadas), pastagens e reflorestamento. Apresentam uma ou mais das características abaixo:

a) Declive acentuado;
b) Grande suscetibilidade a erosão;
c) Grandes efeitos de erosões antigas;
d) Solos pouco profundos;
e) Baixa capacidade de reter umidade;
f) Inundações frequentes;
g) Grande salinidade;
h) Baixa produtividade;
i) Efeitos moderados adversos ao clima.

São terras boas para culturas permanentes que oferecem boa cobertura do solo.

CLASSE V – Solos que não apresentam problemas de erosão, estando, porém, limitando seu uso para pastagens, florestas ou vida silvestre. São quase planas, mostrando o afloramento de rochas. São terras de classe V:

a) As localizadas em terrenos baixos e sujeitas a inundações frequentes;
b) As que embora planas, apresentam afloramento de rochas;
c) As que, em virtude da topografia, não permitem uma drenagem adequada, embora se possam cultivar certas forrageiras e árvores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

CLASSE VI – Solos que podem ser utilizados para culturas permanentes (pomares etc.), pastagens ou florestas, ou vida silvestre, com restrições moderadas no seu uso. Requerem certas medidas do melhoramento de pastagens, semeadura, calagem, adubação e controle de água, seja por drenagem ou sulcos em contorno. As terras desta classe apresentam limitações permanentes que não podem ser corrigidas, como:

a) Declividade muito forte;
b) São muito sujeitas à erosão;
c) Sofrem efeitos severos de erosões;
d) Pedregosidade;
e) Pouca profundidade da zona radicular;
f) Inundações frequentes;
g) Salinidade alta;
h) Fatores climáticos severos.

Mesmo que a pluviosidade seja boa para as culturas, a forte declividade e o solo pouco profundo impedem que elas sejam cultivadas. Portanto, a correção deste tipo de solo fica impossibilitada.

CLASSE VII – Estes solos não podem ser cultivados, servindo apenas para pastagens e florestas. Podem apresentar ter as seguintes características:

a) Declividade fortemente acentuada;
b) São sujeitos a erosões severas;
c) Solos rasos;
d) Pedregosidade;
e) Solos inundáveis;
f) Baixa capacidade de retenção de umidade;
g) Clima desfavorável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

CLASSE VIII – Não permitem qualquer tipo de cultura ou florestas que possam ser aproveitadas de forma econômica. São usados para turismo, apicultura, açudes ou recreação, apresentando – se muito declivosos, acidentados e erodidos.

Classes de capacidade de uso dos solos, adaptado (Kozma, 1974; Mendes Sobrinho, 1973):

Classes de capacidade de uso do solo	CRITÉRIO	Escala de valor (%)
Classe I	Terras intensamente cultivadas e sem problemas aparentes de conservação do solo.	100%
Classe II	Terras passíveis de serem cultivadas intensivamente, mas com problemas simples de conservação do solo e da água.	95%
Classe III	Terras com pequenas limitações que reduzem as possibilidades de escolhas de cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação do solo e da água.	75%
Classe IV	Terras com limitações severas para cultivos intensivos, as quais só podem ser cultivadas ocasionalmente ou em extensão limitada	55%
Classe V	Terras com pequenos riscos de erosão, mas com outras limitações praticamente impossíveis de serem removidas, uso restrito para áreas de pastagens, reflorestamento ou preservação da flora e fauna.	50%
Classe VI	Terras com limitações severas, quanto ao risco de erosão, impróprias geralmente para cultivos e limitadas ao uso como áreas de pastagem ou reflorestamento.	40%
Classe VII	Terras com limitações muito severas, impróprias para cultivos e uso limitado a áreas de pastagens e/ou reflorestamento.	30%
Classe VIII	Terras impróprias para cultivos, pastagens ou reflorestamentos, as quais poderão ser utilizadas apenas para a preservação da flora e fauna.	20%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

3.1.2. Definição do valor de mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

4. Especificação da avaliação

Segundo NBR 14.653, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 3, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 4 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo
1	Caracterização do bem avaliando	2	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	1	≥5
3	Apresentação dos dados	2	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	1	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1	0,50 -2,00
	Total de Pontos	7	
Grau de fundamentação atingido			I

*No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um menor número de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea. Os itens 2,4 e 5 devem atender a condição mínima para o Grau II e III, para enquadramento nos mesmos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

Tabela 6 da NBR 14563-2:2019 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.1			
Intervalo de Confiabilidade		27,94%	
Grau de precisão atingido		Grau III	

4.1. Especificação da avaliação

O presente trabalho é classificado como “Laudo Enquadrado no Grau I” quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 27,94% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-3:2019.

A partir das tabelas retro apresentadas, pode-se verificar que o laudo de avaliação cumpriu a pontuação mínima para enquadramento no Grau I de fundamentação para a avaliação das terras, para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para as terras com auxílio da nota agronômica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

setape

ANEXO I – Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BvgXdTsB.

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

		
Propriedade	Propriedade	Propriedade
		
Propriedade	Propriedade	Propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

setape

ANEXO II – Documentação Utilizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 120162.2.0041649-78

MATRÍCULA Nº 41.649

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

MATRÍCULA Nº 41.649

11 de setembro de 2006
Oficial Delegado

Fls. 01

IMÓVEL

ÁREA "D" desmembrada da Área "B" (desmembrada) do remanescente da Fazenda Coruputuba – Gleba 04, situada nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto 18F situado na divisa com o Sítio Paraíba e no final da servidão de passagem instituída na Área "C" desmembrada da Área "B" (desmembrada) do remanescente da Fazenda Coruputuba Gleba 04 para dar acesso ao referido Sítio Paraíba (antiga Área "A" desmembrada da área remanescente da Fazenda Coruputuba Gleba 04), de propriedade de Raul Ardito Lerário (sucessor de Silina Agroflorestal Ltda.), matrícula nº 40.366; do ponto 18F segue rumo 89º21'SW e distância de 19,14m (dezenove metros e quatorze centímetros) até o ponto 40R, deste ponto segue rumo 17º00'NE e distância de 193,50m (cento e noventa e três metros e cinquenta centímetros) até o ponto 40Q, deste ponto segue rumo 60º00'NE e distância de 125,00m (cento e vinte e cinco metros) até o ponto 40P, deste ponto segue rumo 82º00'NE e distância de 160,00m (cento e sessenta metros) até o ponto 40O, deste ponto segue rumo 70º00'SE e distância de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros) até o ponto 40N, deste ponto segue rumo 87º00'NE e distância de 135,00m (cento e trinta e cinco metros) até o ponto 40M, deste ponto segue rumo 69º45'NE e distância de 120,00m (cento e vinte metros) até o ponto 40L, deste ponto segue rumo 26º00'NE e distância de 130,00m (cento e trinta metros) até o ponto 40K, deste ponto segue rumo 00º00'N e distância de 105,00m (cento e cinco metros) até o ponto 40J, deste ponto segue rumo 25º30'NW e distância de 175,00m (cento e setenta e cinco metros) até o ponto 40I, deste ponto segue rumo 13º30'NW e distância de 180,00m (cento e oitenta metros) até o ponto 40H, deste ponto segue rumo 00º00'N e distância de 110,00m (cento e dez metros) até o ponto 40G, deste ponto segue rumo 12º00'NE e distância de 95,00m (noventa e cinco metros) até o ponto 40F, deste ponto segue rumo 44º00'NE e distância de 310,00m (trezentos e dez metros) até o ponto 40E, deste ponto deflete à esquerda e segue em curva a distância de 33,94m (trinta e três metros e noventa e quatro centímetros) com raio de 16,74m (dezesseis metros e setenta e quatro centímetros) até o ponto 40D, deste ponto segue rumo 70º00'NW e distância de 86,35m (oitenta e seis metros e trinta e cinco centímetros) até o ponto 40C, deste ponto segue rumo 45º00'SW e distância de 100,00m (cem metros) até o ponto 40B, deste ponto segue rumo 28º50'NE e distância de 106,00m (cento e seis metros) até o ponto 40A, confrontando do ponto 18F ao ponto 40A com o Sítio Paraíba (antiga Área Desmembrada "A" da Área Remanescente da Fazenda Coruputuba Gleba 04) de propriedade de Raul Ardito Lerário (sucessor de Silina Agroflorestal Ltda.) matrícula nº 40.366; do ponto 40A segue rumo 48º54'SW e distância de 285,27m (duzentos e oitenta e cinco metros e vinte e sete centímetros) até o ponto 1, deste ponto segue rumo 55º09'SW e distância de 170,60m (cento e setenta metros e sessenta centímetros) até o ponto 2, deste ponto segue rumo 46º28'SW e distância de 137,93m (cento e trinta e sete metros e noventa e três centímetros) até o ponto 3, deste ponto segue rumo 32º17'SW e distância de 56,18m (cinquenta e seis metros e dezoito centímetros) até o ponto 4, deste ponto segue rumo 19º20'SW e distância de 69,42m (sessenta e nove metros e quarenta e dois centímetros) até o ponto 5, deste ponto segue rumo 05º37'SE e distância de 132,62m (cento e trinta e dois metros e sessenta e dois centímetros) até o ponto 6, deste ponto segue rumo 14º02'SW e distância de 20,61m (vinte metros e sessenta e um centímetros) até o ponto 7, deste ponto segue rumo 54º19'SW e distância de 240,05m (duzentos e quarenta metros e cinco centímetros) até o ponto 8, deste ponto segue rumo 72º54'SW e distância de 68,00m (sessenta e oito metros) até o ponto 9, deste ponto segue rumo 85º26'SW e distância de 50,16m (cinquenta metros e dezesseis centímetros) até o ponto 10, deste ponto segue rumo 58º12'SW e distância de 58,83m (cinquenta e oito metros e oitenta e três

vide verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 08/01/2026 16:47:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 120162.2.0041649-78

MATRÍCULA Nº 41.649 | 11 de setembro de 2006 | Oficial Delegado | Fls. 01vº

continuação

centímetros) até o ponto 11, deste ponto segue rumo 34º24'SW e distância de 111,50m (cento e onze metros e cinquenta centímetros) até o ponto 12, deste ponto segue rumo 24º00'SW e distância de 189,36m (cento e oitenta e nove metros e trinta e seis centímetros) até o ponto 13, deste ponto segue rumo 38º40'SW e distância de 32,01m (trinta e dois metros e um centímetros) até o ponto 14, deste ponto segue rumo 53º08'SW e distância de 50,00m (cinquenta metros) até o ponto 15, deste ponto segue rumo 02º52'SE e distância de 40,05m (quarenta metros e cinco centímetros) até o ponto 16, deste ponto segue rumo 03º49'SW e distância de 30,07m (trinta metros e sete centímetros) até o ponto 17, deste ponto segue rumo 47º44'SE e distância de 74,33m (setenta e quatro metros e trinta e três centímetros) até o ponto 18, confrontando do ponto 40A ao ponto 18 com o Sítio São Benedito (antiga Área Desmembrada da Fazenda Corupituba Gleba 4) de propriedade de Milton Barreira de Barros (sucessor de Silina Agroflorestal Ltda.), matrícula nº 39.689; do ponto 18 segue rumo 75º43'SE e distância de 147,18m (cento e quarenta e sete metros e dezoito centímetros) até o ponto 18A, deste ponto segue rumo 64º08'SE e distância de 60,60m (sessenta metros e sessenta centímetros) até o ponto 18B, deste ponto segue rumo 54º18'SE e distância de 16,65m (dezesseis metros e sessenta e cinco centímetros) até o ponto 18C, deste ponto segue rumo 84º46'SE e distância de 3,04m (três metros e quatro centímetros) até o ponto 18D, deste ponto segue rumo 37º19'NE e distância de 22,85m (vinte e dois metros e oitenta e cinco centímetros) até o ponto 18E, deste ponto segue rumo 11º50'NE e distância de 13,03m (treze metros e três centímetros) até o ponto inicial 18F, confrontando do ponto 18 ao ponto 18F com a Área "C" desmembrada da Área "B" (desmembrada) do remanescente da Fazenda Corupituba Gleba 04; **encerrando a área de 592.840,96m² (quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e quarenta metros e noventa e seis decímetros quadrados)**. Cadastrada, em área maior, no INCRA sob nº 950.033.793.329-2 - Área Total (ha) 108,1000 - Módulo Rural (ha) 40,0370 - Nº Módulos Rurais 2,70 - Módulo Fiscal (ha) 16,0 - Nº Módulos Fiscais 6,7562 - F.Mín.Parc. (ha) 2,0, e na Secretaria da Receita Federal sob o Código (NIRF) nº 3.298.750-1.-

TÍTULO ANTERIOR:- Matrícula nº 40.367, datada de 25 de outubro de 2005, oriunda da matrícula nº 39.690, datada de 30 de dezembro de 2004 (título aquisitivo - Registro nº 03 da Matrícula nº 22.953, de 09 de março de 1990), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- **SILINA AGROFLORESTAL LTDA.**, com sede na Capital deste Estado, na Avenida Brasil nº 1.246, sala 32, inscrita no CGC/MF. sob nº 62.322.813/0001-55.-

Av.1.M. 41.649 :- **SERVIDÃO - ACESSO**
Pela Escritura Pública datada de 11 de dezembro de 1995, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Moreira César, desta cidade, no Livro nº 027, às fls. 297, rerratificada nas mesmas Notas aos 27 de julho de 2006, no Livro nº 049, às fls. 225/230, procede-se a presente para constar que **o imóvel desta matrícula, tem acesso pela SERVIDÃO DE PASSAGEM, instituída,** nos termos do art. 1.225 – III, c/c art. 1.378 do vigente Código Civil Brasileiro, **em caráter perpétuo, irrevogável e irretratável, no imóvel constituído pela Área "C" desmembrada da Área "B" (desmembrada)**

vide fls.02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Registro Geral
Oficialmente pelo REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 08/01/2026 16:47:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº 41.649

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

MATRÍCULA Nº 41.649 | 11 de setembro de 2006 | Fls. 02

Oficial Delegado

continuação

do remanescente da Fazenda Coruputuba – Gleba 4, conforme registro nº 05, da matrícula nº 41.648, cujas medidas e confrontações constam no referido registro.- Pindamonhangaba, 11 de setembro de 2006.- Eu, (Lucimara Ribeiro Borges), Escrevente Autorizada que conferi, subscrevi e assino.- A Escrevente Autorizada:-

R.2 M.41.649 :- **VENDA E COMPRA**
(protocolo nº 131.237 – 29/09/2011)
Pela escritura pública datada de 31 de maio de 2010, lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito de Moreira César, nesta Comarca, no Livro nº 069, às folhas 009/013, **a proprietária, Silina Agroflorestal Ltda.**, devidamente qualificada e representada, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a AURICCHIO BARROS EXTRAÇÃO E COMÉRCIO DE AREIA E PEDRA LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.280.008/0001-20, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal João Marcondes dos Santos s/nº, Brejão, **pelo valor de R$300.000,00 (trezentos mil reais)**, sem condições. Consta no título a apresentação das certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/1991. Valor venal do imóvel é de R$100.000,00. Pindamonhangaba, 07 de outubro de 2011. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.3 M.41.649 :- **ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO**
Nos termos da escritura pública referida no registro nº 02, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente **cadastrado no INCRA, sob nº 950.076.450.847-0 – Área Total (ha) 59,2840** – Mod. Rural (ha) 0,0000 – Nº Mód. Rural 0,00 – Mód. Fiscal (ha) 16,0 – Nº Mód. Fiscal 3,7052 – F. Mín. Parc. (ha) 2,0000, e na Receita Federal do Brasil sob o Código NIRF nº 3.298.750-1. Pindamonhangaba, 07 de outubro de 2011. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.4 M.41.649 :- **VENDA E COMPRA**
(protocolo nº 131.323 – 05/10/2011)
Pela escritura pública datada de 20 de abril de 2011, lavrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito de Moreira César, nesta Comarca, no Livro nº 074, às folhas 221/224, **a proprietária, Auricchio Barros Extração e Comércio de Areia e Pedra Ltda.**, devidamente qualificada e representada por força do registro nº 02, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a PLURIPART – PARTICIPAÇÕES, PLANEJAMENTO E PESQUISA LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.823.385/0001-48, com sede na cidade de Poá-SP, na Rua Vereador José dos Santos Lima nº 37, sala 38, Jardim Réa, **pelo valor de R$331.600,00 (trezentos e trinta e um mil e seiscentos reais)**, sem condições. Consta no título a apresentação das certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/1991. Valor venal do imóvel é de R$100.000,00. Pindamonhangaba, 10 de outubro de 2011. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

vide verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 08/01/2026 16:47:57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

MATRÍCULA Nº 41.649	17 de setembro de 2013 Oficial Delegado	Fls. 02v°

continuação

Av.5 M.41.649 :- **FALÊNCIA**
(protocolo nº 145.992 – 10/09/2013)
Nos termos do Mandado Judicial expedido em 09 de setembro de 2013 pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Felipe Estevão de Melo Gonçalves, nos autos da Ação de Falência (Processo nº 0000764-92.2012.8.26.0445 – Ordem nº 785/2012), procede-se a presente para consignar que **foi decretada a FALÊNCIA da proprietária do imóvel desta matrícula, PLURIPART – PARTICIPAÇÕES, PLANEJAMENTO E PESQUISA LTDA.**, por força do registro nº 04, conforme sentença proferida em 02 de agosto de 2013. Pindamonhangaba, 17 de setembro de 2013. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Registro Geral
REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 08/01/2026 16:47:57

fls. 3268

Relatório de entrega dos serviços relacionados a proposta 789-2023

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Fazenda Braço Morto - Matrícula 41.649

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbpg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012826-26.2025.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 3268

METODOLOGIA:

→ Os levantamentos foram executados em conformidade com a NTGIR 3ª edição elaborada pelo INCRA, atendendo as leis 10.267/2001 (georreferenciamento de imóveis rurais) e 6.015/73 (Registros Públicos).

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pba/pastaDigitalPbaListaDocumentos.do, informe o processo 2012826-26.2026.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 326

LOCALIZAÇÃO:

⟶ Propriedade rural localizada no município de Pindamonhangaba, com área registrada de 59,28 hectares.

MATRÍCULA:

⟶ 41.649 (Comarca de Pindamonhangaba-SP)

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbpg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011278-26.2026.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 326

PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS:

- Reconstituição da poligonal através da descrição da matrícula.
- Localização geográfica e Identificação das divisas físicas da matrícula 41.649.
- Identificação e demarcação física dos limites da divisa baseado na poligonal reconstituída a partir da descrição da matrícula.
- Levantamento topográfico através de equipamentos de precisão, seguindo as normas do SIGEF-INCRA.
- Elaboração de Planta e memorial descritivo baseado no sistema de coordenadas UTM, Datum Sirgas 2000.

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbad/pbadConferirDocumento.do, informe o código W7th4cxl.

fls. 3268

OBJETIVO:

⟶ Levantamento topográfico planimétrico georreferenciado conforme a *Lei Federal 10267/2001*, para fins de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbad/pbadConferirDocumento.do, informe o código W7th4cxl.

fls. 3268

MATERIAIS E MÉTODOS:

→ Levantamento topográfico planimétrico georreferenciado para determinação de área do imóvel descrito nos itens subsequentes, cálculo computadorizado de área, desenho de plantas topográficas, elaboração de memoriais, consoante Lei Federal 10.267, de agosto de 2001, que trata do georreferenciamento de imóveis rurais ao Sistema Geodésico Brasileiro.

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012826-26.2014.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 3268

BASES:

→ Os serviços de campo e de escritório foram executados por profissional devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA e credenciado pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária para a execução de serviços dessa natureza, atendendo assim a presente lei para georreferenciamento de imóveis rurais.

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pba/pastaDigitalPbaAutenticar.do, informe o código W7th4cxl.

fls. 3268

METODOLOGIA:

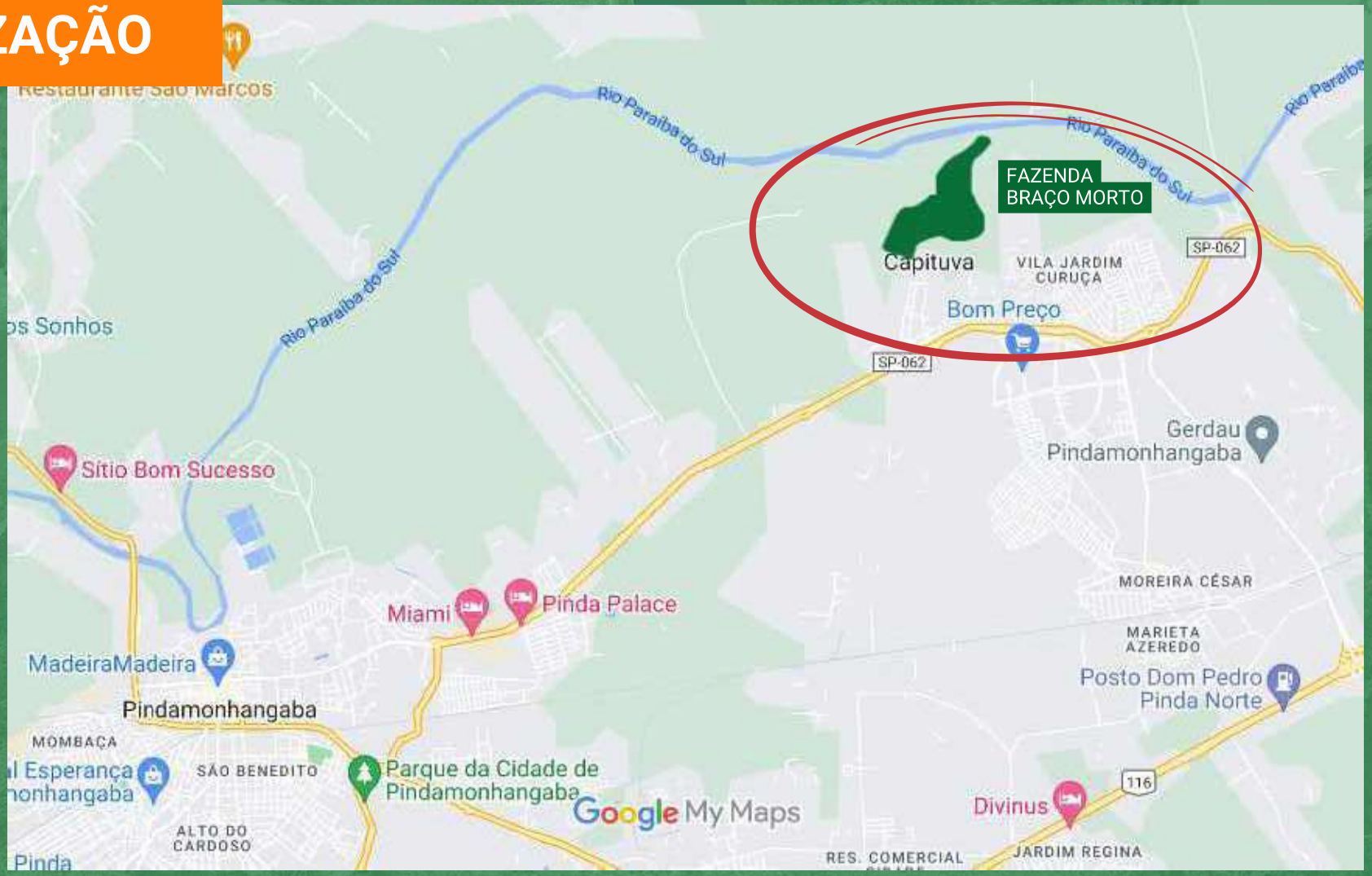
- Os trabalhos de campo foram executados seguindo as divisas consolidadas com cerca de arame, e onde não havia cerca de arame, as divisas foram materializadas através de piquetes no topo do talude (limites das divisas).

O levantamento foi executado com equipamentos de precisão, seguindo a NTGIR – 3ª edição, INCRA.

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbad/pbadConferirDocumento.do, informe o código W7th4cxl.

1) CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



fls. 326
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferirDocumento.do, informe o processo 2012826-26.2026.8.26.0445 e código W7th4cxl.

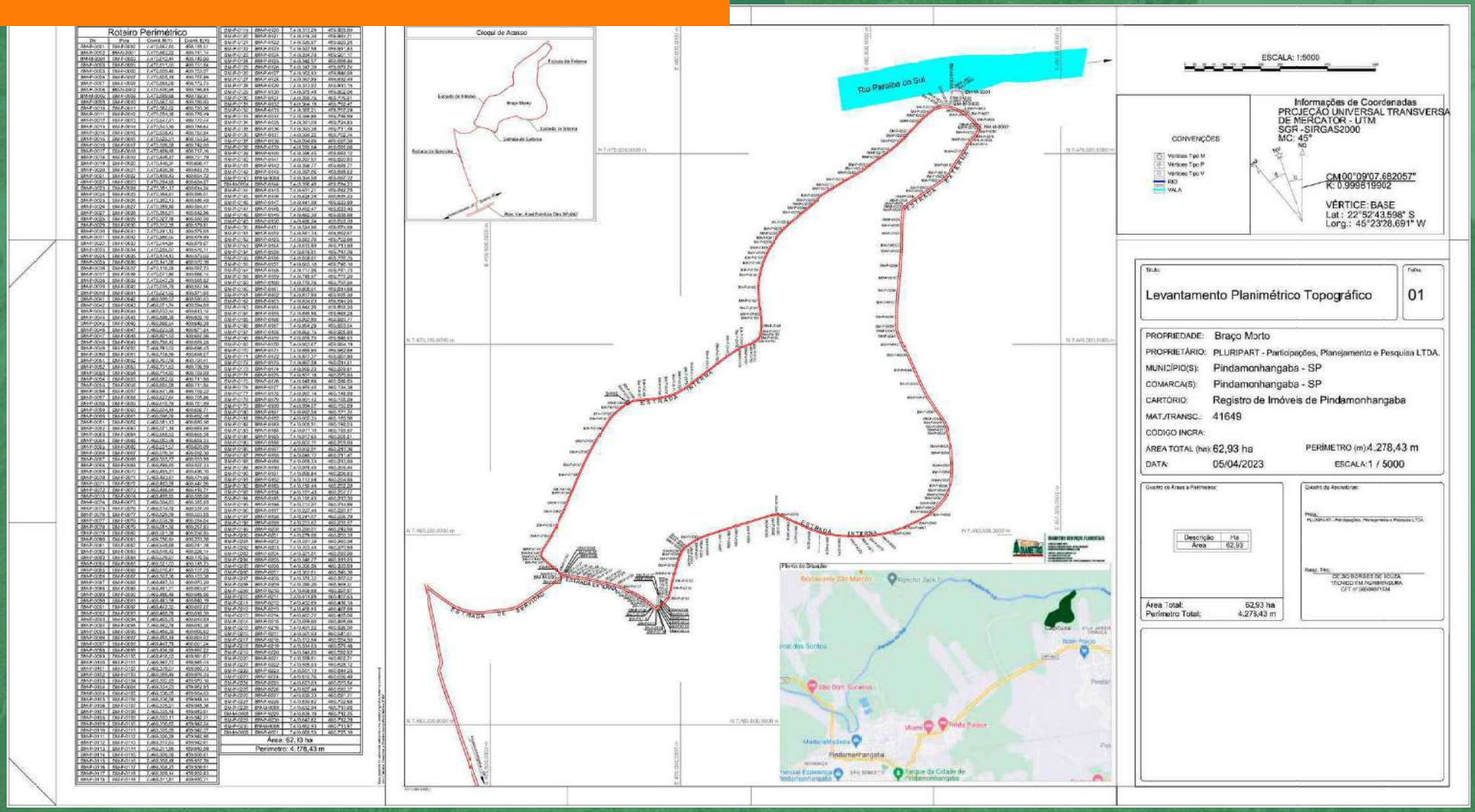
2) PERÍMETRO COM IMAGEM DE FUNDO



fls. 32[illegible]
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pastaDigitalAutenticacaoDocumento.do, informe o código W7th4cxl.

fls. 326

3) PLANTA GEORREFERENCIADA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pastadigitalpgd.do?cdProcesso=WPBA26700147140 e código W7th4cxl.

4) MEMORIAL DESCRITIVO (UTM - SIRGAS2000)



















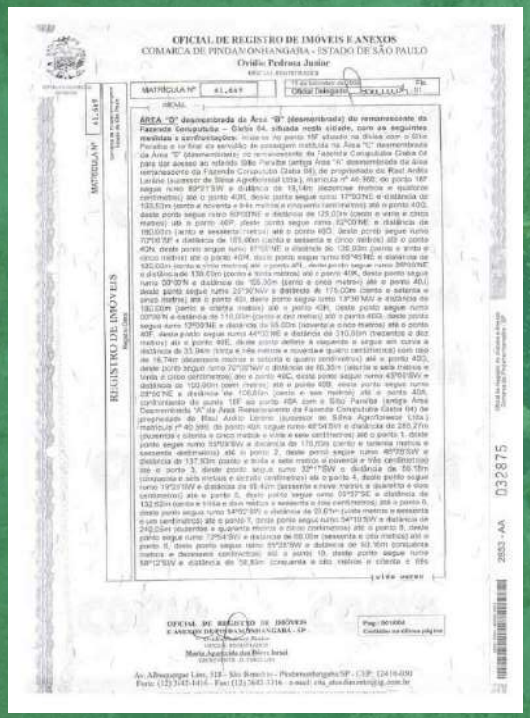




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbad/pbadConferirDocumento.do, informe o processo 2012826-26.2014.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 32675

5) MATRÍCULA DO IMÓVEL

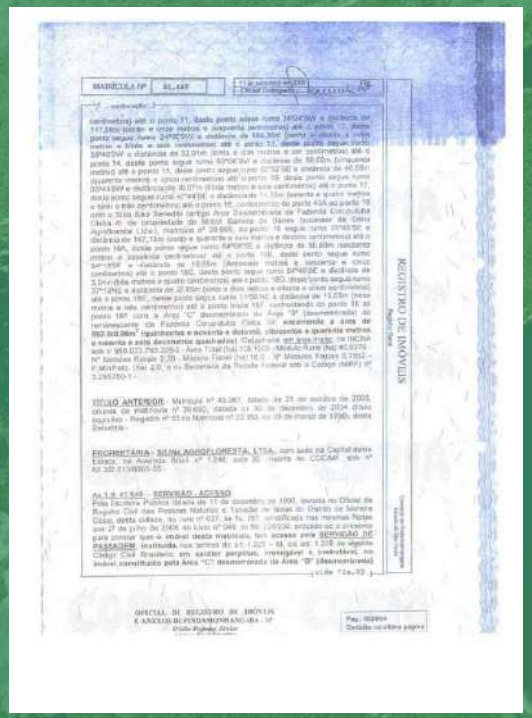


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Orídio Pedrosa Junior

MATRÍCULA Nº 41.649

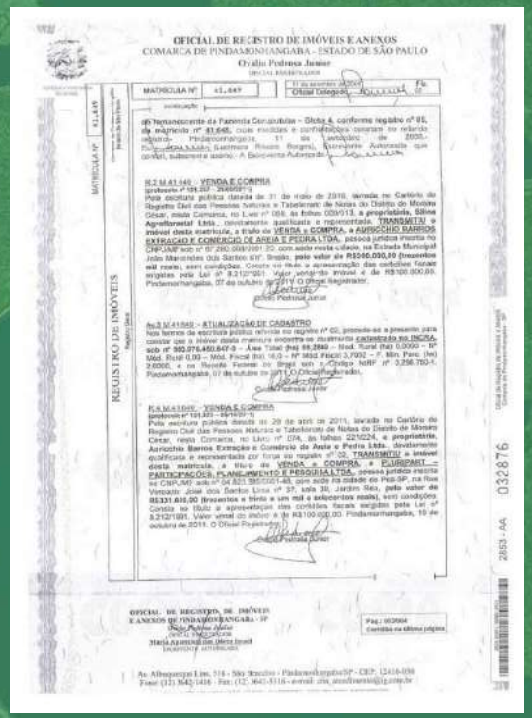
REGISTRO DE IMÓVEIS

032875 - AA



MATRÍCULA Nº 41.649

REGISTRO DE IMÓVEIS

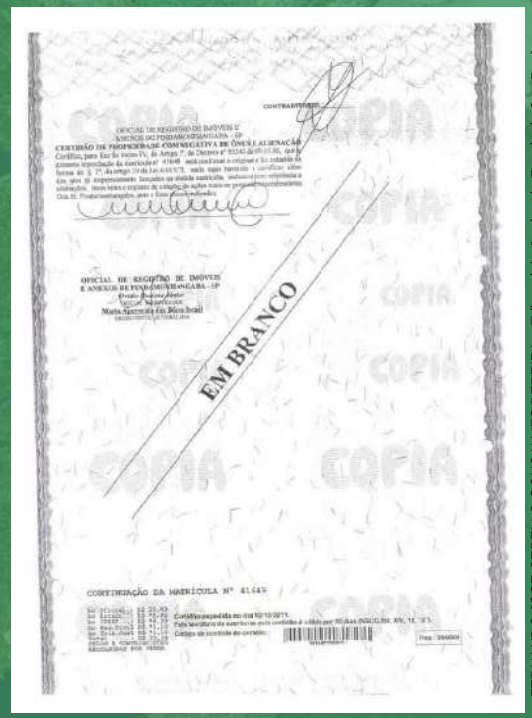


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PINDAMONHANGABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Orídio Pedrosa Junior

MATRÍCULA Nº 41.649

REGISTRO DE IMÓVEIS

032876 - AA



CONTRA-PROVA

EM BRANCO

CONFRONTAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 41.649

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbpd/pastaDigitalPublicoBuscaDocumento.do?cdDocumento=1&cdProcesso=01012826700147140 e código W7th4cxl.

fls. 3269

6) PERÍMETRO MEDIDO X RECONSTITUIÇÃO DA MATRÍCULA

Figura 1) Fazenda Braço Morto. Reconstituição da Matrícula



Figura 2) Fazenda Braço Morto. Levantamento “in loco”



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pbpg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012826-26.2025.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 3268

7) ÁREA DA MATRÍCULA E ÁREA MEDIDA

Área registrada na matrícula:
59,28 ha



Área calculada pelo levantamento:
62,93 ha



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pastaDigitalPGD.do?cdProcesso=01012826704450 e código W7th4cxl.

fls. 3268

CONCLUSÃO:

Os resultados encontrados após o processamento dos dados levantados em campo demonstram a veracidade da área descrita na matrícula 41.649.

Resultado 1: semelhança das figuras geométricas que se formaram após o processamento, na figura 1, formada a partir da reconstituição da matrícula e na figura 2, formada a partir do levantamento “in loco”.

Resultado 2: os valores de área estão bem aproximados, sendo: 59,28 hectares registado na matrícula e 62,93 hectares, resultado da área encontrada após o processamento dos dados coletados em campo.



Celso Borges de Souza
Agrimensor | CREA 5063631328-SP | Código INCRA: GUG

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdAutenticacaoDocumento.do, informe o código W7th4cxl.

fls. 3206

Obrigado

Este estudo é um trabalho desenvolvido pela Diametro Serviços Florestais

GEO DIAMETRO
SERVIÇOS FLORESTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pastadigitalpgd.do?cdProcesso=01012818220268260445 e código W7th4cxl.

fls. 36063

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700314714O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código W7th4cxl.

fls. 32676

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: XVLC6-A98TM-DSURM-LTA2F

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

CELSO BORGES DE SOUZA (CPF 565.040.719-34)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XVLC6-A98TM-DSURM-LTA2F

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE RAMOS BORGES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/05/2025 às 17:58 , sob o número WPBA25700310496
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código XVLC6-A98TM-DSURM-LTA2F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

436.000 448.000 460.000

7.486.000 7.468.000 7.450.000

São Bento do Sapucaí
Campos do Jordão
Guaratinguetá
Santo Antônio do Pinhal
Potim
Monteiro Lobato
Roseira
Tremembé
Lagoinha
Taubaté
São Luís do Paraitinga

ZPA ZOR ZAS ZMRA ZAA ZOM ZIA ZOP ZDE ZEC1 ZEC2 ZOC ZEA

Referência Locacional
- Limite Municipal de Pindamonhangaba
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano Proposto

Sistema Viário
- Rodovia Federal
- Rodovia Estadual
- Rodovia Estadual - SPA (Acesso e Interligação)
- Rodovias Federais e Estaduais (Pista Dupla)
- Rodovias Estaduais (Pista Simples)
- Estradas Municipais
- Arruamento
- Ferrovia

Hidrografia
- Curso d'água

Macrozona Rural - MZR
- Zona de Proteção Ambiental - ZPA
- Zona Ambiental Sustentável - ZAS
- Zona Agrícola e Ambiental - ZAA
- Zona Minerária e de Recuperação Ambiental - ZMRA
- Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal do Trabiju (conforme Lei Ordinária 4.900/2009 e Plano de Manejo 2013)

Macrozona Urbana - MZU
- Zona de Estruturação Urbana - ZEU
- Zona de Centralidade 1 - ZC 1
- Zona de Centralidade 2 - ZC 2
- Zona de Ocupação Prioritária - ZOP
- Zona de Ocupação Moderada - ZOM
- Zona de Ocupação Controlada - ZOC
- Zona de Ocupação Restrita - ZOR
- Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
- Zona de Expansão Controlada 1 - ZEC 1
- Zona de Expansão Controlada 2 - ZEC 2
- Zona de Interesse Ambiental - ZIA
- Zona Estratégica e Ambiental - ZEA
- Superfície cônica com restrições de gabarito - Aeródromo Fazenda Santa Helena

Referências:
DAEE. Hidrografia Municipal, 1:50.000, 2015.
DER. Malha Rodoviária de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo, 2012.
IBGE. Malhas Municipais, 2018.
IBGE. Estradas Municipais, 1:50.000.
FOTOGEO. Ortofoto. Hidrografia Urbana. 1:5.000, 2006/2007.
DECEA. Portaria nº 78/ICA de 2018.
Prefeitura de Pindamonhangaba. Estradas Municipais do Município de Pindamonhangaba.

1:70.000
0 1 2 4 Km
N
Sistema de Coordenadas - UTM Sirgas 2000 23S

Prefeitura de Pindamonhangaba
www.pindamonhangaba.sp.gov.br

GEO BRASILIS

Projeto:
Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba

Título:
Zoneamento do Município de Pindamonhangaba

Elaboração:	Escala:	Data:
Geo Brasilis	1:70.000	04/12/2019

MS MG SP RJ PR Pindamonhangaba Oceano Atlântico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 66, DE 06 DE JANEIRO DE 2022.

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba e dá outras providências.

Dr. Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprova e ele promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica revisado o Plano Diretor Participativo (PDP) de Pindamonhangaba, fundamentada nos artigos 30, 182 e 183 da Constituição Federal, no Capítulo II da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades e no Artigo 35, incisos IV e V da Lei Orgânica de Pindamonhangaba.

Art. 2º É parte integrante dessa Lei:

I- Mapa 1 – Macrozoneamento do Município de Pindamonhangaba;

II- Mapa 2 – Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba;

III- Mapa 3 – Zoneamento do Município de Pindamonhangaba;

IV- Mapa 4 – Intervenções Prioritárias no Município de Pindamonhangaba;

V- Anexo I – Dimensionamento de Perfis Viários;

VI- Anexo II – Descrição das Diretrizes viárias;

VII- Anexo IIIA – Definições;

VIII- Anexo IIIB – Lista de siglas; e

IX- Anexo IV – Parâmetros de ocupação do solo para as zonas da MZU.

Art. 3º O Plano Diretor Participativo deverá ser revisto em até 10 (dez) anos, a partir da data de publicação desta lei.

TÍTULO II
EIXOS ESTRUTURADORES DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 4º Os eixos estruturadores do desenvolvimento municipal, são:

I- Ocupação territorial planejada e sustentável; e

II- Promoção e fomento da diversidade econômica.

CAPÍTULO I
OCUPAÇÃO TERRITORIAL PLANEJADA E SUSTENTÁVEL

Art. 5º O eixo estruturador ocupação territorial planejada e sustentável, tem como objetivos:

I- Ocupar o território de forma planejada, equilibrada e sustentável, com foco no modelo de cidade compacta, induzindo a ocupação dos vazios urbanos e direcionando a expansão urbana;

II- Promover a regularização fundiária, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, garantindo a qualidade urbana ambiental;

III- Estruturar o sistema de mobilidade, contribuindo para o acesso universal e para o fortalecimento da vitalidade urbana, apoiada no conceito da cidade funcional e nos meios de transporte coletivo e não motorizados;

IV- Aprimorar a gestão territorial de Pindamonhangaba, por meio de modernização das informações e das legislações com impacto no planejamento urbano, da integração com as políticas metropolitanas e da gestão democrática.

Art. 6º Para o objetivo ocupar o território de forma planejada, equilibrada e sustentável tem se as seguintes diretrizes:

I- Orientar o crescimento e o adensamento da cidade, com a integração do uso do solo, do sistema viário e dos transportes coletivos e não motorizados;

II- Diminuir as desigualdades territoriais e garantir o acesso a serviços públicos por meio da utilização adequada de áreas ociosas e/ou subutilizadas que já possuem infraestrutura básica instalada e possibilidade de integração à rede de transporte público;

III- Orientar as dinâmicas de ocupação urbana, de tal modo a promover maior integração entre a sede urbana e o Distrito de Moreira César; e

IV- Ampliar e requalificar as áreas verdes municipais.

Art. 7º Para o objetivo de ocupar o território de forma planejada, equilibrada e sustentável tem as seguintes ações:

I- Revisar o Macrozoneamento e o Zoneamento, definindo as áreas com mesma vocação, destinadas às atividades rurais e à ocupação urbana consolidada ou em consolidação;

II- Rever a delimitação dos perímetros urbanos de Pindamonhangaba, adequando-os aos cenários atual e futuro de ocupação, com base em marcos físicos presentes no território;

III- Promover o ordenamento da ocupação territorial das áreas urbanas isoladas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

inclusive daquelas localizadas em Área de Proteção Ambiental (APA);

IV- Induzir a ocupação dos vazios urbanos, aplicando Instrumentos Urbanísticos indutores da Função Social da Propriedade e otimizando a infraestrutura disponível;

V- Revisar os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para as zonas urbanas, com base na capacidade da infraestrutura disponível e vocação;

VI- Revisar a Classificação de Atividade, que orientem a definição das atividades com impacto no uso residencial e que possibilitem a gestão dos conflitos da diversidade de atividades no território;

VII- Instituir a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, de acordo com as diretrizes da Lei Federal nº 6.766/79, considerando:

a. Compatibilidade com as diretrizes da revisão do PDP e demais Planos Setoriais;

b. Definição das tipologias de parcelamento do solo;

c. Estabelecimento de obrigatoriedades, incluindo o dimensionamento e diretrizes de delimitação das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer;

d. Adoção de medidas e ações para fiscalização e controle permanente da expansão da ocupação urbana, incluindo definição das autuações em caso de irregularidades, orientativas e punitivas; e

e. Definição os procedimentos internos de análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo, inclusive com prazos para manifestação da prefeitura municipal.

VIII- Utilizar o potencial construtivo como incentivo para o adensamento em áreas com disponibilidade de infraestrutura, com foco no modelo de cidade compacta e na redução das desigualdades sócio territoriais;

IX- Regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com a definição do porte e a tipologia de empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua implantação e operação;

X- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, e da sociedade em geral, como:

a. Projeto Hortas Urbanas, estimulando a produtividade do solo urbano e o aproveitamento do lixo orgânico, com ações de compostagem;

b. Projeto Adote uma Árvore, promovendo a ambiência urbana mais verde e humanizada;

c. Projeto Adote Uma Praça, com parceria de empresas, para a manutenção do espaço público; e

d. Projeto Cuide de Uma Nascente, estimulando a consciência da preservação ambiental

XI- Implantar as ações estabelecidas pelo Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) – instituído pela Lei Complementar nº 35/2013 e alterações futuras, e pelo Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS) – elaborado em 2017, intensificando as seguintes atividades:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

a. Rotina de fiscalização ambiental em todo município, com a participação da comunidade, da Secretaria de Meio Ambiente e da Polícia Ambiental, assegurando as áreas permeáveis, a proteção e preservação do meio ambiente, a qualidade da água e impedindo a degradação ambiental;

b. Estabelecimento de instrumentos fiscais e financeiros voltados à preservação, ampliação e recuperação das áreas verdes além de reuso da água e uso de energia solar, tais como IPTU Verde e Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;

c. Ampliação dos Pontos de Entrega Voluntária (PEVs) na área urbana e implantação dos pontos de coleta de lixo reciclável na área rural;

d. Expansão das práticas relacionadas à educação ambiental e ao consumo consciente reforçando a importância dos 3R - Reduzir, Reutilizar e Reciclar; e

e. Atualizar demais diretrizes e ações dos Planos, compatibilizando-os ao ordenamento territorial definido na Revisão do Plano Diretor.

XII- Desenvolver o Plano de Arborização Urbana, que deve conter no mínimo:

a. Diagnóstico, com levantamento por espécies, características, problemas;

b. Planejamento, com espécies a serem adotadas, aspectos locacionais, critérios de plantio (espaçamento, distância, métodos) e cronogramas;

c. Implantação, considerando mudas, produção, plantio e procedimentos, campanha de conscientização;

d. Manutenção, considerando poda, remoção, substituição e demais práticas; e

e. Monitoramento e gestão.

XIII- Delimitar a Área da Fazenda do Estado como Zona Estratégica e Ambiental (ZEA), de tal modo a estabelecer objetivos, diretrizes e medidas específicas a serem adotadas para o desenvolvimento ambiental e econômico dessa região;

Art. 8º Para o objetivo de promover regularização fundiária, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, garantindo a qualidade urbana e ambiental tem se as seguintes diretrizes:

I- Manter e ampliar os processos de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de interesse social, tanto na área urbana, quanto na área rural, através do fortalecimento da gestão e dos instrumentos legais;

II- Combater a segregação espacial e promover a integração do espaço urbano, por meio da melhoria no acesso à infraestrutura urbana e serviços públicos, notadamente saneamento básico;

III- Ampliar a adesão ao processo de regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de interesse específico; e

IV- Adotar boas práticas de saneamento ambiental, notadamente nas áreas urbanas localizadas na APA Serra da Mantiqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 9º Para o objetivo de promover regularização fundiária, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, garantindo a qualidade urbana e ambiental tem-se as seguintes ações:

I- Fortalecer a Diretoria de Regularização Fundiária, ligada à Secretaria Municipal de Habitação, devendo incluir as seguintes atribuições:

a. Analisar e emitir atos de regularização dos núcleos urbanos informais, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018 e Lei Ordinária nº 6.078/2017 e alterações posteriores, caso haja;

b. Planejar, coordenar e executar a Política Fundiária conforme diretrizes do Plano Diretor;

c. Propor políticas públicas de habitação social e auxílio moradia coerentes à realidade municipal;

d. Mediar conflitos através da Secretaria de Negócios Jurídicos que poderá celebrar Termo de Ajustamento de Conduta com o(s) proprietário(s) da gleba ou legitimados beneficiados, podendo ainda o Poder Executivo celebrar convênio com o Poder Judiciário no sentido de utilizar os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania ou as Câmaras de mediação credenciadas nos Tribunais de Justiça para fins de solucionar conflitos da aplicação da lei de regularização fundiária;

e. Articular esforços com outras esferas de governo, entidades civis e iniciativa privada, em favor da regularização fundiária;

f. Manter e ampliar as ações do Programa Estadual Cidade Legal, da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp) ou outro que vier a lhe substituir, podendo ainda o município fazer a regularização fundiária com recursos próprios desde que os núcleos se encaixem como de Interesse Social (Reurb-S);

g. Ampliar o quadro de funcionários expandindo a sua capacidade de atuação; e

h. Intensificar e otimizar os processos de fiscalização de ocupações desordenadas, com ações orientativa e punitivas;

II- Criar cadastro atualizado dos núcleos urbanos irregulares específicos e sociais, com base nas áreas de Intervenção Prioritária para a Regularização Fundiária (IPRF) contendo as informações urbanísticas e dos moradores, estabelecendo prioridades e cronogramas para a regularização, compatibilizadas com as demandas previstas pela Política Habitacional;

III- Definir, junto aos demais órgãos pertinentes (Secretaria Municipal de Meio Ambiente, CETESB, Ministério Público e SABESP), projeto padrão de alternativas isoladas de coleta e tratamento de esgoto, de tal forma a sua instalação ser prerrogativa para o estabelecimento do processo de regularização fundiária;

IV- Buscar parcerias para patrocinar a implantação de projeto padrão de coleta e tratamento de esgoto nos núcleos urbanos informais de interesse social;

V- Instituir programa de educação ambiental com foco nas áreas com irregularidade fundiária, no intuito de ensinar boas prática de manejo do solo e ocupação do território;

VI- Reconhecer as áreas com irregularidade fundiária, respeitando a Lei Municipal nº 6.078/2017, localizadas na APA da Serra da Mantiqueira, a fim de integrá-las à normativa de ordenamento territorial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 10. Para o objetivo de estruturar o sistema de mobilidade, contribuindo para o acesso universal e para o fortalecimento da vitalidade urbana, apoiada no conceito da cidade funcional e nos meios de transporte coletivo e não motorizados, tem se as seguintes diretrizes:

I- Investir na mobilidade urbana de forma a tornar a malha viária mais permeável, superando barreiras físicas na área consolidada, como os ramais da linha férrea, as rodovias e o Rio Paraíba do Sul;

II- Estruturar o sistema viário, qualificando as principais ligações entre bairros e as conexões com o Distrito de Moreira César;

III- Planejar a cidade de forma a aproximar a moradia do trabalho e dos serviços básicos, potencializando as centralidades de bairro e reduzindo os deslocamentos na área urbana;

IV- Planejar e estimular o uso do transporte público, dos modais ativos e compartilhados, em detrimento aos meios individuais motorizados; e

V- Tornar a cidade acessível a todos os cidadãos.

Art. 11. Para o objetivo de estruturar o sistema de mobilidade, contribuindo para o acesso universal e para o fortalecimento da vitalidade urbana, apoiada no conceito da cidade funcional e nos meios de transporte coletivo e não motorizados, tem se as seguintes ações:

I- Efetivar as ações previstas no Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), Lei Complementar nº 51/2015;

II- Sistema Viário, no que define:

a. Implantação dos Binários;

b. Continuidade do Anel Viário;

c. Implantação das Diretrizes Viárias;

d. Implantação dos traçados definidos e articulações rodoviárias;

e. Efetivação da transposição e rebaixamento da Ferrovia;

f. Tratativas para o reposicionamento do Pedágio, eliminado a necessidade dos postos dentro da malha urbana;

III- Transporte Coletivo:

a. Efetivação da integração metropolitana;

b. Efetivação da integração intramunicipal;

c. Implantação dos Terminais Rodoviários;

d. Desenvolvimento do Projeto Básico do Transporte Coletivo;

e. Projeto e instalação do terminal de Transporte Coletivo Central;

f. Realização da integração física e/ou tarifária.

IV- Sistema de Pedonal:

a. Implantação do Programa de Requalificação das Calçadas indicados: Perímetro Central, Perímetro Central de Moreira César, Perímetro Central do Araretama e Perímetro Central da Cidade Nova.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

V- Revisar o Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), Lei Complementar nº 51/2015, com destaque para as ações previstas na Estruturação Viária de Pindamonhangaba, considerando a hierarquização viária, intervenções estratégicas, propostas para os sistemas cicloviário e pedonal e diretrizes da Revisão do Plano Diretor;

VI- Delimitar as centralidades a serem fomentadas, com potencial para a criação de unidades de vizinhança qualificadas por meio da mescla dos usos;

VII- Adotar rotinas sistematizadas de conservação e reforma das estradas vicinais municipais, especialmente as de acesso às Zonas de Ocupação Restrita (ZOR) e as demais localidades rurais;

VIII- Articular parcerias com o setor privado para a disponibilidade de meios de transporte compartilhados e não motorizados que supram pequenas distâncias e auxiliem na fluidez da mobilidade urbana, como bicicletas e patinetes;

IX- Regulamentar os modais de transporte compartilhados e não motorizados;

X- Articular parcerias com os governos do Estado e Federal para implantação de modal de transporte ferroviário (ou similar), que utilize a estrutura disponível (leito da ferrovia), possibilitando principalmente a ligação da Sede com o Distrito de Moreira César, além de participar da modelagem de propostas regionais, com o Trem Intercidades;

XI- Aplicar o conceito do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), integrando a produção e o ordenamento territorial aos principais eixos de transporte de Pindamonhangaba.

Art. 12. Para o objetivo de aprimorar a gestão territorial de Pindamonhangaba, por meio da modernização das informações e das legislações com impacto no planejamento urbano, da integração com as políticas metropolitanas e da gestão democrática, tem se as seguintes diretrizes:

I- Articular os planos setoriais ao planejamento orçamentário municipal;

II- Intensificar e otimizar os processos de fiscalização territorial, com processos definidos e contratação de pessoal;

III- Promover a articulação das temáticas territoriais intermunicipais e metropolitanas de modo a direcionar as ações do planejamento territorial da RMVPLN; e

IV- Garantir a participação da população na tomada de decisões e no controle social sobre a Política Urbana.

Art. 13 Para o objetivo de aprimorar a gestão territorial de Pindamonhangaba, por meio da modernização das informações e das legislações com impacto no planejamento urbano, da integração com as políticas metropolitanas e da gestão democrática, tem se as seguintes ações:

I- Implantar o Sistema de Informações Municipal (SIM) voltado à integração do planejamento e da gestão das políticas públicas de Pindamonhangaba, por meio da:

a. Criação de banco de dados integrado com as informações das diferentes instâncias de governo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

b. Informatização e simplificação das rotinas e processos administrativos da Prefeitura Municipal;

c. Implementação e ampliação dos serviços prestados via internet através de plataforma própria no site do município;

d. Capacitação dos servidores quanto à utilização e atualização do sistema, efetivando a sua aplicação.

II- Atualizar periodicamente a base cadastral do território, inclusive no SIM, de modo a tornar o planejamento urbano eficiente e permitir ações fiscalizadoras mais ágeis;

III- Definir cronograma para atualização e compatibilização das legislações e planos setoriais com impacto no ordenamento territorial, com base nas disposições estabelecidas pela Revisão do Plano Diretor, entre eles:

a. Classificação de Atividades;

b. Código de Edificações;

c. Código de Posturas;

d. Lei de Parcelamento do Solo;

e. Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

f. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

g. Plano Municipal de Saneamento Básico; e

h. Plano Municipal de Educação.

IV- Atuar preventivamente junto ao órgão metropolitano de governo, na definição e desenvolvimento de projetos e planos de abrangência regional com impacto no município, de forma a compatibilizar a política urbana local com as demandas da RMVPLN, através do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI);

V- Instituir a Política Municipal de Meio Ambiente com o objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental, apoiada na Política Nacional de Meio Ambiente;

VI- Articular com os municípios integrantes da RMVPLN, especialmente aqueles que fazem divisa com Pindamonhangaba, com o intuito de buscar complementaridades quanto ao:

a. Desenvolvimento do potencial econômico da região;

b. Planejamento da expansão urbana, de forma a mitigar os conflitos decorrentes do processo de conurbação;

c. Integração dos sistemas de transporte coletivo;

d. Fortalecimento e desenvolvimento da atividade turística;

e. Adoção de soluções integradas para questões regionais relativas à saúde, educação, assistência social e saneamento;

VII- Instituir o Conselho Municipal da Cidade a partir dos órgãos estabelecidos para acompanhamento da Revisão do Plano Diretor – Núcleo Gestor e Comissão de Acompanhamento – como órgão responsável pelo acompanhamento da Política Urbana, e fortalecer demais conselhos municipais de modo a aproximar sociedade e gestão pública;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código AtPrIZdA.

VIII- Promover oficinas técnicas das diversas áreas de gestão da municipalidade, capacitando a sociedade sobre questões pertinentes ao planejamento urbano;

IX- Investir em canais de comunicação dinâmicos e de grande alcance, como a Ouvidoria e as redes sociais;

X- Fortalecer a Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

a. Investir na infraestrutura física da secretaria;

b. Ampliar o quadro de funcionários, inclusive fiscais;

c. Capacitar os funcionários para as atividades de suas competências estabelecidas pela Lei Ordinária nº 6.194/2018, especialmente:

d. Elaboração e instituição da Política Municipal de Meio Ambiente;

e. Implantar o Processo Permanente de Planejamento em complementação ao SIM, fornecendo as condições de implementação das propostas contidas no Plano Diretor e demais planos;

f. Realizar o controle e a fiscalização ambiental, visando ao desenvolvimento sustentável do Município;

g. Controlar a tramitação interna de documentos e processos;

h. Realizar o Licenciamento ambiental municipal;

XI- Implementar as ações estipuladas pelo Plano Municipal de Cultura (PMC), instituído pela Lei Municipal nº 6.131/2018, especialmente as que constam nos seguintes objetivos:

a. Promover a institucionalidade da cultura, fortalecendo o Fundo Municipal de Apoio as Politicas Culturais (FMAPC);

b. Valorizar a memória, o registro de informações e a produção do conhecimento na área da cultura;

c. Promover e manter condições para que a diversidade cultural floresça, garantindo que as manifestações culturais sociais, étnicas, religiosas e de gêneros ocorram em diversos espaços da cidade;

d. Qualificar equipamentos culturais por meio de concursos públicos para novos profissionais na área da cultura; e

e. Ampliar a oferta de equipamentos culturais, por meio da construção e/ou adequação do Teatro Municipal, Centro Multiuso e da Escola Municipal de Arte e Cultura.

CAPÍTULO II

PROMOÇÃO E FOMENTO DA DIVERSIDADE ECONÔMICA

Art. 14. O eixo de promoção e fomento da diversidade econômica tem como objetivos:

I- Valorizar a produção econômica e o bem-estar social da população rural, fortalecendo as atividades agropecuárias e possibilitando o desenvolvimento do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

empreendedorismo e de novas cadeias produtivas, favorecendo a organização dos produtores rurais em suas diversas formas, tais como cooperativismo e associativismo;

II- Fortalecer o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional; e

III- Diversificar a dinâmica do setor industrial existente, estimulando a instalação de empresas com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social.

Art.15 Para o objetivo de valorizar a produção econômica rural, fortalecendo as atividades agropecuárias e possibilitando o desenvolvimento de novas cadeias produtivas, por meio do empreendedorismo e o cooperativismo, tem se as seguintes diretrizes:

I- Melhorar as infraestruturas de apoio à área rural do município;

II- Favorecer o empreendedorismo rural, em todas as suas formas, tais como micro e pequenas empresas, associativismos, cooperativismo, etc.; e

III- Estimular a manutenção da produção agrícola, fomentando a implantação de alternativas tecnológicas e de inovação no campo, oferecendo apoio técnico e financeiro em especial para o pequeno produtor rural e para a agricultura familiar.

Art. 16 Para o objetivo de valorizar a produção econômica rural, fortalecendo as atividades agropecuárias e possibilitando o desenvolvimento de novas cadeias produtivas, por meio do empreendedorismo e o cooperativismo, tem se as seguintes ações:

I- Efetivar o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, a fim de estabelecer ferramentas para valorizar e fomentar as atividades agropecuárias existentes no município, visando a permanência desses produtores no campo e a sua maior rentabilidade;

II- Promover ações e parcerias, com instituições públicas ou privadas, que visem à capacitação dos produtores rurais na utilização de boas práticas agropecuárias, buscando o desenvolvimento rural sustentável, a preservação ambiental e o bem-estar social da população rural, além do fortalecimento do setor agrícola e da promoção da diversidade de cultura no campo;

III- Criar a Sala do Empreendedor, a fim de concentrar e facilitar as atividades do Poder Público, necessárias à abertura, formalização e regularização dos empreendedores de modo a desburocratizar o processo e incentivar a economia local;

IV- Manutenção preventiva das estradas rurais, facilitando os deslocamentos e o transporte de produtos, principalmente dos pequenos produtores rurais;

V- Buscar parceria para a disponibilização de telefonia e internet na área rural, ampliando as possibilidades comerciais dos produtores e empreendedores rurais;

VI- Promover feiras descentralizadas, com agenda regular que aproximem o pequeno produtor rural da comunidade local e regional, favorecendo a comercialização direta dos produtos cultivados, aumentando a autonomia de abastecimento do município;

VII- Incluir as Atividades e Eventos Rurais no calendário oficial do município;

VIII- Estimular a agricultura sustentável, em suas variantes agroecológica, orgânica, biodinâmica, natural, entre outras, e o beneficiamento de produtos com forte apelo de orgânicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

e artesanais;

IX- Apoiar e fortalecer as diversas formas de organização de produtores, tais como associações, cooperativas e outras, bem como estudar a viabilidade de implantação de arranjos produtivos locais das diversas cadeias produtivas, com o objetivo de:

a. Ampliar a cooperação e a integração entre empreendedores do campo e outros atores locais como: governo, associações empresariais, instituições de crédito, ensino e pesquisa;

b. Fortalecer o poder de compras, compartilhar recursos e combinar competências entre empresas localizadas em um mesmo território; e

c. Investir na qualificação profissional e a especialização produtiva através do conhecimento adquirido por meio da interação entre os agentes.

X- Promover a integração com os municípios da RMVPLN, visando o intercâmbio de ideias e soluções para o produtor rural, além de possibilidades de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas, trabalhos educativos com os produtores;

XI- Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra, apoiando e favorecendo o uso de boas práticas agropecuárias;

XII- Incentivar o desenvolvimento e a implantação de processos sustentáveis de manejo do solo rural, com tecnologias limpas e controle do uso de defensivos agrícolas;

XIII- Manter e incentivar o programa de aquisição de produtos da agricultura familiar local para o uso na merenda escolar;

XIV- Fortalecer o Departamento de Agricultura, ligado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, nas suas competências estabelecidas pela Lei Ordinária nº 6.194/2018, especialmente:

a. Incentivar as diversas formas de organização de produtores, tais como o cooperativismo e o associativismo, criando formas de apoio e orientação técnica;

b. Criar facilidades para o desenvolvimento e a experimentação de tecnologias, que se ajustem às necessidades de produção e às condições socioeconômicas dos produtores;

c. Apoiar e organizar os pequenos e médios produtores, no acesso aos programas de estímulo fiscal ou de crédito, para pequenos e médios produtores, com vistas em incentivar a produção de alimentos.

Art. 17. Para o objetivo de fortalecer o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional, tem se as seguintes diretrizes:

I- Alinhar os investimentos turísticos do poder público aos objetivos do Plano Diretor de Turismo (PDT);

II- Promover o turismo como vocação econômica, com destaque para o segmento rural, cultural e ecoturismo;

III- Fomentar a identidade cultural junto à população local, ao setor público privado e aos turistas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

IV- Investir em ambiente receptivo ao turista, quanto à infraestrutura, à capacitação e qualificação turística da governança e do setor privado; e

V- Desenvolver estratégias de regionalização, por meio da organização de ações integradas com os destinos da região turística.

Art. 18. Para o objetivo de fortalecer o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional, tem se as seguintes ações:

I- Criar a área de Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT), com o intuito de mapear as potencialidades turísticas do município, promovendo sua exploração de forma ordenada e controlada;

II- Elaborar mapa turístico integrado, disponível em material impresso ou por meio de aplicativos, em que constarão informações de fácil acesso, tornando a experiência do turista no município mais completa;

III- Elaborar e divulgar o calendário de eventos de interesse turístico, utilizando mídias e veículos de comunicação local, regional e estadual, incluindo a disponibilização de materiais nos meios de hospedagem, restaurantes, transporte e agências de receptivo;

IV- Firmar parceria com entidades de ensino para ministrar as capacitações, com foco nos:

a. Servidores da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, a serem realizadas conforme demanda nas áreas em que houver necessidade de qualificação e para aperfeiçoar competências na execução do PDT;

b. Setor privado com o intuito de aprimoramento de mão de obra para atendimento aos turistas, tanto na área urbana quanto na área rural, inclusive com orientações quanto ao registro no Cadastur;

c. Pequenos e microempreendedores dos diversos ramos ligados ao setor turístico, sobre formas de regularizar e formalizar suas atividades;

d. Membros da cadeia produtiva, para o desenvolvimento de uma rede virtual e interativa do setor de turismo, objetivando a interação e o fortalecimento das relações profissionais.

V- Desenvolver estudos sobre a viabilidade de alternativas de gestão e investimentos nos equipamentos turísticos públicos municipais, contendo estudo de viabilidade técnico-econômica de cada atrativo, com destaque para:

a. Parque Natural Municipal do Trabijú;

b. Parque da Cidade;

c. Estação Ferroviária Central do Brasil; e

d. Bens Tombados.

VI- Investir na infraestrutura de apoio ao turista:

a. Desenvolver projeto de padronização de mobiliário urbano, criativo e inovador;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

b. Desenvolver e implantar projeto específico de sinalização turística de acordo com o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;

c. Desenvolver *layout* que esteja em conformidade com a identidade e marca turística que se pretende adotar no município; e

d. Implantar placas indicativas e interpretativas para os principais atrativos e para o roteiro a pé, com foco na área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC).

VII- Elaborar e propor leis de incentivo fiscal para estimular e captar investidores, para a reconstrução ou reforma dos bens legalmente protegidos, inventariados ou de interesse de preservação em conjunto com a Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento;

VIII- Delimitar a área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC), com objetivo de valorizar os bens históricos protegidos, onde poderão ser aplicados Instrumentos Urbanísticos, como a Transferência do Diretor de Construir;

IX- Realizar reuniões com os municípios da RMVPLN, com o intuito de elaborar plano de ação que envolva a proposição de roteiros integrados, seguindo metodologia de roteirização, estabelecida pelo Ministério do Turismo, além de produtos turísticos integrados, promoção, divulgação e captação de recursos.

Art. 19. Para o objetivo de diversificar a dinâmica do setor industrial existente, estimulando a instalação de empresas com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social, tem se as seguintes diretrizes;

I- Ampliar a diversidade da cadeia produtiva do setor industrial do ramo metalúrgico, já estabelecido e consolidado;

II- Desenvolver o potencial regional de Pindamonhangaba, para a instalação de indústrias, fortalecendo sua competitividade, promovendo conexões e incentivando a geração de emprego e renda;

III- Potencializar a vocação industrial do município, através da disponibilidade de áreas, realinhamento das diretrizes viárias e previsão de acessos e incentivos fiscais;

IV- Ampliar as oportunidades de qualificação e capacitação profissional; e

V- Investir na interação entre os setores produtivos de Pindamonhangaba.

Art. 20. Para o objetivo de diversificar a dinâmica do setor industrial existente, estimulando a instalação de empresas com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social, tem se as seguintes ações:

I- Criar programas de incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Pindamonhangaba, aproveitando os eixos de conexão metropolitana;

II- Atuar institucionalmente junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico do Estado de São Paulo, através agências como a Investe São Paulo ou outra que vier a substituir, para atração de novos investimentos para o município;

III- Definir Zonas de Desenvolvimento Econômico (ZDE), visando garantir o potencial das rodovias, especialmente a BR-116 e a SP-085 fomentando a implantação de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

grandes plantas empresariais, abrangendo:

a. Criação de Política Municipal de Promoção de Negócios e Estímulo ao Desenvolvimento Econômico, através da realização de Plano de Desenvolvimento Econômico;

b. Estudo de viabilidade para implantação de parque tecnológico em parceria com as empresas instaladas, com foco na tecnologia, inovação, sustentabilidade e responsabilidade social;

c. Definição de parâmetros de ocupação do solo, nas áreas do entorno das rodovias e estradas municipais compatíveis com as estratégias de instalação industrial.

IV- Estimular a instalação de estabelecimentos de ensino superior e profissionalizante que promovam a capacitação profissional atendendo às necessidades atuais e futuras do mercado de trabalho, possibilitando:

a. Iniciativas com articulações governamentais, especialmente na RMVPLN e com parceria dos agentes privados, instituições de ensino de pesquisa e inovação;

b. Parcerias com o ETEC, SEBRAE, SENAI e SESI para promover a capacitação e qualificação profissional, além do estímulo ao cooperativismo e ao empreendedorismo;

c. Fomento de aceleradoras, incubadoras e startups.

TÍTULO III
POLÍTICA URBANA

Art. 21. Os princípios norteadores da Política Urbana são:

I- Direito à Cidade: compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, incluindo o acesso universal à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II- Função Social da Propriedade Urbana: determinação da Constituição Federal que é atendido quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade;

III- Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais e do amplo acesso aos equipamentos urbanos em todo município;

IV- Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: direito sobre o patrimônio ambiental, essencial à qualidade de vida, composto tanto pelo meio ambiente natural e antropizado, que devem se organizar de forma equilibrada;

V- Desenvolvimento Regional: compreende o compartilhamento de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano integrado entre os municípios da RMVLN; e

VI- Gestão Democrática: garantia da participação e capacitação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 22. Os objetivos gerais da Política Urbana de Pindamonhangaba são:

I- Respeitar os níveis de planejamento definidos pelo Plano Diretor, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos, investindo em maior integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

II- Reconhecer as áreas urbanas consolidadas, com previsão de instrumentos que promovam a coesão territorial, o ordenamento urbano e a preservação ambiental;

III- Promover a justa distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos, de forma social e espacial equilibrada e compacta, de modo a reduzir deslocamentos e direcionar o crescimento e a ocupação do território a partir de sua vocação, infraestrutura e recursos disponíveis;

IV- Viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares já demarcados e consolidados no município, possibilitando a titulação de seus ocupantes e a implantação de infraestrutura necessária ao atendimento da população e à conservação dos recursos naturais;

V- Promover o modelo de cidade compacta, por meio de instrumentos de ordenamento territorial que aproximem o trabalho e os serviços básicos da moradia, com potencial para a criação de centralidades de bairro e unidades de vizinhança qualificada, permitindo a mescla dos usos;

VI- Integrar o sistema de mobilidade urbana ao uso do solo de Pindamonhangaba, por meio da aplicação do conceito Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), de modo priorizar os modos de transporte coletivos e não motorizados, reduzir os deslocamentos e assegurar a acessibilidade a todas as regiões do município;

VII- Apoiar atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, o cooperativismo e a redistribuição das oportunidades de trabalho no território, tanto na zona urbana como na rural;

VIII- Promover e incentivar o turismo, como fator de desenvolvimento econômico e social, respeitando e valorizando o patrimônio cultural, o paisagístico e o natural do município;

IX- Incluir na agenda urbana de Pindamonhangaba o conceito de desenvolvimento sustentável, com foco na prevenção do aquecimento global, na preservação dos recursos hídricos e no combate à poluição;

X- Garantir a gestão urbana integrada e democrática, assegurando a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão das diretrizes do Plano Diretor e suas leis complementares por meio de audiências públicas e acesso às informações; e

XI- Fortalecer o relacionamento e a gestão integrada com a RMVLN, fomentando a participação ativa de Pindamonhangaba no processo de desenvolvimento regional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

TÍTULO IV
PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 23. Os objetivos da Produção e do Ordenamento Territorial de Pindamonhangaba são:

I- Promover o desenvolvimento e o crescimento da cidade apoiados na rede estrutural viária, considerando o conceito DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), contribuindo para o acesso universal, para a coesão territorial e para o incentivo ao transporte coletivo e não motorizado;

II- Aplicar o conceito de cidade compacta e multifuncional, fomentando as centralidades de bairro, fortalecendo a vitalidade urbana e estimulando o uso misto, a partir do estabelecimento de parâmetros urbanísticos de incomodidade;

III- Consolidar os territórios prioritários de ocupação, promovendo o uso dos vazios urbanos e o adensamento populacional, tendo em vista a infraestrutura disponível;

IV- Promover a regularização fundiária nas áreas urbanas e rural, de modo a integrar os núcleos urbanos informais ao contexto legal da cidade, minimizando a segregação socioterritorial e garantindo a conservação ambiental;

V- Fomentar a diversificação econômica do município, considerando as vocações de cada porção do território, com destaque para setores turístico, agropecuário e industrial, com foco na inovação, tecnologia e responsabilidade social; e

VI- Garantir a preservação e a valorização do patrimônio natural do município.

Art. 24. Ficam estabelecidos os seguintes instrumentos de planejamento territorial:

I- Macrozoneamento Municipal;

II- Estruturação Viária;

III- Zoneamento Municipal; e

IV- Intervenções Prioritárias.

Art. 25. A política de produção e ordenamento territorial de Pindamonhangaba visa orientar o desenvolvimento da cidade e definir a distribuição espacial das atividades, do adensamento, da paisagem urbana e da proteção dos recursos naturais.

CAPÍTULO I
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 26. O macrozoneamento tem como objetivo ordenar e orientar o desenvolvimento territorial, definindo a distribuição espacial das áreas destinadas aos usos urbanos e rurais, considerando:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

I- Características gerais de cada porção do município;

II- Vocações identificadas;

III- Tendências de ocupação populacional; e

IV- Desenvolvimento de atividades econômicas.

Art. 27. O território do município passa a ser compartimentados em 2 (duas) macrozonas, delimitadas no Mapa 1 - Macrozoneamento do Município de Pindamonhangaba, a saber:

I- Macrozona Rural (MZR); e

II- Macrozona Urbana (MZU).

Seção I
Macrozona Rural

Art. 28. A Macrozona Rural engloba as porções rurais do município, com a presença de usos agrícolas diversos, áreas de conservação ambiental e potencialidades turísticas.

Art. 29. Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a MZR:

I- Regulamentar a ocupação e o uso rural;

II- Conservar e proteger o meio ambiente natural, respeitando legislações federais e estaduais vigentes;

III- Aproveitar o potencial turístico existente;

IV- Incentivar o manejo sustentável do solo rural e agricultura familiar; e

V- Proibir parcelamento de caráter urbano e módulo rural inferior ao estabelecido pelo INCRA (2 ha).

Seção II
Macrozona Urbana

Art. 30. A Macrozona Urbana corresponde as áreas com uso e ocupação consolidada, sendo caracterizada por atividades urbanas, onde reside o maior contingente populacional.

Art. 31. O perímetro urbano municipal coincide com a MZU, cuja delimitação considerou os seguintes critérios:

I- Limites legais e administrativos já estabelecidos por normas vigentes;

II- Marcos físicos presentes no território, como estradas, rodovias e corpos hídricos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

III- Presença de ocupação urbana consolidada;

IV- Limites de propriedades; e

V- Curvas de nível.

Art. 32. Os objetivos da MZU são:

I- Regulamentar a ocupação do solo urbano, incluindo o reconhecimento das áreas urbanas isoladas;

II- Fiscalizar e coibir a ocupação irregular;

III- Estimular a diversificação e descentralização dos usos, através da distribuição equilibrada de habitações, equipamentos, comércios e serviços, gerando oportunidades de trabalho, emprego e renda, diminuindo a necessidade de deslocamentos diários;

IV- Orientar os processos de qualificação urbana, melhorando as condições da infraestrutura e serviços públicos;

V- Estruturar a ocupação do solo e o desenvolvimento orientado nos eixos de transporte; e

VI- Incentivar a ocupação dos vazios urbanos, direcionando a expansão urbana.

CAPÍTULO II
ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art. 33. O sistema viário é composto por eixos, que têm por função permitir o acesso aos serviços e espaços urbanos da cidade, além de garantir a locomoção de pedestres, ciclistas, veículos, motocicletas, ônibus e cargas com segurança e fluidez, se constituindo como importante cenário para a vivência e relações sociais, de espaços para lazer e para a prática de atividades físicas, contemplativas, entre outras.

Art. 34. A estruturação da malha viária de Pindamonhangaba tem os seguintes objetivos:

I- Tornar a malha viária mais fluída e permeável, contribuindo para a promoção de uma cidade mais funcional;

II- Ampliar as interligações das porções territoriais segregadas por barreiras físicas, como a malha ferroviária, o Rio Paraíba do Sul e a BR-116 (Rodovia Presidente Dutra);

III- Melhorar as conexões viárias entre bairros, especialmente entre a sede urbana e o Distrito Moreira César; e

IV- Promover o desenvolvimento do município, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo utilizando o conceito DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Art. 35. Compõe o Sistema Viário de Pindamonhangaba as seguintes definições:

I- Faixa de Rolamento, parte da via utilizada para circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação as calçadas ou canteiros centrais;

II- Estacionamento espaço de parada para veículos automotores;

III- Ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada a circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização especifica;

IV- Parklet: extensão de calçada, podendo ser considerada como minipraça, que ocupa uma ou duas vagas de estacionamento da via pública com intuito de promover espaços de lazer e convivência;

V- Ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum; e

VI- Calçada/Passeio: parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres, e a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Parágrafo único. É parte integrante dessa lei o Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba, Anexo I - Dimensionamento de Perfis Viários e o Anexo II - Descrição das Diretrizes viárias.

Art. 36. O sistema viário de Pindamonhangaba possui a seguinte estrutura:

I- Hierarquização viária;

II- Diretrizes viárias e cicloviárias;

III- Dimensionamento das vias; e

IV- Dimensionamento dos passeios.

Seção I

Hierarquização Viária

Art. 37. A hierarquização do sistema viário leva em conta a estruturação das vias de Pindamonhangaba, que ocorre de forma radiocêntrica, com ponto focal no centro mais antigo do município.

Art. 38. A classificação do sistema viário de Pindamonhangaba é composta por:

I- Via Macrometropolitana: é constituída pela BR-116 (Rodovia Presidente Dutra), que permite a articulação de Pindamonhangaba com a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), com a capital do Estado – São Paulo, e com a cidade do Rio de Janeiro;

II- Vias Metropolitanas: compreendem a malha formada pelas ligações intrametropolitanas, que permitem a conexão de Pindamonhangaba com os municípios do entorno e da RMVPLN;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

III- Estradas Rurais: são os eixos viários que permitem as conexões intramunicipais;

IV- Anel Viário: se constitui como o contorno sul e sudeste da área urbanizada da Sede;

V- Vias Arteriais: formam a estrutura viária principal de Pindamonhangaba, conectadas em grande parte à Via Macrometropolitana e às Vias Metropolitanas, permitindo a articulação e deslocamento entre as cidades de entorno e os bairros;

VI- Vias Coletoras: são destinadas a recolher os deslocamentos locais, apoiando e alimentando a rede viária arterial, sendo possível observar a presença de atividades comerciais e de serviço de âmbito local. Não apresentam dimensionamento padrão para passeios, ciclovias e faixas de rolamento; e

VII- Vias Locais: são caracterizadas pelo baixo fluxo de tráfego, com intersecções em nível não semaforizadas, destinadas predominantemente ao acesso local. Englobam todas as vias do município que não se enquadram nas demais classificações.

Seção II

Diretrizes Viárias

Art. 39. Os objetivos do estabelecimento das diretrizes viárias são:

I- Definir estratégias para a expansão da rede viária atual, quando da implantação de novos empreendimentos, com destaque para os que envolvem parcelamento do solo de maneira integrada à malha existente;

II- Criar alternativas às vias que atualmente apresentam fluxo intenso de veículos;

III- Induzir o crescimento urbano apoiado na infraestrutura de transporte, prevendo também os modos não motorizados de transporte; e

IV- Qualificar os acessos e a circulação entre os bairros.

Art. 40 São critérios para execução das diretrizes viárias:

I- Garantia da segurança dos pedestres, ciclistas e do transporte coletivo, conforme padrão indicado pelo dimensionamento das vias;

II- Redução dos custos de remanejamentos e de desapropriação de ocupações urbanas para adequação do sistema viário, como premissa projetual;

III- Previsão de rotatórias, semáforos e interseções em desnível nos cruzamentos viários;

IV- Implantação de sinalização horizontal e vertical, em todas as ruas do município, de acordo com critérios estabelecidos nas resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN);

V- Requalificação das calçadas existentes, ou a construção de novas, em conformidade com as regras e padrões estabelecidos por este plano;

VI- Realização de obras de manutenção e perenização das estradas rurais, garantindo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 - sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

a circulação de veículos, do transporte escolar e coletivo; e

VII- Permissão, em vias arteriais e coletoras, da implantação de projetos de parklets (mobiliário urbano que proporciona áreas de estar e apoio ao comércio local), substituindo vagas de veículos.

Parágrafo único. As diretrizes, ora são pequenos trechos de articulações na malha urbana existente, ora são grandes conexões em áreas de vazios urbanos ou em Zona de Expansão Controlada (ZEC), de acordo com o Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba.

Seção II

Diretrizes Cicloviárias

Art. 41 As diretrizes cicloviárias que constam no Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba têm por objetivo complementar a rota existente, composta por 23,3 km de ciclovias e 18 km de ciclofaixas, se constituem ora por pequenos trechos ou articulações, ora por grandes conexões, especialmente em áreas mais distantes do centro da Sede e do Distrito Moreira César.

Seção IV

Dimensionamento Das Vias

Art. 42 O correto dimensionamento das vias é essencial para garantir fluidez do trânsito, permeabilidade do tecido urbano e infraestrutura adequada para o pedestre e ciclista, ampliando a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município, quais sejam:

I- Vias Arteriais: 24,00m (vinte e quatro metros);

II- Vias Coletoras Tipo 1: 18,00 metros (dezoito metros);

III- Vias Coletoras Tipo 2: 15,00m (quinze metros), e deverá ser implantada apenas no caso onde a ocupação urbana for consolidada e não permitir a dimensão estabelecida para a Via Coletora Tipo 1; e

IV- Vias locais: mínimo de 14,00m (quatorze metros) de largura, podendo ser reduzidas a 12,00m (doze metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, e 9,00 (nove metros) de largura quando possuírem até 200,00m (duzentos metros) de comprimento terminando em praça de retorno (cul-de-sac)

Art. 43. As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por este plano.

Parágrafo único. É parte integrante desta lei o Anexo I- Dimensionamento de Perfis Viários, que deverá ser observado para os novos parcelamentos do solo que vierem a se implantar em Pindamonhangaba, após a instituição desta lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Seção V

Intervenções Prioritárias

Art. 44. Ficam definidas as seguintes intervenções estratégicas para melhoria do Sistema Viário:

I- Transpor as barreiras físicas existentes (linha férrea, Rio Paraíba do Sul e BR-116);

II- Obras de arte decorrentes da implantação do Anel Viário e demais diretrizes; e

III- Qualificação e melhoria das Estradas Rurais.

Parágrafo único. As intervenções viárias estão indicadas no Mapa 2 - Estruturação Viária do Município de Pindamonhangaba.

CAPÍTULO III

ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 45. O Zoneamento Municipal tem por objetivo instituir regras gerais de ocupação do solo para áreas com diferentes aptidões e vocações, além de estabelecer diretrizes para o uso, com objetivo de:

I- Simplificar a leitura, o entendimento e a aplicação da legislação urbana;

II- Ordenar o território, bem como direcionar seus usos, regular suas ocupações e vocações, com vistas ao desenvolvimento de uma cidade funcional, inclusiva, ambientalmente responsável e produtiva, que promova qualidade de vida a seus habitantes; e

III- Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, garantindo o equilíbrio e igualdade territorial.

Art. 46. A Macrozona Rural de Pindamonhangaba tem o seguinte ordenamento territorial:

I- Zona de Proteção Ambiental (ZPA);

II- Zona Ambiental Sustentável (ZAS);

III- Zona Agrícola e Ambiental (ZAA); e

IV- Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA)

Art. 47. A ZPA engloba as Unidades de Conservação presentes no território municipal, a saber:

I- Área de Proteção Ambiental da Serra da Mantiqueira (APASM), localizada no extremo norte do município, junto ao limite municipal;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

II- Área de Proteção Ambiental Bacia do Paraíba do Sul, localizada no extremo sul do município, junto ao limite municipal; e

III- Parque Natural Municipal do Trabijú (PNMT), situada na porção norte do território.

Art. 48. A ZPA tem os seguintes objetivos:

I- Conservar e proteger os limites das Unidades de Conservação;

II- Defender a biodiversidade, o patrimônio natural, os recursos hídricos; e

III- Conservar a ambiência e o modo de vida local, com a manutenção das atividades existentes e permitidas pelos Planos de Manejo, proibindo e fiscalizando o uso de defensivos agrícolas e a expansão territorial.

Art. 49. A ZPA considera as seguintes medidas:

I- Cumprir rigorosamente os usos permitidos, compatíveis com a proteção ambiental, em conformidade com:

a. APASM: Inciso IV do artigo 5º do Decreto de Criação da APASM e Plano de Manejo da APASM aprovado pela Portaria nº 1.046/2018 do Ministério do Meio Ambiente e alterações posteriores, caso haja;

b. No PNMT: Lei Ordinária nº 4.900/2009 e Plano de Manejo (2013), inclusive sua Zona de Amortecimento, e alterações posteriores, caso haja.

II- Proibir o parcelamento do solo com caráter urbano, devendo ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA;

III- Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;

IV- Permitir a implantação de infraestrutura destinada ao apoio de atividades turísticas de lazer e de ecoturismo, conforme estabelece as diretrizes e estratégias da Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT); e

V- Promover parcerias para projetos de educação ambiental, integrando as unidades à vida econômica da cidade.

Art. 50. A ZAS é constituída por áreas com maior produção da agricultura familiar, com topografia acentuada e grande oferta de atrativos turísticos, com potencial a serem desenvolvidos e explorados.

Art. 51. A ZAS tem os seguintes objetivos:

I- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais;

II- Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio, com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

III- Coibir e fiscalizar os usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam de defensivos agrícolas;

IV- Fiscalizar a agricultura intensiva, estimulando a diversificação e rotação de culturas no campo;

V- Conservar a ambiência e o modo de vida local, com incentivo da manutenção da população rural; e

VI- Melhorar as condições ambientais dos assentamentos existentes por meio do atendimento às necessidades habitacionais, de infraestrutura e dos serviços públicos.

Art. 52. A ZAS considera as seguintes medidas:

I- Permitir o desenvolvimento de atividades de lazer e ecoturismo, de forma sustentável, conforme estabelece as diretrizes e estratégias da Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT), em conformidade com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Turismo (PDT);

II- Ampliar a oferta de assistência técnica individual ou em grupo, para os produtores, micro e pequenos empreendedores rurais do município;

III- Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, fiscalizando intensivamente a área rural onde deve ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA;

IV- Promover fiscalização ambiental, a fim de evitar desmatamento de APPs, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental, com ações orientativas e punitivas;

V- Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN);

VI- Aplicar o Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA), como ferramenta de retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais voltados à preservação e ampliação das áreas verdes, da mata ciliar e das nascentes; e

VII- Criar um calendário de manutenção das estradas rurais, garantindo a integração das comunidades rurais, o escoamento da produção agrícola e o acesso aos atrativos turísticos.

Art. 53. A ZAA é composta por área com produção agrícola e por atrativos turísticos, com potencial a serem desenvolvidos e explorados.

Art. 54. A ZAA tem os seguintes objetivos:

I- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais;

II- Estimular as atividades rurais, a agricultura familiar e o agronegócio, adotando práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo;

III- Controlar a ocupação urbana;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

IV- Fiscalizar os usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam de defensivos agrícolas; e

V- Conservar a ambiência e o modo de vida local, com incentivo da manutenção da população rural.

Art. 55. A ZAA considera as seguintes medidas:

I- Permitir o desenvolvimento de atividades de lazer e ecoturismo, de forma sustentável, conforme estabelece as diretrizes e estratégias da Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT), em conformidade com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Turismo;

II- Ampliar a oferta de assistência técnica individual ou em grupo para os produtores e empreendedores rurais do município;

III- Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano, fiscalizando intensivamente a área rural onde deve ser respeitado o módulo rural definido pelo INCRA;

IV- Valorizar e fomentar as atividades agropecuárias, fiscalizando as atividades com caráter intensivo de uso do solo rural;

V- Investir na diversidade e na rotação de culturas no campo;

VI- Promover intensa fiscalização ambiental, a fim de evitar desmatamento de APPs, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;

VII- Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN);

VIII- Aplicar o Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA), como ferramenta de retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais voltados à preservação e ampliação das áreas verdes, da mata ciliar e das nascentes; e

IX- Criar um calendário de manutenção das estradas rurais, garantindo a integração das comunidades rurais, o escoamento da produção agrícola e o acesso aos atrativos turísticos.

Art. 56. A ZMRA se constitui por áreas com condições favoráveis ao desenvolvimento da atividade minerária, englobando:

I- Porções situadas às margens do Rio Paraíba do Sul, conforme Resolução da Secretaria Estadual do Meio Ambiente nº 28, de 22 de Setembro de 1999 (Zona de Mineração), inclusive áreas indicadas na Lei Complementar 03/2006 e suas alterações posteriores; e

II- Lavras de extração em operação, sendo uma ao norte do território e uma ao sul do perímetro urbano.

Art. 57. A ZMRA tem o seguinte objetivo:

I- Compatibilizar o desenvolvimento econômico com a proteção da biodiversidade, do patrimônio natural, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Art. 58. A ZMRA considera as seguintes medidas:

I- Condicionar a autorização de atividade de mineração à consulta prévia aos órgãos gestores do Meio Ambiente Municipal;

II- Atender as legislações da Agência Nacional de Mineração (ANM), principalmente às exigências do Código de Mineração e dos demais dispositivos legais em relação ao meio ambiente e ao ordenamento territorial, além da compatibilidade ao Zoneamento Minerário do Estado de São Paulo;

III- Preservar as áreas ambientais legalmente protegidas, conforme legislação vigente;

IV- Manter permanente registro e fiscalização das concessões de direito de pesquisa e exploração de recursos naturais em especial naquilo que se refere à extração de areia e argila, agindo em cooperação com a União e o Estado, conforme estabelece o Art. 169 da Lei Orgânica de Pindamonhangaba;

V- Atender aos dispositivos da Lei Ordinária nº 3.728/2000 ou aquela que vier a lhe substituir; e

VI- Atuar para a regulamentação das instalações prediais, horários das atividades exercidas, acessos e deslocamentos através de estradas ou vias urbanas, caso haja.

Art. 59. A Macrozona Urbana de Pindamonhangaba tem o seguinte ordenamento territorial:

I- Zona de Estruturação Urbana (ZEU);

II- Zona de Centralidade 1 (ZC 1);

III- Zona de Centralidade 2 (ZC 2);

IV- Zona de Ocupação Prioritária (ZOP);

V- Zona de Ocupação Moderada (ZOM);

VI- Zona de Ocupação Controlada (ZOC);

VII- Zona de Ocupação Restrita (ZOR);

VIII- Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);

IX- Zona Estratégica e Ambiental (ZEA);

X- Zona de Interesse Ambiental (ZIA);

XI- Zona de Expansão Controlada 1(ZEC 1);e

XII- Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC 2).

Art. 60. A ZEU engloba os lotes com testada para a Rede Estrutural Viária principal de Pindamonhangaba (eixos de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), com importante função de conectar as centralidades de bairros identificadas no município. Tais eixos apresentam potencial para promover a coesão territorial das áreas urbanas, com a alocação de maiores densidades, corredores comerciais, de serviços e de transportes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 61. A ZEU tem os seguintes objetivos:

I- Consolidar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes;

II- Suprimido;

III- Aproveitar os principais eixos de deslocamento e acesso, para incentivar os transportes ativos (a pé e bicicleta).

Art. 62. A ZEU considera as seguintes medidas:

I- Permitir usos diversificados (não Residenciais e de maior incomodidade), mediante adoção de medidas mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;

II- Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZEU, como área não computável;

III- Suprimido

IV- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio;

V- Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte público nos eixos DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável);

VI- Suprimido

VII- Promover a melhoria e instalação de calçadas largas, faixas de pedestre, lombofaixas, ciclovias, espaços públicos e bicicletários ao longo dos Eixos DOTS (Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável), através de recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Art. 63. A ZC 1 corresponde à porção central da sede do município, na qual estão concentrados grande quantidade de equipamentos e serviços públicos. É constituída, em grande parte, por áreas com baixíssima densidade e com grande oferta de infraestrutura, comércio e serviço, com potencial para o adensamento populacional articulado ao sistema de mobilidade urbana.

Art. 64. A ZC 1 tem os seguintes objetivos:

I- Fortalecer a centralidade existente, fomentando a implantação de comércio e serviços, e a densidade populacional baixa a média, para o uso eficiente dos serviços e equipamento urbanos existentes;

II- Melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquele destinado ao transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo; e

III- Promover a requalificação dos espaços públicos e áreas verdes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 65. A ZC 1 considera as seguintes medidas:

I- Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZC 1, como área não computável;

II- Suprimido

III- Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte público e acessibilidade;

IV- Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua instalação;

V- Viabilizar projetos voltados à ampliação dos espaços livres para pedestres, como calçadões e bulevares e à criação de estruturas para ciclistas (ciclovias, ciclofaixas);

VI- Implantar Zona de Tráfego Calmo, estabelecendo velocidade máxima de 40km/h, priorizando e garantindo a segurança dos modais não motorizados; e

VII- Atender aos objetivos e às diretrizes da área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC), preservando e valorizando os bens culturais de Pindamonhangaba.

Art. 66. A ZC 2 corresponde à região central do Distrito Moreira César, caracterizada pela oferta de comércio e serviço para atendimento da população dos bairros do entorno, sendo considerada como recorte estratégico para o desenvolvimento urbano local, com potencial para o adensamento e para a mescla de usos.

Art. 67. A ZC 2 tem os seguintes objetivos:

I- Estruturar e desenvolver a centralidade existente, incrementando a oferta de comércios, serviços e empregos;

II- Melhorar o sistema de mobilidade urbana, notadamente aquele destinado transporte ativo, deslocamento a pé e por bicicleta, e ao transporte público coletivo; e

III- Promover a requalificação dos espaços públicos e áreas verdes

Art. 68. A ZC 2 considera as seguintes medidas:

I- Incentivar a implantação de uso não residencial, por meio da adoção de 50% da área de fachada ativa e/ou de fruição pública, quando na ZC 2, como área não computável;

II- Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para os empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade com sua instalação;

III- Priorizar os investimentos para melhoria da disponibilidade e oferta de transporte público;

IV- Viabilizar projetos voltados à ampliação dos espaços livres para pedestres, como calçadões e bulevares e à criação de estruturas para ciclistas (ciclovias, ciclofaixas);

V- Implantar Zona de Tráfego Calmo, estabelecendo velocidade máxima de 40km/h, priorizando e garantindo a segurança dos modais não motorizados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IETJwaCE.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 69. A ZOP é o recorte territorial destinado preferencialmente aos usos diversificados e ocupação de baixa densidade (50 a 200 hab/ha ou 17 a 69 uh/ha), em virtude da disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos.

Art. 70. A ZOP tem os seguintes objetivos:

I- Promover e viabilizar a diversificação de usos, incentivando o uso residencial consolidado de baixa/média densidade;

II- Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com a ampliação e qualificação da infraestrutura urbana instalada que atenda a demanda populacional; e

III- Ampliar a conectividade e a continuidade das vias, e promovendo a mobilidade urbana.

Art. 71. A ZOP considera as seguintes medidas:

I- Permitir usos diversificados (não Residenciais), mediante adoção de medidas mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;

II- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar n° 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa Tereza), ou normativa que a substitua;

III- Suprimido

IV- Criar calendário para a fiscalização de obras, coibindo as ocupações irregulares;

V- Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes;

VI- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público- privada, como Projeto Hortas Urbanas e Adote uma Praça;

VII- Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local.

Art. 72. A ZOM compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial de baixíssima densidade, vazios urbanos e glebas com atividades rurais, com distintas características:

I- Ocupação da franja urbana;

II- Ao sul da Rodovia Presidente Dutra, com destaque para o bairro Goiabal;

III- Entre os núcleos de ocupação consolidada, com proximidade da infraestrutura urbana instalada;

IV- À leste do centro da sede urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 - Sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código 7QIipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 73. A ZOM tem os seguintes objetivos:

I- Promover e viabilizar a baixíssima densidade, resguardando e consolidando o uso residencial;

II- Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com a ampliação e qualificação da infraestrutura urbana instalada que atenda a demanda.

Art. 74. A ZOM considera as seguintes medidas:

I- Permitir usos diversificados (não Residenciais), mediante adoção de medidas mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;

II- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar n° 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa Tereza), ou normativa que a substitua;

III- Observar o adensamento populacional previsto, através de parâmetros urbanísticos e do Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,5 (CAB=1,5);

IV- Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local; e

V- Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes.

Art. 75. A ZOC compõe a porção do território inserida no perímetro urbano das localidades de Bom Sucesso/Mandú, Cruz Grande/Cruz Pequena, além de área adjacente ao loteamento Goiabal Possui usos residenciais de baixíssima densidade e núcleos urbanos informais em processo de regularização fundiária Encontram-se isolados da sede urbana do município, com acesso pela SP-132, ao norte, e pela Estrada Alcides Soares de Oliveira, ao sul.

Art. 76. A ZOC tem os seguintes objetivos:

I- Promover e viabilizar a baixíssima densidade, resguardando o uso residencial

II- Garantir a manutenção das áreas verdes significativas

III- Melhorar as condições urbanística e ambiental dos bairros existentes

Art. 77. A ZOC considera as seguintes medidas:

I- Estabelecer parâmetros urbanísticos compatíveis com a preservação da qualidade urbana e ambiental dos bairros, com foco na baixíssima densidade (17 uh/ha);

II- Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar n° 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa Tereza), ou normativa que a substitua;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

III- Fomentar usos não residenciais de baixo impacto;

IV- Respeitar o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1 (CAB=1), visando a manutenção do perfil de ocupação atual e sua consolidação;

V- Definir projeto padrão de esgotamento sanitário, em parceria com a concessionária e órgão ambiental estadual, de modo a efetivar a regularização fundiária e proteger os recursos hídricos;

VI- Realizar o processo de regularização fundiária nas áreas demarcadas na Intervenção Prioritária de Regularização Fundiária (IPRF), em atendimento a Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Ordinária nº 6078/ 2017, ou a que vier a lhe substituir; e

VII- Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes.

Art. 78. A ZOR é composta por áreas com alto nível de interação com ambiente natural, com ocupações urbanas esparsas e de baixíssima densidade, abrangendo as localidades parcialmente inseridas no limite da APA da Serra da Mantiqueira, e a comunidade ao sul da área urbanizada do município:

I- Oliveira;

II- Piracuama;

III- Ribeirão Grande; e

IV- Santo Antônio do Borba.

Art. 79. A ZOR tem como objetivos:

I- Reconhecer os usos atuais vinculados às ocupações humanas, conciliando-se com os aspectos ambientais e de recursos hídricos;

II- Implantar boas práticas para obras de infraestrutura de transporte, energia e abastecimento;

III- Fomentar as atividades de pesquisas, ecoturismo e educação ambiental;

IV- Conter a expansão territorial de caráter urbano; e

V- Estabelecer critérios de ocupação de acordo com a característica existente.

Art. 80. A ZOR considera as seguintes medidas:

I- Promover e ampliar as ações de regularização fundiária nas áreas demarcadas como de Intervenções Prioritárias para Regularização Fundiária (IPRF);

II- Permitir e estimular a implantação de infraestrutura de apoio às atividades turísticas nas áreas de Intervenções Prioritárias de Interesse Turístico (IPT), em conformidade com os objetivos e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Turismo;

III- Definir projeto padrão de esgotamento sanitário, em parceria com a concessionária e órgão ambiental estadual, de modo a efetivar a regularização fundiária e proteger os recursos hídricos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

IV- Promover parcerias para projetos de educação ambiental para a comunidade local, com o intuito de conscientizar sobre os impactos da ocupação em área de APA e sua proximidade; e

V- Atender demais diretrizes do Plano de Manejo da APASM aprovado pela Portaria nº 1.046/2018 do Ministério do Meio Ambiente.

Art. 81. A ZDE engloba porções do território com predomínio do uso industrial e com capacidade de absorver novos empreendimentos empresariais, tendo em vista a facilidade de acesso e de escoamento de produtos, com destaque para a proximidade com:

I- BR-116;

II- SP-062;

III- SPA-085 060; e

IV- Estrada de Ferro Central do Brasil.

Art. 82. A ZDE tem como objetivos:

I- Viabilizar polos produtivos, relacionados à indústria de alta tecnologia, como foco na diversificação da produção industrial existente;

II- Incentivar a instalação de indústrias sustentáveis;

III- Estabelecer e regular as áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico, apoiado nos grandes eixos de conexão macrometropolitano, metropolitanos e ferroviário.

Art. 83. A ZDE considera as seguintes medidas:

I- Estabelecer regras para a instalação de atividades incômodas ao uso residencial, com foco na atração de indústrias de inovação e alta tecnologia;

II- Respeitar a densidade prevista, com o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1 (CAB=1) e demais parâmetros de ocupação do solo;

III- Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a mitigar os impactos ambientais, urbanos, de incomodidade ao uso residencial (caso haja) e de mobilidade urbana, com foco na circulação de veículos de grande porte;

IV- Criar incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Pindamonhangaba;

V- Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local; e

VI- Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZDE que fazem divisa com outras zonas urbanas.

Parágrafo único. A ZDE é destinada exclusivamente para a implantação de atividades econômicas, tais como industriais, comércios e serviços, a ser regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 84. A ZEA correspondente a área da Fazenda do Estado, tanto na porção ao norte, quanto ao sul da BR-116, cujas diretrizes de os usos são:

I- Preservação Ambiental;

II- Institucional;

III- Desenvolvimento tecnológico; e

IV- Pesquisa.

Art. 85. A ZEA tem o seguinte objetivo:

I- Impulsionar áreas de interesse estratégico quanto à tecnologia, inovação, pesquisa, fomentando o desenvolvimento econômico do município aliado à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município.

Art. 86. A ZEA considera as seguintes medidas:

I- Disciplinar o parcelamento, o uso e ocupação do solo, através de Plano de Desenvolvimento, que deverá ser acompanhado pelo Conselho Municipal da Cidade (ConCid) e pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA), o qual deverá indicar:

a. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo que incidirão sobre o território, ou parte dele;

b. Vocações e possíveis compartimentações da área;

c. Medidas mitigadoras e/ou compensatórias para a instalação de atividades;

d. Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF) para o desenvolvimento de projeto que atendam os objetivos da zona, se necessário; e

e. Projeto de Intervenção Urbana (PIU), para o desenvolvimento de projetos de cunho comunitário e de apropriação do espaço urbano, se necessário.

II- Atuar institucionalmente junto ao Governo do Estado para viabilização de projetos de interesse regional, aproveitando a posição geográfica estratégica.

Art. 87. A ZIA é composta por porções do território, não urbanizadas, onde há interesse de preservação, recuperação e conservação ambiental, por se constituírem como:

I- Barreiras contra os efeitos da conurbação urbana (Roseira e Taubaté/Tremembé), os quais podem gerar conflitos relacionados aos parâmetros de uso e ocupação do solo, mas também daqueles ligados ao atendimento de serviços públicos;

II- Espaços públicos de lazer à população; e

III- Áreas mapeadas pelo Instituto Geológico (IG, 2012) como sendo de Perigo e Risco de Inundação, exceto onde foi identificada ocupação consolidada.

Art. 88. A ZIA tem como objetivos:

I- Manter importantes áreas verdes inseridas na mancha urbana, contribuindo para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

a melhoria do microclima de entorno;

II- Ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental; e

III- Conter as conurbações nos limites da área urbana de Pindamonhangaba, de tal modo a garantir integridade do poder público local na gestão e no planejamento do ordenamento territorial.

Art. 89. A ZIA considera as seguintes medidas:

I- Permitir a implantação de atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;

II- Implantar núcleos de atividades de educação ambiental, e estudos científicos a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade;

III- Ampliar a fiscalização, no intuito de coibir as ocupações irregulares;

IV- Incentivar atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental;

V- Resguardar áreas de infiltração das águas pluviais, naturalmente existente no território, com significativo impacto na melhoria da drenagem superficial e urbana; e

VI- Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público- privada, como o Projeto Hortas Urbanas.

Art. 90. A ZEC 1 é composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana controlada, sendo caracterizada pela proximidade com infraestrutura instalada. A sua delimitação permite a continuidade e a fruição da mancha urbana com vocação industrial.

Art. 91. A ZEC 1 tem os seguintes objetivos:

I- Promover reserva de área para expansão urbana destinada ao desenvolvimento econômico, respeitando as condicionantes ambientais;

II- Ordenar e direcionar o crescimento urbano sustentável; e

III- Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura de modo a atender as futuras atividades, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais.

Art. 92. A ZEC 1 considera as seguintes medidas:

I- Prever diretrizes viárias integradas à malha urbana, e especialmente aos acessos à BR-116;

II- Fiscalizar a instalação das infraestruturas de saneamento básico nos loteamentos, condicionando sua aprovação à apresentação de instrumento de garantia de execução das obras;

III- Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos, ambientais e de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

incomodidade;

IV- Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a mitigar os impactos ambientais, urbanos, de incomodidade ao uso residencial (caso haja) e de mobilidade urbana, com foco na circulação de veículos de grande porte; e

V- Suprimido

Art. 93. A ZEC 2 é composta por grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana controlada. Caracteriza-se pela sua proximidade com infraestrutura instalada, permitindo a continuidade e a fruição da mancha urbana residencial e de uso misto.

Art. 94. A ZEC 2 tem os seguintes objetivos:

I- Promover reserva de área para expansão urbana, respeitando as condicionantes ambientais e o baixo adensamento populacional;

II- Ordenar e direcionar o crescimento urbano sustentável; e

III- Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura e serviços públicos, de modo a atender os futuros moradores, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais.

Art. 95. A ZEC 2 considera as seguintes medidas:

I- Regulamentar a implantação de assentamentos humanos sustentáveis através de parcelamentos que contribuam para a redução e mitigação dos impactos socioambientais adversos da urbanização;

II- Implantar as diretrizes viárias integrando-as à malha urbana do município;

III- Fiscalizar a instalação das infraestruturas de saneamento básico nos loteamentos, condicionando sua aprovação à apresentação de instrumento de garantia de execução das obras;

IV- Disciplinar o uso do solo, a partir de parâmetros urbanísticos, ambientais e de incomodidade;

V- Exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com objetivo de prever a mitigação dos impactos ambientais, urbanos e de mobilidade que podem causar os futuros empreendimentos no seu entorno, especialmente da transposição da BR-116; e

VI- Suprimido

Parágrafo único. É parte integrante desta lei o Mapa 3 - Zoneamento do Município de Pindamonhangaba.

Seção I

Ocupação do Solo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 96. Para definir os critérios de controle de ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos para cada unidade de planejamento de Pindamonhangaba, consideram-se as seguintes definições:

I- Ocupação do solo: parâmetros urbanísticos incidentes para o parcelamento do solo e construção de edificações sobre o lote;

II- Lote Mínimo: dimensão mínima do lote, permitida para a zona em que se insere, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;

III- Lote Máximo: dimensão máxima do lote, permitida para a zona em que se insere;

IV- Testada Mínima: dimensão mínima da frente do lote;

V- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima da construção de um lote;

VI- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, sem contrapartida financeira;

VII- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMa): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote;

VIII- Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;

IX- Taxa de Permeabilidade (TP): relação percentual entre área mínima permeável (permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote;

X- Recuo de Frente: é a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção frontal da edificação;

XI- Fruição Pública: área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação; e

XII- Fachada Ativa: ocupação da extensão horizontal da fachada, no pavimento térreo, por uso não residencial.

Parágrafo único. É parte integrante desta lei o Anexo IV - Parâmetros de ocupação do solo para as zonas da MZU.

CAPÍTULO IV
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS – IP

Art.97. As Intervenções Prioritárias (IP) compreendem áreas e/ou elementos que necessitam de tratamento especial por destacar determinadas especificidades territoriais, cumprindo função específica no planejamento e no ordenamento territorial de Pindamonhangaba, quais sejam:

I- Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

II- Intervenção Prioritária de Interesse Histórico e Cultural (IPHC); e

III- Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF).

Parágrafo único. Segue em anexo a esta norma o Mapa 4 - Intervenções Prioritárias no Município de Pindamonhangaba.

Seção I

Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT)

Art. 98. A Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT) tem por objetivo fomentar o turismo local, com a articulação dos segmentos disponíveis no município, promovendo a cidade como destino turístico integrado ao contexto regional.

Art. 99. A IPT de Pindamonhangaba segue as seguintes diretrizes:

I- Promover o turismo como vocação econômica, com destaque para o segmento rural e ecoturismo;

II- Investir em ambiente receptivo ao turista, quanto à infraestrutura turística, à capacitação e qualificação da governança e do setor privado: e

III- Desenvolver estratégias de regionalização, por meio da organização de ações integradas com os destinos da região turística.

Art. 100. A IPT tem as seguintes estratégias:

I- Elaborar material promocional que destaque os atrativos dos segmentos existentes no município;

II- Elaborar mapa turístico integrado, disponível em material impresso ou por meio de aplicativos digitais, em que constarão informações atualizadas de fácil acesso, indicando a localização dos atrativos, equipamentos e serviços turísticos;

III- Identificar e integrar os eventos realizados pelo poder público e iniciativa privada em um único calendário;

IV- Divulgar nas mídias e veículos de comunicação local, regional e estadual, incluindo no material os meios de hospedagem, restaurantes, transporte e agências de receptivo;

V- Disponibilizar o calendário para o trade turístico local, incluindo no material os meios de hospedagem, restaurantes, transporte e agências de receptivo;

VI- Desenvolver plano de gestão e investimentos nos equipamentos turísticos públicos municipais, contendo plano de viabilidade técnico-econômica de cada atrativo, além de verificação da viabilidade técnica dos direitos de exploração econômica dos atrativos;

VII- Investir na infraestrutura de apoio ao turista:

a. Desenvolver projeto de padronização de mobiliário urbano, criativo e inovador;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 - Sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

b. Buscar parceria público-privada para investimento em diversos setores do segmento turístico;

c. Desenvolver e implantar projeto específico de sinalização turística de acordo com o Guia Brasileiro de Sinalização Turística;

d. Desenvolver layout que esteja em conformidade com a identidade e marca turística que se pretende adotar no município; e

e. Implantar Centro de Atendimento ao Turista, com equipe qualificada e material de divulgação com mapas.

Seção II

Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC)

Art.101. A delimitação da Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC) visa promover a percepção urbana, paisagística e arquitetônica dos principais bens tombados e de interesse histórico de Pindamonhangaba.

Art. 102. A IPHC tem como objetivo reforçar os marcos da memória coletiva, fomentando a identidade cultural de Pindamonhangaba, com foco na apropriação da comunidade local e dos turistas.

Art. 103. As diretrizes estabelecidas para a IPHC são:

I- Proteger o patrimônio histórico-cultural, por meio da valorização do patrimônio existente; e

II- Evitar a perda, a deterioração ou o desaparecimento das características essenciais dos monumentos históricos, que lhes caracterizem como patrimônio.

Art. 104 As estratégias e instrumentos aplicáveis na IPHC são:

I- Fortalecer a gestão da cultura no município:

a. Departamento de Cultura, responsável pela gestão do patrimônio municipal, e pelo estabelecimento das estratégias da IPHC;

b. Conselho Municipal de Turismo (COMTUR) (Lei Municipal nº 6.122/2018); e

c. Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico (CMPHCAAP) (Decreto Municipal nº 4.416/2007);

d. Conselho Municipal de Cultura (Lei Municipal nº 4.966/2009).

II- Desenvolver parcerias junto às demais esferas governamentais de tal modo a captar recursos para:

a. Desenvolvimento de programas e projetos específicos para restauro e manutenção do patrimônio;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

b. Desenvolvimento de uma rota que integre o patrimônio cultural existente na IPHC com os bens de interesse mapeados na IPT;

c. Desenvolver projetos que integrem as feiras locais com as demais atividades histórico-culturais do município; e

d. Implantar placas indicativas e interpretativas para os principais atrativos, e placas que orientem o roteiro a pé pelo Centro Histórico definido pela IPHC.

III- Preservar a paisagem urbana incentivando a conservação dos bens e permitindo a compensação financeira ao empreendedor e/ou proprietário, por meio da limitação do gabarito, com o seguinte critério:

a. Qualquer imóvel situado dentro da poligonal de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural poderá ter gabarito máximo de 10 metros, entendendo-se que, esse gabarito é a "distância vertical máxima medida entre o nível do meio-fio e um plano horizontal tangente à parte superior do último elemento construtivo da edificação"; e

b. Estando o imóvel com seus parâmetros urbanísticos restritos, estes ficam facultados à aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir, considerando até o limite do CAB incidente, conforme estabelece a Zona de Ocupação do Solo.

IV- Desenvolver e instituir a Lei da Cidade Limpa, com objetivo de minimizar a poluição visual na IPHC.

Art. 105. São instrumentos aplicáveis IPHC:

I- Transferência no Direito de Construir;

II- Lei da Cidade Limpa.

Seção III

Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF)

Art. 106. A Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF) tem o objetivo de diminuir as desigualdades territoriais garantindo acesso a serviços urbanos e de saneamento, articulando esforços com outras esferas de governo, sociedade civil, entidades e iniciativa privada em favor da regularização fundiária.

Art. 107. As diretrizes estabelecidas para IPRF são:

I- Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos ocupados e consolidados como medida voltada à melhoria das condições ambientais; e

II- Aprimorar a gestão e os instrumentos legais voltados à regularização fundiária de interesse social.

Art. 108. As estratégias aplicáveis na IPRF são:

I- Promover as centralidades dos núcleos urbanos informais, por meio do incentivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

das atividades comerciais, respeitando a legislação de ordenamento territorial existente;

II- Permitir padrões especiais de ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística dos núcleos urbanos informais, permitindo a fixação da população;

III- Intensificar e otimizar os processos de fiscalização de ocupações irregulares e ilegais;

IV- Promover oficinas técnicas de modo a capacitar os cidadãos quanto às ações e programas municipais voltados à regularização fundiária;

V- Fortalecer a gestão e o processo de regularização fundiária, com o estabelecimento de metas e prazos específicos para cada ação; e

VI- Manter o convênio do Programa Cidade Legal e da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp) em articulação como governo estadual.

Art. 109. Os instrumentos urbanísticos aplicáveis na IPRF são:

I. Legitimação Fundiária;

II. Legitimação de Posse; e

III. Concessão do Direito Real de Uso Especial para fins de Moradia.

TÍTULO V
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art.110 Os Instrumentos da Política Urbana compõe as estratégias de planejamento e ordenamento territorial, respeitando as premissas propostas pela revisão do Plano Diretor, sendo complementar a efetivação dos objetivos estabelecidos pela Política Urbana. Suas aplicações estão relacionadas às seguintes finalidades:

I- Planejamento;

II- Fiscal e Financeiro;

III- Indução à Função Social da Propriedade;

IV- Gestão Urbana e Ambiental;

V- Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana;

VI- Utilização de Bens Municipais;

VII- Regularização Fundiária; e

VIII- Gestão Democrática da Cidade.

CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QIipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 111. Os Instrumentos de Planejamento têm, em âmbito municipal, a função de abranger as frentes setoriais que englobam demais aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos do município, quais são:

I- Plano Diretor de Macrodrenagem, no prazo de 12 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Lei Federal nº 11.445/2007 e alterações posteriores, se houver, que trata da Política Nacional de Saneamento Básico;

b. Desenvolvimento de Estudo Hidrológico, o qual deve observar os aspectos municipais e das bacias onde está inserido o município;

c. Elaboração de estudos prospectivos e alternativas projetuais;

d. Estabelecimento de diretrizes, projetos e prazos para implementação; e

e. Avaliação econômica, financeira e social e definição de plano de ações considerando tais avaliações.

II- Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Consonância com as diretrizes previstas por esta norma e pela Lei Federal nº 6.766/1979, com destaque para as alterações instituídas pela Lei Federal nº 13.465/2017;

b. Definição de modalidades de parcelamento, em consonância com a legislação federal vigente;

c. Medidas e procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento do solo, indicando responsabilidades e prazos;

d. Obrigatoriedades do empreendedor quando do parcelamento do solo, incluindo o dimensionamento das áreas destinadas ao uso institucional e de lazer, além da implantação de infraestrutura básica;

e. Ações para a fiscalização do controle da expansão urbana e da instalação das infraestruturas básicas dos loteamentos: saneamento básico, abastecimento de água, iluminação; e

f. Autuações em caso de irregularidades.

III- Plano de Arborização Urbana, no prazo de 48 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Legislações Federal, Estadual e Municipal vigente;

b. Incentivo ao planejamento, implementação e manejo da arborização urbana;

c. Promovam a arborização como instrumento de desenvolvimento urbano;

d. Estabeleçam técnicas, espécies e projetos para efetivação do plano;

e. Adotem critérios de monitoramento dos órgãos públicos e privados cujas atividades tenham reflexos na arborização urbana; e

f. Envolvam a população, intentando a manutenção e a preservação da arborização urbana.

IV- Lei Cidade Limpa, no prazo de 24 meses, respeitando os seguintes objetivos e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

diretrizes:

a. Atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental;

b. Criação de regras que assegurem o bem-estar estético, cultural e ambiental da população, a preservação da memória cultura, e a implantação dos equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual;

c. Instalação de propaganda e publicidade no espaço urbano;

d. Estratégias para implantação da política da paisagem urbana;

e. Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei; e

f. Ações de esclarecimento e educativas quando do estabelecimento das novas regras.

V- Plano de Habitação de Interesse Social, no prazo de 30 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Atuação em conformidade com a Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e define o conteúdo mínimo do PLHIS, sugere-se a elaboração e institucionalização do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), de modo a identificar as necessidades habitacionais do município;

b. Respeito das diretrizes previstas pela revisão do Plano Diretor, especialmente das diretrizes e objetivos estabelecidos nas Intervenções Prioritárias para Regularização Fundiária (IPRF);

c. Identificação do déficit habitacional existente no município;

d. Levantamento dos núcleos urbanos informais que necessitam de melhoria das condições de habitabilidade das moradias, de modo a corrigir suas inadequações;

e. Desenvolvimento de programas que garantam o acesso a serviços de moradia transitórios e auxílio aluguel;

f. Adoção de ações transversais de prevenção e mediação de conflitos fundiários, imobiliários e de gestão de patrimônio público; e

g. Promoção de melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais.

VI- Plano de Mobilidade Urbana, até 2025 e a cada 10 anos, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Revisão do Plano de Mobilidade Urbana (2015), em conformidade com a Lei Federal nº 12.587/12;

b. Compatibilidade com as diretrizes da revisão do Plano Diretor especialmente para hierarquização viária, intervenções estratégicas, propostas para o sistema cicloviário e pedonal, transporte coletivo, transporte de carga;

c. Integração dos modos de transporte público com os privados e não motorizados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

d. Modelo institucional para o planejamento da mobilidade, considerando a presença de rodovias estaduais nos trechos urbanos, promovendo maior integração entre as esferas de governo para atender aos objetivos apontados pelo Plano Diretor;

e. Mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público e da infraestrutura de mobilidade;

f. Articulação de parcerias com o setor privado para a disponibilidade de meios de transporte compartilhados e não motorizados, inclusive sua regulamentação, que supram pequenas distâncias e auxiliem na fluidez da mobilidade urbana, como bicicletas e patinetes;

g. Aplicação do conceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS), integrando o planejamento e desenho urbano aos eixos de transporte.

VII- Plano Cicloviário, no prazo de 36 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Atuação em conformidade com a Lei Federal nº 12.587/2012, que trata da Política Nacional de Mobilidade Urbana, e com a Lei Complementar nº 51/2015, que instituiu o Plano de Mobilidade Urbana, o qual tem como princípio o desenvolvimento sustentável da cidade, nas dimensões socioeconômica e ambiental, propõe-se a elaboração do Plano Cicloviário de Pindamonhangaba;

b. Integração do modo bicicleta ao Sistema de Transporte Público Coletivo, em especial no terminal de ônibus;

c. Ampliação da participação da bicicleta na distribuição de viagens no município, incentivando o uso para transporte de pequenas cargas;

d. Ampliação da acessibilidade e da mobilidade da população, através do fomento ao uso da bicicleta como meio de transporte;

e. Redução do uso do transporte motorizado;

f. Fomento do modo de transporte acessível aos diferentes usuários do sistema;

g. Implementação do conceito de “Ruas Completas” no sistema viário, promovendo a equidade no uso dos espaços entre os usuários da via;

h. Promoção da educação de trânsito e da convivência pacífica entre os modos de transporte; e

i. Promoção da melhoria da qualidade ambiental e urbanística do munícipio através do desenvolvimento sustentável.

VIII- Plano de Desenvolvimento Econômico, no prazo de 36 meses, respeitando os seguintes objetivos e diretrizes:

a. Criação de equipe de trabalho com o intuito de realizar o Projeto de uma Cidade empreendedora;

b. Identificação de instituições públicas, privadas e organizações da sociedade civil organizada com interesse na economia local;

c. Realização de análises da economia local;

d. Promoção liderança para o desenvolvimento econômico local;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

e. Coordenação e financiamento da implementação de projetos de desenvolvimento da economia local;

f. Promoção de incentivos fiscais, de desenvolvimento do uso do solo e de marketing, para atrair o capital privado;

g. Promoção de desenvolvimento dos negócios locais por meio de políticas de aquisição;

h. Geração e promoção de uma atmosfera que estimule o crescimento dos negócios; e

i. Definição de objetivos e prioridades, aumentando a efetividade das ações da governabilidade.

IX- Poligonais do Zoneamento, no prazo de 2 meses, respeitando a seguinte diretriz:

a. Indicação de pontos de coordenadas geográficas dos vértices das poligonais utilizando o Sistema de Coordenadas Planas Universal Transversa de Mercator – Datum SIRGAS 2000 fuso 23 Sul.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCEIROS

Art. 112. Os Instrumentos Fiscais e Financeiros englobam aspectos tributários, que incluem impostos, contribuições, incentivos e benefícios, os quais visam à indução das ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na preservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído, sendo eles:

I- IPTU Verde;

II- Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA); e

III- Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDES);

Art. 113. O IPTU Verde é um instrumento voltado a estimular empreendimentos imobiliários a adotarem tecnologias ambientais e sustentáveis, com foco na preservação, proteção e recuperação do meio ambiente, concedendo, em contrapartida, benefício fiscal ao contribuinte, nos termos e limites a ser fixados em lei específica.

Art. 114. O incentivo será aplicado nas edificações, empresas e/ou instituições que:

I- Adotar técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos e aumento da permeabilidade do solo, devidamente comprovadas por laudo técnico assinado por especialista;

II- Possuir certificação de sustentabilidade como o Selo Casa Azul, a Leed e AQUA-HQE; e

III- Adotar uma praça municipal quanto à manutenção, melhorias de sua infraestrutura e adequação ao modelo de jardim de chuva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Art. 115. O Pagamento por Prestação Serviços Ambientais (PSA) é uma ferramenta para retribuir, de forma monetária ou não, os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam atividades dispostas na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 116. O PSA deve ser implantado através de programas definidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio de legislação específica, que contemplem a remuneração de:

I- Atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais; e

II- Proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços.

Art. 117. Fica mantido o FUNDES, instituído pelos Artigos 162 e 163 da Lei Complementar nº 03/2006, com o objetivo de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos estabelecidos por esta lei, integrado às demais ferramentas de financiamento da política urbana, de forma a captar recursos para as seguintes atividades:

I- Execução de programas de regularização fundiária nas áreas de Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF);

II- Aquisição de imóveis para a constituição de reserva fundiária;

III- Sistemas de transporte coletivo público, cicloviário e de circulação de pedestres;

IV- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;

V- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços de uso público, de lazer e áreas verdes;

VI- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e

VII- Proteção de outras áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo financiamento de obras em imóveis públicos tombados, priorizando aqueles localizados na área de Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC).

Art. 118. As receitas do FUNDES são constituídas por:

I- Dotações próprias do Orçamento Geral do Município ou créditos que lhe forem consignados;

II- Recursos repassados pela União e pelo Governo do Estado, organizações governamentais e não governamentais de origem nacional ou estrangeira, destinados a programas, projetos e ações urbanísticas no município;

III- Outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados a ele;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

IV- Contribuições, doações e auxílios de qualquer ordem;

V- Rendas provenientes da aplicação financeira de seus recursos próprios;

VI- Receitas decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos pela por esta lei ou legislações complementares posteriores, a saber:

a. Taxa de Urbanização;

b. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e

c. Demais instrumentos tributários sobre o uso do solo.

VII- Subvenções, contribuições, transferência e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano; e

VIII- Receitas decorrentes da arrecadação de multas por infração da legislação urbanística, na forma que a lei fixar.

Parágrafo único. Todos os recursos financeiros destinados ao FUNDES serão geridos pelo Conselho Municipal da Cidade e deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), obedecidas às normas gerais de direito financeiro.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 119. Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade tem por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano da cidade.

Parágrafo único. Os instrumentos de Indução a Função Social da propriedade, com base no art. 182 da Constituição Federal, serão regulamentados por lei específica, mediante a realização prévia de Audiência Pública.

Art. 120. Suprimido

Seção I
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC)

Art. 121. Suprimido

Art. 122 Suprimido

Art. 123 Suprimido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Art. 124. Suprimido

Art. 125. Suprimido

Seção II

IPTU Progressivo no Tempo

Art. 127. Suprimido

Art. 128. Suprimido

Seção III

Desapropriação com Títulos da Divida Ativa

Art. 129. Suprimido

Art. 130. Suprimido

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Art. 131. Os Instrumentos de Gestão Urbana têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público envolvendo a produção do meio urbano, sendo:

I- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e

II- Sistema de Informações Municipais (SIM).

Seção I

Estudo De Impacto De Vizinhança (EIV)

Art.132. O Estudo de Impacto de Vizinhança, denominado pela sigla EIV, consiste em um instrumento capaz de mediar os interesses privados e o direito à qualidade de vida da área urbana, caracterizando-se pela possibilidade de democratização da tomada de decisão sobre a implantação de um grande empreendimento, com a participação da comunidade, que indiretamente sofrerá os impactos de sua instalação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 133. O EIV será requerido para os empreendimentos que possuam características que poderão alterar ou impactar significativamente o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente no entorno, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, conforme disposição legal.

Parágrafo único. A elaboração e aprovação do EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), nem o licenciamento ambiental obrigatório nas esferas e órgãos que são de sua competência.

Art. 134. Os empreendimentos que obrigatoriamente deverão apresentar o EIV à municipalidade são:

I- Residenciais, que possuam mais de 150 unidades habitacionais ou com área igual ou superior a 10.000 m², escolhendo-se o critério mais restritivo;

II- Parcelamentos do solo que resultem em mais de 150 lotes para fins urbanos, localizados das ZEC 1 e ZEC 2;

III- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 150 pessoas;

IV- Quaisquer atividades de comércio e serviços com área de terreno superior a 5.000 m², ou atividades que possam produzir ruídos, trepidações, exalações de gases, poeiras, ou interferência no tráfego, causando incomodidade à vizinhança;

V- Empreendimento que agrupe atividades de comércio varejista e quaisquer categorias ou de comércio atacado com área construída de 10.000,00m² ou superior;

VI- Indústrias ou loteamentos com fins industriais de qualquer área;

VII- Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental, desde que tiverem abordagens dos aspectos exigidos para elaboração do EIV;

VIII- Que possuam guarda de veículos com mais de 50 vagas de garagem;

IX- Causadores de modificações estruturais no sistema viário, segundo indicação do Departamento de Trânsito e Mobilidade;

X- Suprimido

XI- Equipamentos urbanos, a saber:

a. Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;

b. Cemitérios e Necrotérios;

c. Matadouros e Abatedouros;

d. Presídios, Quarteis, Corpo de Bombeiros;

e. Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;

f. Terminais de Carga;

g. Hospitais; e

h. Escolas, Teatros e Ginásios esportivos.

Parágrafo único. Fica à critério da Comissão de Uso do Solo a exigência de EIV para os usos não apresentados no caput.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código 7QiipYg.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 135. O EIV deverá ser apresentado à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, sendo uma cópia impressa e uma cópia digital.

Parágrafo único. O EIV é de inteira responsabilidade do empreendedor, incluindo custos, origem e confiabilidade das informações e análises apresentadas, bem como da implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

Art. 136. O relatório deve conter informações completas, claras e objetivas para a compreensão do empreendimento e de seus impactos na área de entorno.

Parágrafo único. Fica estabelecido como perímetro de estudo, denominado para efeitos dessa lei como Área de Entorno Imediato (AEI), a distância de 500m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento partir de seus limites.

Art. 137. O EIV deverá ser apresentado em consonância com o Caderno Técnico elaborado pelo Ministério das Cidades.

Art. 138. A avaliação é de responsabilidade da Comissão de Uso do Solo cuja devolutiva deve constar:

I- Encaminhar o relatório ao Conselho Municipal da Cidade para análise e manifestação;

II- Atentar ao prazo para avaliação integral dos trabalhos (90 dias);

III- Dar publicidade a todos os documentos e procedimentos do EIV.

Art. 139 De posse do parecer da Comissão de Uso do Solo, e demais pareceres, caso existam, a Secretaria Municipal competente, deverá emitir o parecer final no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, que pode ser:.

I- Aprovação total; ou

II- Aprovação parcial.

Art. 140. À critério da Comissão de Uso do Solo e do Conselho Municipal da Cidade poderão ser exigidos a execução de medidas mitigadoras e ou compensatórias relativas aos impactos negativos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização, as alterações de projeto para aprovação e licenciamento poderão ser relativas às :.

I- Reserva de áreas permeáveis, de áreas verdes, ou de uso comunitário no interior do empreendimento;

II- Incorporação de parte da sobrecarga viária no próprio empreendimento;

III- Aumento do número de vagas de estacionamento;

IV- Medidas de isolamento acústico;

V- Normalização de área de publicidade no empreendimento; e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

VI- Investimentos nas áreas públicas do entorno como a construção de acessos especiais, a implantação de equipamentos para sinalização viária e execução de obras para estruturação do sistema viário, entre outras.

Art. 141. O resultado final é a emissão de um Termo de Compromisso assinado pelo empreendedor, em que o mesmo se compromete integralmente com as deliberações do processo.

Parágrafo único. O Certificado de Conclusão da Obra ou Habite-se ou o Alvará de Funcionamento ficarão atrelados aos compromissos estabelecidos quando da aprovação do EIV.

Art. 142. Suprimido

Seção II

Sistema de Informações Municipais (SIM)

Art. 143 O Sistema de Informações Municipais (SIM), definido como Sistema de Informações pelos arts. 164 e 165 da Lei Complementar nº 03/2006, se constitui como um banco de dados georreferenciado que reúne em um mesmo ambiente virtual as informações cartográficas e os indicadores municipais, banco de dados que reúne em um mesmo ambiente virtual, as informações cartográficas e os indicadores municipais, com objetivo de:

I- Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor Participativo; e

II- Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente, organizada e atualizada.

III- Disponibilizar, de forma simples e eficaz, seu banco de dados atualizado periodicamente para consulta pública.

Art. 144 O SIM deverá conter:

I- Informações cartográficas:

a. Construção e estruturação de banco de dados geoespaciais do município, incluindo ortofoto georreferenciada de Pindamonhangaba, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas e de unidades de conservação, áreas de risco geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes; e

b. Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, além dos dados especializados desse Plano Diretor;

II- Indicadores municipais:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

a. Indicadores sociais, culturais, econômicos financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em fontes oficiais, como IBGE, Ministério da Educação, da Saúde, do Trabalho, de Desenvolvimento Social, RAIS, Secretaria de Segurança Pública, PNUD, IPEA, dentre outros;

b. Dados e informações do Plano Diretor Participativo e dos demais Planos Setoriais, incluindo a totalidade de seus conteúdos;

c. Demandas habitacionais do município; e

d. Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados estaduais e nacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

Parágrafo único. O SIM promoverá a integração de cadastros públicos, em ambiente corporativo com a utilização de recursos tecnológicos adequados.

Art. 145. As informações desse sistema deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, no formato de mapa digital da cidade em formato aberto, acessado através de endereço eletrônico exclusivo.

Art. 146. As informações do SIM deverão ser periodicamente atualizadas, garantido a transparência e o acesso de todos os cidadãos aos processos e dados relativos à política urbana.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA E CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA

Art. 147. Os Instrumentos de Financiamento da Política Urbana e Controle da Expansão Urbana são aqueles cujo objetivo é promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo eles:

I- Taxa de Urbanização (TU);

II- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e

III- Transferência do Direito de Construir (TDC).

Seção I

Taxa de Urbanização (TU)

Art. 148. A Taxa de Urbanização (TU) é um instrumento que permite o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas de Expansão Controlada 1 e 2 - ZEC 1 e ZEC 2, respeitando os parâmetros urbanísticos que serão estabelecidos em lei específica mediante a realização prévia de audiência pública.

Art. 149. Suprimido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Seção II

Outorga Onerosa do Direito De Construir (OODC)

Art. 150 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir, denominada pela sigla OODC, se refere à concessão de potencial de construir, emitida pelo poder público municipal, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, será estabelecido em lei específica mediante a realização prévia de audiência pública e, poderá ser aplicar nas seguintes zonas:

I. Zona de Estruturação Urbana (ZEU); e

II. Zona de Centralidade 1 (ZC 1).

Parágrafo único. Mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) poderá ser alterado até o limite fixado no Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMa).

Art. 151. Suprimido

Art. 152. Suprimido

Art. 153. Suprimido

Art. 154. Suprimido

Seção III

Transferência do Direito de Construir (TDC)

Art. 155. A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento que confere ao proprietário de um imóvel a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro local, mediante prévia autorização do Poder Público Municipal, que será estabelecido em lei específica mediante a realização prévia de audiência pública;

Art. 156. Suprimido

Art. 157. Suprimido

Art. 158. Suprimido

Art. 159. Suprimido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 160. Suprimido

Art. 161. Suprimido

Art. 162. Suprimido

Art. 163. Suprimido

Art. 164. Suprimido

CAPÍTULO VI
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 165 - Os Instrumentos de Regularização Fundiária intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais n° 10.257/ 2001 - Estatuto da Cidade e n° 13.465/2017, além de Decreto n° 9.310/2018, que a regulamentou, além da Lei Municipal n° 6078/2017, visando à regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais, o qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes .

Art. 166. Para Pindamonhangaba, adotam-se os procedimentos e instrumentos tais quais estabelecidos pela legislação federal, divididos em:

I- Interesse Social (Reurb-S): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda e

II- Interesse Específico (Reurb-E): aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de baixa renda.

Parágrafo único: Considera-se de baixa renda as famílias com renda igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos

Art. 167. Sobre a diretriz para fins de regularização fundiária urbana, têm-se os seguintes instrumentos jurídicos:

I- Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

II- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

III- Legitimação Fundiária;

IV- Legitimação de Posse; e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

V- Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Art. 168 A municipalidade poderá delimitar novos perímetros da IPRF desde que comprovado que os núcleos urbanos informais já se achavam consolidados conforme o marco regulatório federal vigente e desde que inexistentes situações de risco, de insalubridade e impropriedades sob os aspectos técnicos, ambientais e jurídicos.

§ 1° Os núcleos de Interesse Social já regularizados ou que venham a ser objeto de regularização poderão ter os lotes desdobrados desde que atendam ao previsto nos arts. 1° e 2° da Lei Complementar n° 58/2018, referente a testada mínima de 5,00m com frente para logradouro público existente e 125, 00m2de área.

§ 2° Os núcleos de Interesse Social já regularizados ou que venham a ser objeto de regularização, tendo em vista serem constituídos predominantemente por população de baixa renda serão isentos da cobrança de ISSQN desde que os ocupantes comprovem o término do período decadencial através dos seguintes documentos:

I- contas de água ou luz, emitidas em período decadencial;

II- fotos extraídas do Google Earth que comprovem o período decadencial;

III- correspondência bancária para o endereço da edificação emitida em período decadencial.

Art. 169. Não será permitida a regularização fundiária nos loteamentos que contenham uma ou mais das seguintes características, comprovadas por laudo técnico:

I- Impróprias à urbanização;

II- Onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;

III- Risco geotécnico; e

IV- Área de Preservação Permanente (APP).

Seção I

Concessão do Direito Real de Uso (CDRU)

Art. 170 O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, através de processo licitatório e lei específica aprovada pelo Poder Legislativo Municipal, para fins específicos de:

I- Urbanização;

II- Industrialização;

III- Regularização fundiária;

IV- Aproveitamento sustentável do meio ambiente;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

V- Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou

VI- Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

Art. 171. A CDRU é transferível por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Parágrafo único. Não é permitida a CRDU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, como igrejas, templos religiosos, etc. à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, entre outros.

Seção II

Concessão de Uso Especial para fins de Moradia

Art. 172. O Instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia possibilita ao Poder Público Municipal a concessão do direito ao uso, e não ao domínio, dos imóveis urbanos públicos para fim de moradia individual ou coletiva.

Art. 173. Para aplicação deste instrumento no município de Pindamonhangaba, define-se que:

I- A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria Municipal de Habitação;

II- O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

a. Ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;

b. Ser área onde houver necessidade de diminuição de adensamento por motivo de projeto e obra de urbanização; e

c. Ser área de conservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais.

III- Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;

IV- Será garantida a transmissão, por herança ou por ato *inter vivos*, quando o herdeiro já habita o imóvel e mediante comprovação dos requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017;

V- Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno; e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

VI- O Poder Público será responsável por promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

Seção III

Legitimação Fundiária

Art. 174. A Legitimação Fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb-S, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, sendo que os beneficiários devem atender as seguintes condições:

I- Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

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

III- Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

Art. 175. A aplicação deste instrumento deve atender as diretrizes que seguem:

I- Aquisição da unidade imobiliária tem 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;

II- Deverão ser 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;

III- Para os imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e o município de Pindamonhangaba, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;

IV- O Poder Público Municipal deverá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, 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; e

V- A municipalidade poderá 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.

Seção IV

Legitimação de Posse

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 176. A Legitimação de Posse 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 Federal nº 13.465/ 2017, considerando as seguintes diretrizes:

I- Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato *inter vivos;*

II- Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público

Art. 177. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Parágrafo único. Nos casos não contemplados pela Constituição Federal, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

Seção V

Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)

Art. 178. A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é um instrumento de promoção à inclusão da população de baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008.

Art. 179. Propõe-se que este instrumento seja garantido à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, por meio de ações a serem promovidas por meio da articulação das Secretarias Municipais de Habitação, Meio Ambiente e Obras e Planejamento, com objetivo de:

I- Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;

II- Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público e outros órgãos públicos;

III- Evitar ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; e

IV- Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Art. 180. Os serviços de assistência técnica indicados acima devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia que atuem como:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

I- Agentes públicos;

II- Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos;

III- Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

Art. 181. O financiamento da ATHIS pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

CAPÍTULO VII
INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art.182. Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

I- Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II- Debates, audiências e consultas públicas;

III- Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV- Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e

V- Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Parágrafo único O modelo proposto para Pindamonhangaba objetiva a inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, através do Conselho Municipal da Cidade (ConCid).

Seção I
Conselho Municipal da Cidade (ConCid)

Art. 183 O Conselho Municipal da Cidade (ConCid), vinculado à Secretaria de Obras e Planejamento, será constituído por lei específica, que será encaminhada para aprovação em até 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei.

Art. 184. O ConCid possui as seguintes competências:

I- Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código Cwxe8dJc.

questões relativas à sua aplicação;

II- Deliberar e emitir pareceres sobre as revisões sistemáticas e extraordinárias e proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III- Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais, decorrentes do Plano Diretor;

IV- Propor programas voltados ao aprimoramento do processo de planejamento e do desenvolvimento local;

V- Deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

VI- Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDES;

VII- Monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC);

VIII- Acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos;

IX- Zelar pela integração das políticas setoriais;

X- Zelar pelo cumprimento das prescrições desta Lei Complementar;

XI- Deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

XII- Convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

XIII- Convocar audiências públicas;

XIV- Elaborar e aprovar o regimento interno;

XV- Analisar e emitir parecer sobre os projetos de loteamentos e condomínios a serem aprovados pela Secretaria Obras e Planejamento, ou a que vier a lhe substituir, bem como deliberar sobre medidas compensatórias e mitigadoras a cerca destas aprovações;

XVI- Analisar e deliberar sobre os casos omissos a Lei do Plano Diretor, propondo as alterações necessárias;

XVII- Acompanhar e emitir parecer da análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), relativos a empreendimentos capazes de provocar impacto no município;

XVIII- Criar, coordenar e avaliar os relatórios e indicadores para avaliar a Política Urbana; e

XIX- Realizar a Conferência Municipal da Política Urbana, com o objetivo discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade, além de acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor e Planos Setoriais em alinhamento aos objetivos norteadores da Visão de Futuro desejada para Pindamonhangaba.

TÍTULO VI

PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 185. A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

os temas que envolvem a política urbana e que causam impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente.

CAPÍTULO I
AUDIÊNCIA PÚBLICA

Art. 186. A Audiência Pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação, devendo respeitar os seguintes requisitos:

I- Ser convocada por edital, com no mínimo 10 dias de antecedência, com amplo alcance à população local;

II- Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;

III- Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV- Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e

V- Serem gravadas e, após a sua realização, lavrada a respectiva ata.

Parágrafo único Os materiais que serão objetos da audiência devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

CAPÍTULO II
CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA

Art. 187. A Conferência Municipal da Política Urbana é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo ConCid, com objetivo de:

I- Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;

II- Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor Participativo e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

III- Indicar os delegados da Conferência Estadual da Cidade, conforme legislação pertinente, caso houver; e

IV- Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Art. 188. Esta Lei foi elaborada a partir de análises técnicas e comunitárias, contando com a participação dos gestores públicos e da sociedade de Pindamonhangaba, portanto qualquer proposta de alteração desta lei deverá ser avaliada pelos técnicos do Município, pela população através de audiências públicas ou eventos similares que garantam ampla participação.

Art. 189. Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto a requerimento do interessado manifestando opção pelo enquadramento nos termos da presente Lei Complementar.

Art. 190. As diretrizes das consultas prévias relativas ao parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste Plano Diretor Participativo, perderão automaticamente sua validade.

Art. 191. O Poder Executivo Municipal, como atividade fundamental para aplicação deste Plano Diretor, implantará o Sistema de Informações Municipais (SIM), nos termos deste Plano Diretor Participativo.

Art. 192. Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial a Lei Complementar nº 03, de 10 de outubro de 2006 e suas alterações posteriores e a Lei Complementar nº 26, de 05 de setembro de 2012.

Art. 193. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Pindamonhangaba, 06 de janeiro de 2022.

Dr. Isael Domingues
Prefeito Municipal

Marcela Franco Moreira Dias
Secretária de Obras e Planejamento

Registrada e publicada na Secretaria de Negócios Jurídicos em 06 de janeiro de 2022.

Anderson Plínio da Silva Alves
Secretário de Negócios Jurídicos

SNJ/app/ Projeto de Lei Complementar n° 02/2020 (Com Emendas n° 16,17, 18, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

TITULO II – EIXOS ESTRUTURADORES DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I - OCUPAÇÃO TERRITORIAL PLANEJADA E SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO II - PROMOÇÃO E FOMENTO DA DIVERSIDADE ECONÔMICA

TITULO III - POLÍTICA URBANA

TITULO IV - PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Seção I - Macrozona Rural

Seção II - Macrozona Urbana

CAPÍTULO II - ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Seção I - Hierarquização Viária

Seção II - Diretrizes Viárias

Seção III - Diretrizes Cicloviárias

Seção IV - Dimensionamento das Vias

Seção V - Intervenções Prioritárias

CAPÍTULO III - ZONEAMENTO MUNICIPAL

Seção I - Ocupação do Solo

CAPÍTULO IV - INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS (IP)

Seção I - Intervenção Prioritária de Interesse Turístico (IPT)

Seção II - Intervenção Prioritária Histórico-Cultural (IPHC)

Seção III - Intervenção Prioritária para Regularização Fundiária (IPRF)

TÍTULO V - INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I - INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

CAPÍTULO II INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCEIROS

CAPÍTULO III - INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Seção I- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC)

Seção II - IPTU Progressivo no Tempo

Seção III - Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa

CAPÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Seção I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Seção II - Sistema de Informações Municipais (SIM)

CAPÍTULO V - INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA E CONTROLE DA EXPANSÃO URBANA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Seção I - Taxa De Urbanização (TU)
Seção II - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
Seção III - Transferência do Direito de Construir (TDC)
CAPÍTULO VI - INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Seção I - Concessão do Direito Real de Uso
Seção II - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
Seção III - Legitimação Fundiária
Seção IV - Legitimação De Posse
Seção V - Assistência Técnica Para Habitação De Interesse Social
CAPÍTULO VII - INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE
Seção I - Conselho Municipal da Cidade (ConCid)
TÍTULO VI - PARTICIPAÇÃO POPULAR
CAPÍTULO I - AUDIÊNCIA PÚBLICA
CAPÍTULO II - CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA
TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrkQp9Jb.

MAPA 1

MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

MAPA 2

ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrkQp9Jb.

MAPA 3

ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

MAPA 4

INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

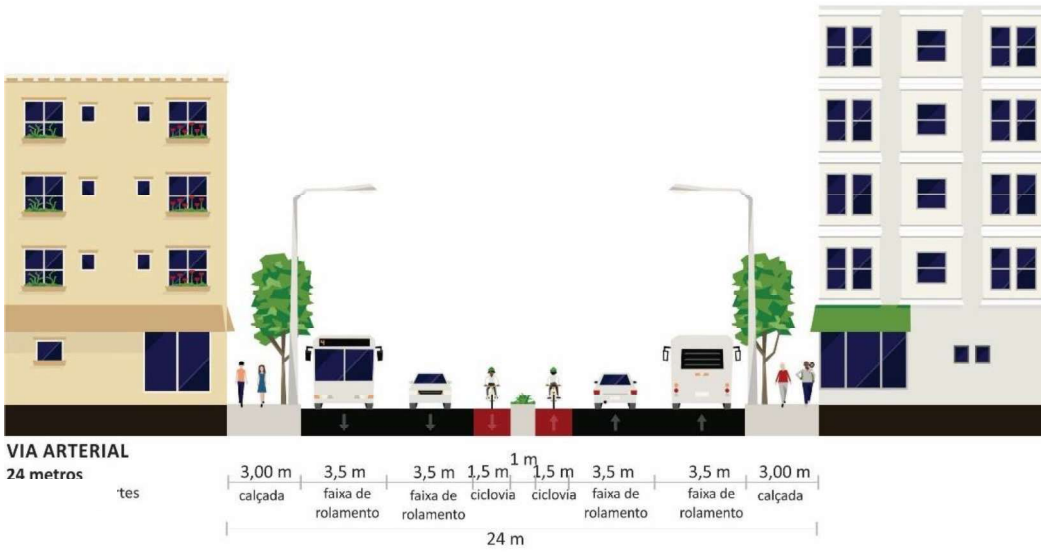
ANEXO I - DIMENSIONAMENTO DE PERFIS VIÁRIOS

Tabela 1 - Dimensionamento do sistema viário de Pindamonhangaba

Classificação da via	Largura total (m)	Faixa de rolamento (m)	Faixa de estac.	Canteiro central (m)	Ciclovia ou ciclofaixa	Calçada	Figuras
Via Arterial/ Anel Viário	24,00	4 x 3,50	-	1,00	2 x 1,50	2 x 3,00	**1**
Via Coletora 1	18,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	2 x 1,50	2 x 3,00	**2**
Via Coletora 2	15,00	2 x 3,00	1 x 2,50	0,50	-	2 x 3,00	**3**
Via Local	14,00 (1)	2 x 2,80	1 x 2,40	-	-	2 x 3,00	**4**

(1) Quando a Via Local possuir até 200,00m (duzentos metros) de comprimento, a largura total poderá ser reduzida para 12,00 (doze metros) ou 9,00 (nove metros), quando a Via Local possuir 200,00 (duzentos metros) de comprimento e terminar em praça de retorno (cult-de-sac).

Figura 1 - Perfil da Via Arterial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Figura 2 - Perfil da Via Coletora 1

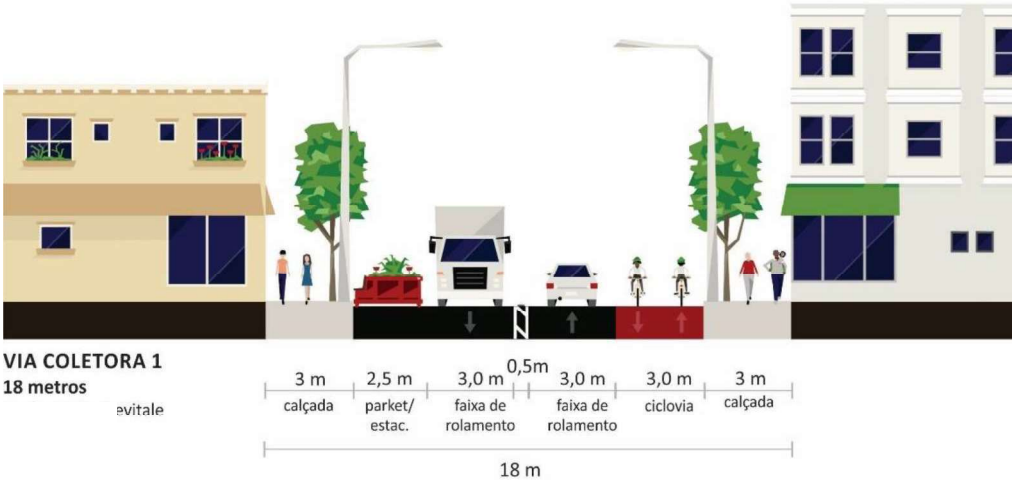
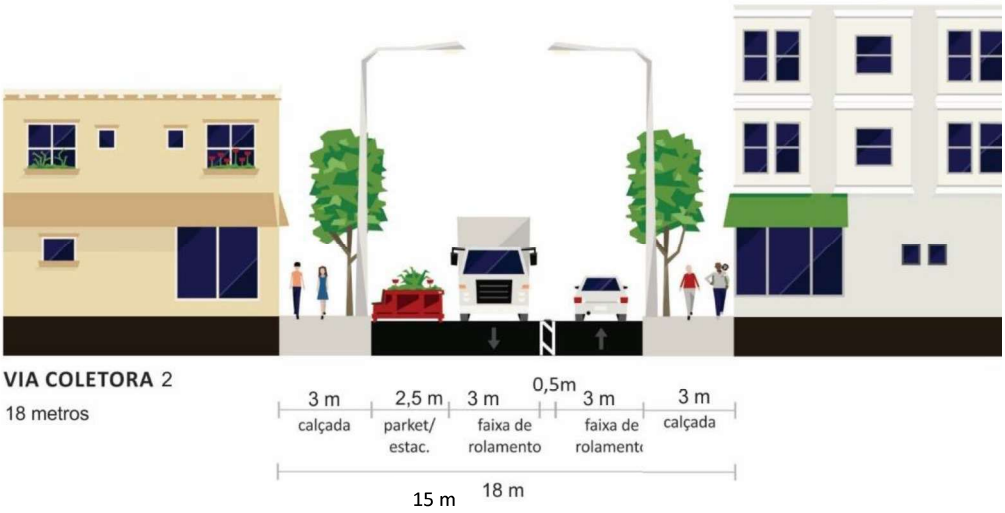


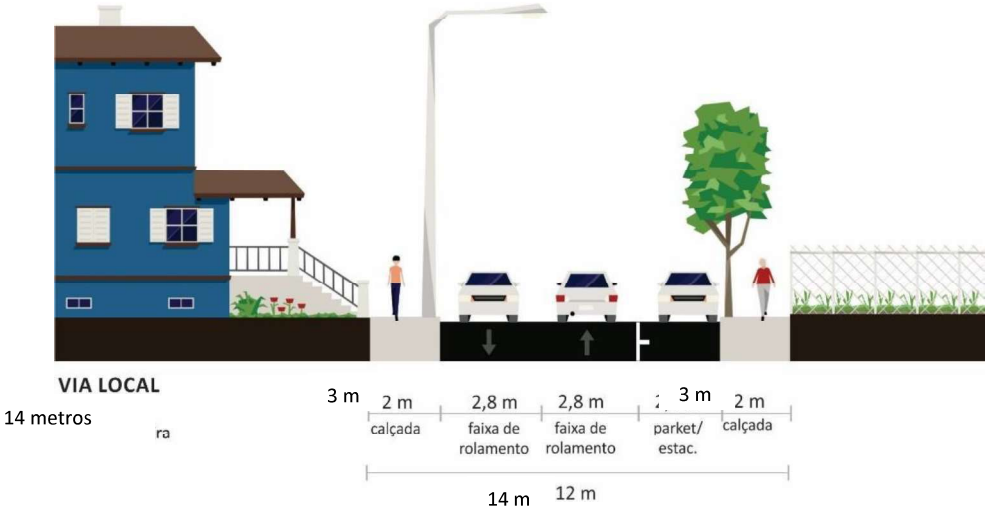
Figura 3 - Perfil da Via Coletora 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQP9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

Figura 4 - Perfil da Via Local



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

ANEXO II - DESCRIÇÃO DAS DIRETRIZES VIÁRIAS

01 a 04	Novas vias de conexão entre o bairro Mombaça (Estrada Carlos Lopes Guedes Filho) e a Estrada PIN-060
05 e 06	Novas vias de conexões internas ao bairro Mombaça (entre a Estrada Carlos Lopes Guedes Filho, Rua José Soares Ferreira e Diretriz 04)
07	Nova via margeando à linha férrea (MRS Logística), conectando os bairros Mombaça, Socorro e Araretama
08	Continuação do Anel Viário no trecho oeste (entre Estrada Sebastião Vieira Machado e Avenida Theodorico Cavalcante de Souza)
09	Continuação do Anel Viário no trecho norte (entre SP-132 e SP-062)
10	Nova via de conexão no bairro Mombaça (Diretriz 08) até a Estrada Jesus Antônio de Miranda
11	Nova via de conexão entre as Diretrizes 09 e 10, ao norte da ocupação urbana
12	Integração da Estrada para Fazenda Isabel no bairro Crispim (entre Avenida Monsenhor João de Azevedo até Diretriz 09) na malha viária urbana
13	Melhoria da Estrada Antonio Marçom (BR-116 até SP-062), no bairro Una
14	Melhoria da Estrada Municipal do Una (Diretriz 13 até Rua das Araucárias)
15	Nova via de ligação interna no bairro do Una (entre Diretrizes 14 e 16)
16	Nova via de ligação interna no bairro do Una (entre Diretriz 18, passando pelas Avenidas Dom João VI, Alexandrina das Chagas Moreira, até se conectar com a Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso – SP-099/060)
17	Nova via de ligação interna no bairro Industrial Dutra (SP-099/060, passando pela Estrada Municipal Sebastião Vieira Machado até Rua Azulão)
18	Marginal norte da BR-116 (entre Diretriz 16 e trevo de acesso à SP-085/060)
19	Marginal sul da BR-116 (entre a Estrada Municipal José Pereira Lopes e trevo de acesso à SP-085/060)
20	Nova via às margens da área da Fazenda do Estado, no bairro Ipiranga
21	Nova via estrutural entre o Distrito Moreira César e a sede urbana de Pindamonhangaba (Avenida Professor Manoel César Ribeiro e Avenida Doutor José Monteiro Machado Cesar)
22	Nova via estrutural no bairro Coruputuba, entre a SP-062 e a Diretriz 32, atravessando a BR-116
23	Nova via de conexão interna no bairro Água Preta, ligando a SP-062 com a Avenida Buriti
24	Nova via de conexão interna no bairro Coruputuba (entre SP-062 E Diretriz 22)
25	Nova via no bairro Ipê, conectando a SP-062 com a Avenida 12
26 e	Novas vias internas no bairro Carvalho, entre SP-085/060 e Avenida Doutor José Adhemar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

27	Cesar Ribeiro
28	Nova via estrutural leste-oeste, ao sul da BR-116, entre Diretriz 13 e Diretriz 34
29	Nova via estrutural, ao sul da BR-116, entre Diretriz 35 e Estrada Municipal José Gomes Vieira, alcançando a Rodovia Presidente Dutra
30	Nova via interna no bairro Borba, entre BR-116 e o Ribeirão do Curtume
31	Nova via entre a Estrada Municipal José Benedito Marcondes Vieira e a PIN 484
32	Nova via de ligação entre os bairros Campinas e Atanásio, passando pela Estrada Municipal do Tanque
33	Nova via de ligação ao sul do bairro Atanásio, entre Diretrizes 33 e 35
34	Nova via de ligação ao sul, no bairro Jataí, entre trevo de acesso à SP-085/060 e Diretriz 35
35	Nova Via Macrometropolitana - extensão da Rodovia Governador Carvalho Pinto (SP-070)
36	Ligação da Rua Alexandre Muassab, paralela ao Rio Paraíba do Sul, até a diretriz de Anel Viário ao norte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

ANEXO III-A – DEFINIÇÕES

- Calçada/Passeio: parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres (excepcionalmente aos ciclistas) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.
- Ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica;
- Ciclovia: pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum;
- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima da construção de um lote, determinante para a incidência dos Instrumentos de Indução à Função Social da Propriedade;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, sem contrapartida financeira;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMa): índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote, mediante contrapartida financeira – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS é um modelo de planejamento e desenho urbano, que considera os eixos de transporte, com objetivo de se constituir bairros de alta densidade, com diversidade de usos, serviços e espaços públicos, favorecendo a interação social;
- Estacionamento: espaço de parada para veículos automotores;
- Fachada Ativa: ocupação da extensão horizontal da fachada, no pavimento térreo, por uso não residencial.
- Faixa de Rolamento: parte da via utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas ou aos canteiros centrais;
- Fruição Pública: área livre interna ou externa à edificação localizada no pavimento térreo com acesso direto ao logradouro público e destinado à circulação pública não exclusiva a usuários ou moradores da edificação;
- Parklet: extensão da calçada, podendo ser considerada como minipraça, que ocupa uma ou duas vagas de estacionamento da via pública com intuito promover espaços de lazer e convivência;
- Ocupação do solo: parâmetros urbanísticos incidentes para o parcelamento do solo e construção de edificações sobre o lote;
- Lote Mínimo: dimensão mínima do lote, permitida para a zona em que se insere, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão;
- Lote Máximo: dimensão máxima do lote, permitida para a zona em que se insere;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

- Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote;
- Taxa de Permeabilidade (TP): relação percentual entre área mínima permeável (permite infiltração de água no solo) do lote e área total do lote;
- Testada Mínima: dimensão mínima da frente do lote; e
- Recuo de Frente: é a menor distância que deve ser reservada entre o alinhamento predial e a parede ou projeção frontal da edificação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

ANEXO III-B – LISTA DE SIGLAS

- Ae – Área edificada;
- AEI – Área de Entorno Imediato;
- At – área total a ser comprada pelo interessado;
- Att – área total do terreno;
- ANM – Agência Nacional de Mineração;
- APA – Área de Proteção Ambiental;
- APASM – Área de Proteção Ambiental da Serra da Mantiqueira;
- APP – Área de Preservação Permanente;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- ATHIS – Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social;
- CA – Coeficiente de Aproveitamento;
- CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- Cadastur – Sistema de cadastro de pessoas físicas e jurídicas que atuam no setor do turismo;
- CAMa – Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- CAMi – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo;
- CDRU – Concessão do Direito Real de Uso;
- CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;
- CMPHCAAP – Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico;
- COMTUR – Conselho Municipal de Turismo;
- ConCid – Conselho Municipal da Cidade;
- CONDEMA – Conselho de Defesa do Meio Ambiente;
- CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico;
- CONTRAN – Conselho Nacional de Trânsito;
- CRF – Certidão de Regularização Fundiária;
- DOTS – Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável;
- EIA – Estudo de Impacto Ambiental;
- EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- ETEC – Escola Técnica Estadual;
- EVEF – Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

- Fa – Fator de ajuste;
- FMAPC – Fundo Municipal de Apoio as Politicas Culturais;
- FUNDES – Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- HIS – Habitação de Interesse Social;
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- IG – Instituto Geológico;
- INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;
- IP – Intervenção Prioritária;
- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada;
- IPHC – Intervenção Prioritária Histórico-Cultural;
- IPRF – Intervenção Prioritária para a Regularização Fundiária;
- IPT – Intervenção Prioritária de Interesse Turístico;
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;
- Itesp - Instituto de Terras do Estado de São Paulo;
- LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- MZR – Macrozona Rural;
- MZU – Macrozona Urbana;
- OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Pc – Potencial construtivo;
- Pd – Potencial disponível;
- PDP – Plano Diretor Participativo;
- PDT – Plano Diretor de Turismo;
- PDUI – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado;
- PEUC – Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios;
- PEVs – Pontos de Entrega Voluntária;
- PIU – Projeto de Intervenção Urbana;
- PlanMob – Plano de Mobilidade Urbana;
- PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- PMC – Plano Municipal de Cultura;
- PMGIRS – Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
- PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico;
- PNMT – Parque Natural Municipal do Trabijú;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código SrkQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

- PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento;
- PPSA – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;
- PSA – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;
- Pt – Potencial Construtivo Transferível;
- RAIS – Relação Anual de Informações Sociais;
- Reurb – Regularização Fundiária Urbana;
- Reurb-E – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico;
- Reurb-S – Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social;
- RMVPLN – Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte;
- RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;
- SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas;
- SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial;
- SESI – Serviço Social da Indústria;
- SIM – Sistema de Informações Municipal;
- SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- SP – São Paulo;
- TDC – Transferência do Direito de Construir;
- TO – Taxa de Ocupação;
- TP – Taxa de Permeabilidade;
- TU – Taxa de Urbanização;
- Vm – Valor de Mercado;
- Vmc – Valor de mercado do metro quadrado do imóvel que cede o direito de construir;
- Vmr – Valor de mercado do metro quadrado do imóvel que recebe o direito de construir;
- Vt – Valor total;
- ZAA – Zona Agrícola e Ambiental;
- ZAS – Zona Ambiental Sustentável;
- ZC 1 – Zona de Centralidade 1;
- ZC 2 – Zona de Centralidade 2;
- ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico;
- ZEA – Zona Estratégica e Ambiental;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

Município de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

- ZEC – Zona de Expansão Controlada;
- ZEC 1 – Zona de Expansão Controlada 1;
- ZEC 2 – Zona de Expansão Controlada 2;
- ZEU – Zona de Estruturação Urbana;
- ZIA – Zona de Interesse Ambiental;
- ZMRA – Zona Minerária e de Recuperação Ambiental;
- ZOC – Zona de Ocupação Controlada;
- ZOM – Zona de Ocupação Moderada;
- ZOP – Zona de Ocupação Prioritária;
- ZOR – Zona de Ocupação Restrita; e
- ZPA – Zona de Proteção Ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007764-92.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO IV- PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS ZONAS DA MZU

Zona de ocupação	Lote (m²)		Testada mínima (m)	Coeficiente de aproveitamento (CA) Mi/Ba/Ma (2)	Taxa de ocupação (TO)	Taxa de permeabilidade (TP)	Recuos mínimos Frente (m)	Máximo de área não computável (térreo) (7)
	Mínimo	Máximo						
ZEU	175,00	5.000,00 (1)	7,00	0,1/3/6	80%	5%	5,00	50%
ZC 1	175,00	5.000,00 (1)	7,00	0,1/3/4	80%	5%	0,00	50%
ZC 2	175,00	5.000,00 (1)	7,00	0,1/3/NA	80%	5%	0,00	50%
ZOP	175,00 (3)	NA	7,00	0,1/3/NA	70%	5%	5,00	NA
ZOM	250,00	NA	10,00	NA/1,5/NA	70%	5%	5,00	NA
ZOC	500,00	NA	12,00	NA/1/NA	50%	20%	5,00	NA
ZOR	5.000,00	NA	30,00	NA/0,1/NA	10%	80%	10,00	NA
ZDE	500,00	NA	15,00	NA/1/NA	70%	10%	7,00	NA
ZEC 1 (4)	500,00	NA	15,00	NA/1/NA	70%	10%	7,00	NA
ZEC 2 (4)	500,00	NA	12,00	NA/1/NA	50%	20%	5,00	NA

Notas na tabela:

(1) Para lotes de 5.000,00 m² é obrigatória a adoção da testada de fruição pública ou fachada ativa;

(2) O CAMa é adotado obrigatoriamente mediante aquisição de potencial adicional através do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou Transferência do Direito de Construir – TDC;

(3) Para Habitações de Interesse Social – HIS destinados às famílias com renda de até cinco salários mínimos, poderá ser adotado lote mínimo de 125,00m²;

(4) Permissão para parcelamento do solo de caráter urbano mediante pagamento da Taxa de urbanização – TU, nos termos desta lei; e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código SrKQp9Jb.

(NA) não se aplica.

Demais notas:

- Quando a altura máxima da edificação ultrapassar 580 metros acima do nível do mar, na superfície cônica do Aeródromo Fazenda Santa Helena (Mapa Zoneamento do Município de Pindamonhangaba), o projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente, conforme Portaria DECEA nº 78/ICA de 2018, ou portaria a que vier substituir;

- Para todas as zonas, mantêm-se as restrições das demais legislações vigentes, sejam municipais, estaduais e federais;

- O atendimento dos parâmetros urbanísticos não desobriga o interessado no atendimento dos dispositivos dos demais órgãos, seja CETESB, bombeiros e CONDEPHATT, ou outros que causem restrições de ocupação do solo;

- Os projetos aprovados ou em andamento/conclusão são regrados pela legislação vigente a época do protocolo, respeitando os prazos legais;