



# Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

## MENSAGEM Nº 74 - do Senhor Prefeito Municipal

Guariba, 04 de novembro de 2021.

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,  
Senhoras Vereadoras.

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa colenda Câmara Municipal, o incluso projeto de lei complementar que **“DISPÕE SOBRE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.163, DE 14/12/2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA E REGULA O SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA DE GUARIBA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para que sua tramitação legislativa transcorra com a maior brevidade possível, nos termos do **“caput” do artigo 43, da Lei Orgânica do Município**, observadas as restrições contidas no seu § 3º, a respeito de matérias de codificações ou de leis complementares, assim como das disposições pertinentes do Regimento Interno dessa ilustre Casa Legislativa.

Este projeto de lei complementar resulta de estudos de natureza eminentemente técnica elaborados pelo Engenheiro Civil e atual Secretário Município de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, Jorge Luís Chiquito e sua equipe técnica, que resultou, inicialmente, no **Ofício nº 42/2021**, e após novos aprimoramentos técnicos, jurídicos e legais, no **Ofício nº 119/2021**, encaminhado para este Gabinete Municipal, devidamente concluídos os trabalhos, por meio do **Protocolo nº 4.806/2021**, registrado em 28/09/2021, a fim de recomendar alterações nos **artigos 41, 45, 46 e 48, da Lei Complementar municipal nº 2.163, de 14/12/2006**, que instituiu o Plano Diretor da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana e regulou o Sistema de Gestão Urbana de Guariba..

A presente propositura atende aos princípios básicos da Política Urbana traçados pelo **artigo 135, da Lei Orgânica do Município de Guariba**, com o objetivo de aperfeiçoar e atualizar a legislação pertinente, em todos os aspectos relacionados não só às mudanças ocorridas nos últimos, praticamente, **15 anos**, como, também, o próprio desenvolvimento bastante acentuado das funções sociais da cidade, sempre com o único objetivo de garantir o bem estar de seus habitantes.

O trabalho do atual Secretário Municipal se concentrou, com bastante profundidade, nos **artigos 41, 45, 46 e 48**, da lei complementar em referência, em razão de que nestes dispositivos se concentram os critérios mais relevantes do sistema normativo em vigor voltado para os procedimentos administrativos de aprovação de loteamentos urbanos, principalmente, por se encontrarem desatualizados com relação aos princípios basilares da **Lei federal nº 9.758 de 1999**, que alteraram, profundamente, a **Lei federal nº 6.766 de 1979**, no tocante à regulamentação do parcelamento do solo urbano, mediante loteamento e desmembramento, em todo o território brasileiro.





# Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

Embora desde o ano de 1999 não exista mais a exigência da obrigação de os empreendedores imobiliários destinarem áreas públicas que resultem em 35% da gleba parcelada, a lei complementar municipal, em vigor desde o ano de 2006, não observou e nem se apropriou dessa mudança tão importante nesse panorama do sistema de planejamento do desenvolvimento e da expansão urbana.

Porquanto o **artigo 4º, inciso I e § 1º, da Lei federal nº 6.766 de 1979**, com a alteração dada pela **Lei federal nº 9.758 de 1999**, imprimiu uma larga flexibilização quanto à destinação de áreas públicas nos loteamentos, ao invés de exigir percentual mínimo passou a permitir que as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, sejam aprovadas por lei municipal para a zona urbana em que se situem. Confira-se, então:

***“Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:***

***I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano direto ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem (...)***

***§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.” (grifos nossos)***

Ao invés de manter a prévia fixação de percentual de áreas públicas de maneira padronizada para todos os bairros da cidade, por meio de lei municipal esses requisitos de fundamental importância para a melhoria da qualidade de vida da população guaribense, como os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, poderão ser definidos a fim de atender, de maneira mais frontal e direta, as peculiaridades dos novos bairros que surgirão, num futuro próximo, na periferia desta cidade.

Portanto, dos 5% (*cinco por cento*) da área total da gleba parcelada, estabelecida como área institucional, o percentual correspondente a 50%, o Município aceitará a permuta em dinheiro ou em execução de obras públicas em outros bairros da cidade, nos quais haja deficiência de equipamentos urbanos e/ou de infraestrutura urbanas, desde que formalmente priorizadas pela Administração.

Como consequência da ocorrência da permuta, querem dinheiro, quer em execução de obras públicas relacionadas a equipamentos urbanos ou a infraestrutura urbana, os respectivos valores serão estabelecidos por orçamentos detalhados em planilhas, que expressem a composição de todos os custos unitários dos projetos elaborados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, que poderá extrair os respectivos preços unitários de tabelas referenciais oficiais, como o **Boletim de Custos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU** e a tabela de custos do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI**.





# Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

E na hipótese de a permuta ser em dinheiro, os dividendos obtidos serão destinados, obrigatoriamente, a um fundo municipal de equipamentos de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, a ser criado na forma da lei.

Importante também lembrar que a recente **Resolução SIMA nº 80, de 16/10/2020**, da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo, que dispõe sobre os procedimentos de análises dos pedidos de supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana, e o estabelecimento de área permeável na área urbana para casos específicos, deixou muito claro no seu **artigo 6º e §§ 3º e 4º**, que nos processos de licenciamento onde não haja previsão de supressão de vegetação nativa e sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverão ser exigidas áreas permeáveis, no mínimo, **20%** da área total do empreendimento.

Essa exigência de áreas permeáveis para manutenção das características naturais de permeabilidade do solo, que compreende a área total parcelada ou do condomínio e não abrange eventuais áreas remanescentes, se verifica, principalmente, nos empreendimentos relacionados com o parcelamento do solo e condomínios residências licenciados junto ao **GRAPROHAB** ou com estudos de avaliação de impacto ambiental.

E os acima citados dispositivos legais consideram como áreas permeáveis não só as áreas verdes inseridas na área total do empreendimento imobiliário, como também computam, desse mesmo modo, as áreas ajardinadas do sistema de lazer, equipamentos esportivos com superfície permeável, lagos e espelhos d'água, áreas de servidão administrativa referentes às linhas de transmissão e similares, e as porções de áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos públicos urbanos exclusivamente para captação de águas pluviais (bacias de retenção), desde que garantida sua permeabilidade.

Mais importante ainda é que esses dispositivos mencionados poderão compor até **50%** do total da área permeável exigida, ou seja, **10%** da área total do empreendimento imobiliário. E se o empreendimento possuir mais do que **20%** da área permeável, não haverá qualquer restrição para a implantação dos dispositivos priorizados pela **resolução estadual** na área permeável excedente.

Para que Vossa Excelência e os demais digníssimos Vereadores e Vereadoras dessa colenda Câmara Municipal de Guariba possam ter uma ideia mais precisa sobre as mudanças ocorridas (**e até agora não observadas**), na legislação de uso e parcelamento do solo, confirmem-se as que mais se sobressaem neste cenário de relevante interesse urbanístico.

Confira-se, então, as disposições de supra relevância dos **§3º e o §4º do Artigo 6º, da RESOLUÇÃO SIMA nº 80, de 16 de outubro de 2020**, que dispõe sobre os procedimentos para análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana, e o estabelecimento de área permeável na área urbana para os casos que especifica, a saber:

**“Artigo 6º - Nos processos de licenciamento dos empreendimentos relacionados nos incisos abaixo, sem previsão de supressão de vegetação nativa e sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverão ser exigidas áreas permeáveis para a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo,**





# Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

**20% (vinte por cento) da área total do empreendimento objeto do pedido de licença ou autorização.**

*I - Parcelamentos de solo e condomínios residenciais licenciados, no âmbito do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB ou com estudos de avaliação de impacto ambiental;*

*II - Loteamentos ou desmembramentos comerciais, industriais ou mistos;*

*III - Condomínios industriais; ou,*

*IV - Empreendimentos de qualquer natureza sujeitos à avaliação de impacto ambiental, ressalvada a implantação das obras referidas no artigo 3º.*

*§1º - A área total do empreendimento a que se refere o caput compreende a área total parcelada ou do condomínio e não abrange eventuais áreas remanescentes.*

*2º - As Áreas Verdes inseridas na área total do empreendimento objeto do pedido de licença ou autorização são consideradas áreas permeáveis.*

*§3º - Serão também computadas como áreas permeáveis, as áreas ajardinadas do sistema de lazer, equipamentos esportivos com superfície permeável, lagos e espelhos d'água, áreas de servidão administrativa, referentes às linhas de transmissão, gasodutos, oleodutos, e as porções de áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos públicos urbanos exclusivamente para captação de águas pluviais (bacias de retenção), desde que seja garantida sua permeabilidade, respeitadas as condições estabelecidas a seguir.*

*§4º - Os dispositivos mencionados no §3º poderão compor até 50% (cinquenta por cento) do total da área permeável exigida, ou seja, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento (grifo nosso). Caso o empreendimento possua mais do que 20% (vinte por cento) de área permeável, não existe qualquer restrição para a implantação dos dispositivos previstos no §3º na área permeável excedente..." (grifos nossos)*

Enfim, os estudos técnicos do Secretário Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos e sua equipe técnica apresentam como maior prioridade para este Governo Municipal o que comparece no projeto de lei complementar, com alterações muito importantes na **Lei municipal nº 2.163, de 14 de dezembro de 2006**, que são muito necessárias, por exemplo, no **artigo 46**, por causa de que a realidade de cada região da cidade de Guariba, detém características singulares e próprias do seu entorno, a construção de obras de infraestrutura em bairros carentes e antigos, que não são mais passíveis de parcelamento de solo, e a porcentagem de área institucional, já reservadas nos loteamentos existentes, no montante de **5%** das áreas loteadas, em diversos bairros estão ociosas.

Estas inovações legislativas permitirão ao Município aceitar, em substituição às doações de áreas institucionais, nos índices urbanísticos fixados na forma prevista pelo **§ 2º, do artigo 46**, a permuta em dinheiro ou com a execução de obras públicas, nos mais diversos locais



# Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

da cidade, tanto para equipamentos urbanos como para equipamentos comunitários, desde que atendam, prioritariamente, à demanda do interesse público e o prazo de execução esteja compatível com o estabelecido no cronograma do respectivo projeto básico ou de execução da obra pública definida e aprovada pela Administração.

Enfim, a relevância dessas inovações legislativas está concentrada no fato de que cabe ao Município, como principal ente federativo, a promoção da política urbana, que consiste, entre outras, definir quais são e de que forma deve ser desenvolvidas as funções sociais da cidade, tendo como principal instrumento não só o plano diretor da política de desenvolvimento e expansão urbana, como também o sistema de planejamento e gestão urbana desta cidade.

Mais precisamente, no que diz respeito a alguns dos denominados instrumentos de política urbana, destacam-se o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano, além do IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, aos quais também faremos referência.

Pois na regulação das questões da cidade, a lei que se evidencia é a Lei de Parcelamento do Solo, ou seja, aquela lei que define como se podem realizar as divisões das propriedades urbanas. Assim a lei municipal deve seguir as instruções dadas pela legislação federal, no que diz respeito aos critérios mínimos para se realizar o parcelamento de qualquer área urbana do município.

Em suma, diante da tamanha a relevância deste projeto de lei complementar para a sociedade guaribense, só me resta apelar a Vossa Excelência e a todos os nobres Vereadores e Vereadoras dessa augusta Casa Legislativa, que reconheçam a quão benéfica será sua aprovação, com a maior brevidade possível, para o aprimoramento e o enriquecimento das diretrizes da política pública de planejamento do desenvolvimento e da expansão urbana deste Município de Guariba.

Nesta oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos demais digníssimos Vereadores e Vereadoras dessa conceituada Câmara Municipal de Guariba, os sinceros protestos de elevada estima e de respeitosa consideração.

Respeitosamente,

  
**CELSO ANTONIO ROMANO**  
*Prefeito Municipal*

A Sua Excelência o senhor Vereador, **THIAGO CESAR ELIAS FRANSCISCATI**,  
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo.