PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Interessado

Processo: **DEPARTAMENTO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**

2725

2024 **Endereço:**

06/02/2024 Telefone:

E-mail:

Assunto: OUTRAS SOLICITAÇÕES.

Protocolo: Proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico LEI COMPLEMENTAR Nº 4.516, DE 20 DE AGOSTO DE 2.019 pela Associação Engenheiros Arquitetos e Agrônomos de São João Boa Vista , Universidades, Prefeitura Municipal e Outros.

Consulte o andamento do seu processo pela Internet

Entre no site www.saojoao.sp.gov.br

Prefeitura Municipal São João da Boa Vista

Estado de São Paulo

Papel para informação, rubricado como folha. do processo nº de 2024, / /2024
(a).....

2

ATA DA 1ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 11/10/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13.871-095

ABERTURA

Aos 11 dias do mês de outubro do ano de 2023, às 10h00 horas, na sede da Associação Engenheiros Arquitetos e Agrônomos de São João Boa Vista, foi realizada a 1ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) - Alteração do Perímetro Urbano.

Discussão: Pelos presentes foi dado início a discussão sobre a necessidade da atualização do Plano Diretor (Lei 4.516/2019).

Decisão: Pelos presentes foi exposta a necessidade de se analisar a lei, discutindo-se sobre as lacunas, pontos obsoletos e de antinomia da legislação, para que assim os munícipes sejam beneficiados com o desenvolvimento social e as receitas do município sofram majoração com as alterações.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h23, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata da sessão assinando a lista de presença anexa.

São João da Boa Vista (SP), 11 de outubro de 2023.

LISTA DE PRESENÇA - 1ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 11/10/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
2	DIRCEU FERNANDES BATISTA	077 270 496 50	
3	José B. Teixeira Jr	079.469.758-56	
4	Brenda Tilela	400428848-70	
5	Fernando do Carmo Borges	084660 078-14	
6	CARLOS ATTIAS	388.904.502-15	
7			
8			
9			
10			

ATA DA 2ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

5

Data: 17/10/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 17 dias do mês de outubro do ano de 2023, às 10h00 horas, na sede da Associação Engenheiros Arquitetos e Agrônomos de São João Boa Vista, foi realizada a 2ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 11/10/2023, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) – Alteração do Perímetro Urbano.

Discussão: Foi-se discutido pelos presentes a necessidade da alteração do plano diretor para a expansão do perímetro urbano. Foram suscitadas discussões a respeito dos limites da expansão territorial urbana, trazendo-se a discussão das problemáticas enfrentadas pela legislação atual, como o desenvolvimento social e econômico, o direito da população local de baixa renda à moradia e o fomento da economia interna.

Decisão: Foi decidido após diversas discussões sobre o assunto que a majoração do perímetro urbano é medida que deve ser realizada, para que assim possa gerar mais empregos, trazer maior desenvolvimento social ao município e majorar o recolhimento de tributos.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h20, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa na sessão.

São João da Boa Vista (SP), 17 de outubro de 2023.

LISTA DE PRESENÇA – 2ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 17/10/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Fernando do Amaral Jorge	084 660 078-14	
2	Brenda Diller	400428848-70	
3	José B. Teixeira JR.	079.469.758-56	
4	Milton C. M. Pupo	186.759-848-97	
5	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
6	JARLEU FERNANDES BATISTA	07727049650	
7	Charles Alves	368 904 508 19	
8			
9			
10			

ATA DA 3ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

8

Data: 24/11/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 24 dias do mês de novembro do ano de 2023, às 10h00 horas, na sede da Associação Engenheiros Arquitetos e Agrônomos de São João Boa Vista, foi realizada a 3ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 17/10/2023, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) – Alteração do Perímetro Urbano.

Discussão: Foi pautado em complemento a sessão anterior que a expansão do perímetro urbano é uma ação que o município deve tomar para possibilitar o crescimento da cidade além de seus limites atuais, uma vez que com o crescimento exponencial do município, surge-se a necessidade imprescindível de expandi-lo. Ainda, foi levantada também a discussão a respeito do inflado trânsito central, que com a expansão do perímetro urbano, seria amenizado, criando outros fluxos de trânsito e consequentemente beneficiando a população local.

Decisão: Foi decidido que a revisão e atualização do plano diretor para expansão do perímetro urbano é devida por vários motivos, como o aumento da população, necessidade da geração de empregos, o avanço econômico, tecnológico e a demanda por ampliação das infraestruturas urbanas.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h31, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa no início da sessão.

São João da Boa Vista (SP), 24 de novembro de 2023.

LISTA DE PRESENÇA - 3ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 24/11/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	MARCOS ATTIAS	388704504 91	
2	Fernando A. Amaral Jorge	084660078-14	
3	José B. Teixeira Jr.	079.469.758-56	
4	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
5	Milton C. M. Lopes	180759-848-97	
6	Brenda Dilelio	400428848-70	
7	DIRCEU FERNANDES BATISTA	07727849650	
8			
9			
10			

ATA DA 4° SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 08/12/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 8 dias do mês de dezembro do ano de 2023, às 10h00 horas, na sede da associação, foi realizada a 4ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 24/11/2023, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) – Ocupação Dirigida.

Discussão: Discutiu-se sobre a ocupação dirigida prevista no Plano Diretor Sanjoanense, uma vez que, por ser um meio de intervenção pública para o direcionamento imobiliário, é uma medida que deve de forma imprescindível cumprir as políticas econômicas e sociais, sendo essa sua finalidade, em total paralelismo aos objetivos e direitos constitucionais, buscando a igualdade e desenvolvimento social. Contudo, o Plano Diretor em seu texto dispõe algumas normativas que vão ao desencontro da finalidade, como a ocupação dirigida as margens dos rios Jaguari Mirim e da Prata.

Decisão: Foi de unanimidade que o Plano Diretor deve ser revisto para que se cumpra os artigos 1° ao 3° e 5° da Constituição Federal, uma vez que a ocupação dirigida nas margens dos rios Jaguari Mirim e da Prata, que estabelece lotes de 500m² e residências estritamente unifamiliar, beneficiando somente a elite do município, uma vez que a média salarial dos munícipes é de 2 a 3 salários mínimos, tornando inviável a compra dos lotes.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h30, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa na sessão.

São João da Boa Vista (SP), 08 de dezembro de 2023.

LISTA DE PRESENÇA - 4ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 08/12/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Brenda Dilela	400428 848 -70	
2	Milton C. M. [illegible]	180755848-97	
3	Fernando de Amaral Jorge	08466007814	
4	José B. Teixeira JR	079.469.758-56	
5	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
6	DIRCEU FERNANDES BATISTA	07727849650	
7	CHARLES ATTIAS	318704506 13	
8			
9			
10			

ATA DA 5° SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

14

Data: 15/12/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 15 dias do mês de dezembro do ano de 2023, às 10h00 horas, na sede da associação, foi realizada a 1ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 08/12/2023, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações, contudo, foi revelada a necessidade de se discutir novamente a ocupação dirigida e a antinomia do art. 24 do plano diretor.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) – Ocupação Dirigida e a Antinomia no Plano Diretor.

Discussão: Foi colocado em pauta a questão da ocupação dirigida no plano diretor, que além de abarcar somente a elite da município, contradiz-se com a própria normativa, uma vez que enquanto o art. 24 do plano diretor define que deverão ser realizados lotes exclusivamente residencial e unifamiliar, enquanto o art. 135 define que salvo zonas industriais, deverão obrigatoriamente serem destinados 10% dos lotes ao uso comercial.

Decisão: Por unanimidade, visto que o art. 24 favorece somente parcela da população e vai em total desencontro com o determinado no art. 135 do plano diretor e art. 2º, inciso I do Estatuto da Terra, deve este ser revogado ou modificado de forma a permitir o correto e justo zoneamento urbano aos munícipes de todas condições sociais.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h28, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa no início da sessão.

São João da Boa Vista (SP), 15 de dezembro de 2023.

LISTA DE PRESENÇA - 5ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 15/12/2023
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Milton C M Prado	180 759 847 97	
2	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
3	José B. Teixeira JR.	019.463.758-56	
4	Breda Dalla	400 428 848-70	
5	Fernando do C. Gomes Jorge	08966 0028-1 CI	
6	DIRCEU FERNANDES BATISTA	077 278496 50	
7	CHARLES RITAS	388 304 508 19	
8			
9			
10			

ATA DA 6° SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

17

Data: 08/01/2024
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 8 dias do mês de janeiro do ano de 2024, às 10h00 horas, na sede da associação, foi realizada a 1ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 15/12/2023, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) – Das problemáticas e da necessidade de alteração do plano diretor.

Discussão: Foi pautado a necessidade da imediata revisão e alteração do plano diretor visando alterar pontos obsoletos e contraditório da legislação, bem como promover um melhor escoamento viário, trazer novas fontes de arrecadação ao município, melhorar o desenvolvimento social atual.

Decisão: Foi decidido que a alteração é uma medida necessária e urgente, pois além de haver pontos no município em que o sistema viário está inflado, inclusive as áreas centrais, a prorrogação na alteração do plano diretor para aumentar o perímetro e escoar o fluxo das vias, é medida que deve ser realizada para que não haja futuramente um problema irreversível.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h28, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa no início da sessão.

18

São João da Boa Vista (SP), 08 de janeiro de 2024.

LISTA DE PRESENÇA - 6ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 08/01/2024
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Milton C. M Rupoli	180 759 848-97	
2	Brenda Tillen	400427848-70	
3	José B. Teixeira JR	013.469.758-56	
4	Fernando do Canto Jr	08466078-14	
5	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
6	DIRCEU FERNANDES BATISTA	07727849650	
7	Charles Atkins	988 504 508 13	
8			
9			
10			

ATA DA 7º SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

2º

Data: 12/01/2024
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 12 dias do mês de janeiro do ano de 2024, às 10h00 horas, na sede da associação, foi realizada a 1ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 08/01/2024, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) – Revisão da Lei de Parcelamento de Solo.

Discussão: Os impactos da alteração do plano diretor e a consequente revisão da lei de parcelamento de solo.

Decisão: Após discutido, foi decidido que com a alteração do plano diretor, outra medida que deve ser realizada visando a adequação legislativa é a revisão da lei de parcelamento de solo, para que esta esteja de acordo com as novas normativas do plano diretor após a sua revisão e alteração.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h32, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa no início da sessão.

São João da Boa Vista (SP), 12 de janeiro de 2024.

LISTA DE PRESENÇA - 7ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 12/01/2024
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Rubens Pamplona de Oliveira	870.240.018-04	
2	Milton C. M Pupo	180759848 97	
3	Brenda Dulla	400 428 848-70	
4	José B. Teixeira Jr.	079.469.758-56	
5	Fernando do Amaral Jr.	089660 078 14	
6	DIRCEU FERNANDES BATISTA	07727849650	
7	CHARLES ATTIAS	388904508 15	
8			
9			
10			

ATA DA 8ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 17/01/2024
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita, São João da Boa Vista - SP, 13871-095

ABERTURA

Aos 17 dias do mês de janeiro do ano de 2024, às 10h00 horas, na sede da associação, foi realizada a 1ª sessão de estudo da revisão e atualização do plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP).

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA ANTERIOR

A ata da sessão anterior, realizada em 12/01/2024, foi lida aos participantes. Após discussão, foi mantida por unanimidade/sem modificações.

PAUTA DA REUNIÃO

Assunto da Reunião: Estudo de revisão e atualização do Plano Diretor de São João da Boa Vista (SP) - Do encerramento das Sessões de Estudo e Revisão.

Discussão: A presente sessão serviu-se de encerramento dos estudos e revisão do plano diretor de São João da Boa Vista (SP).

Decisão: Após questionados, todos, por unanimidade firmaram a necessidade de alteração e revisão do plano diretor, visando se adequar a nova realidade sanjoanense, promovendo o bem público e atendendo as normativas constitucionais, bem como erradicando pontos obsoletos e contraditórios da legislação.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h22, momento em que foi lavrada a presente ata, sendo que todos os participantes devidamente qualificados com seu nome e cadastro de pessoas físicas, ratificaram a ata assinando a lista anexa no início da sessão.

São João da Boa Vista (SP), 17 de janeiro de 2024.

LISTA DE PRESENÇA – 8ª SESSÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Data: 17/01/2024
Hora de Início: 10h00
Local: Orlando Fernandes da Silva, 115 - Jardim Santa Rita,
São João da Boa Vista - SP, 13871-095

PARTICIPANTES

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
2	Brenda Dilelo	400428848-70	
3	José B. Teixeira Je	079.469.758-56	
4	Fernando de [illegible]	084600281 4	
5	Nelton C M [illegible]	180759848-97	
6	DIRCEU FERNANDES BATISTA	07727849650	
7	Charles Arthias	38890450819	
8			
9			
10			

24

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Marco Antonio Magalhães da Silva

Corretor de Imóveis CRECI. 60.684

Avaliador de valores imobiliários,

Cadastrado junto ao Cadastro

Nacional de Avaliadores de Imóveis

Nº 009567.

Rua Prudente de Moraes, 174,

Centro, São João da Boa Vista SP.

Venho informar o valor do imóvel

abaixo conforme segue:

25

CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO

1 - Considerações iniciais.....02

2 - Solicitante.....02

3 - Informações curriculares do perito.....02

4 - Objetivo da Avaliação.....02

5 - Metodologia Aplicada.....02

6 - Fatores que influenciaram no valor da avaliação.....03

7 - Vistoria: Realizada no dia 30 de maio de 2024 03

8 - Identificação dos Imóveis, localizações e descrições.....03 /37

9 - Infraestrutura.....37

10 - Critérios adotados para avaliação.....37

11 - Ofertas encontradas para parâmetros.....37

12 - Valor encontrado.....37

13 - Diagnostico de mercado.....38

14 - Considerações finais.....38

15 - Encerramento.....39

Total de quarenta folhas incluindo cópia da matricula atualizada que compõe o parecer Técnico de Avaliação Imobiliária.

São João da Boa Vista SP 29 de maio de 2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações iniciais:

Destina-se a presente avaliação a atribuir os valores de mercado dos imóveis localizados na cidade de São João da Boa Vista e em algumas cidades da região, mais especificamente localizados cidades de Mococa, São José do Rio Pardo, São Sebastião da Grama, Vargem Grande do Sul, Casa Branca, Aguai, com objetivo de levantar valores de metros quadrados de lotes em regiões consideradas populares e semelhantes, classificadas como (D e E).

2 – Solicitante: UNIFEOB – Fundação de Ensino Octávio Bastos

3 – Informações curriculares do avaliador:

Corretor de imóveis CRECI 60.684 e avaliador de valores imobiliários cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob. Nº 009567, endereço comercial Rua Prudente de Moraes 174, Centro em São João da Boa Vista, é proprietário da Imobiliária Porto Seguro Imóveis, atua como corretor de imóveis há 28 anos, e vem de família reconhecida do ramo da construção civil e imobiliária, agregando conhecimento e reconhecida experiência no mercado local. Fez vários cursos de Avaliação Mercadológica Imobiliária. Perito em Avaliação Imobiliária, sempre trabalhando com ética, responsabilidade, imparcialidade e profissionalismo, atende vários clientes entre eles Banco Credisan Cooperativa de Credito Rural da Mogiana, FEOB – Fundação de Ensino Octávio Bastos, Prefeitura Municipal Local, Cimentolândia, São João Abrasivos, Bebidas Ipiranga, Renovias, advogados, 1ª e 3ª Vaga desta comarca, entre outros, mais de 1.000 trabalhos de avaliação imobiliária.

4 - Objetivo da avaliação:

O presente tem por objetivo encontrar ofertas de lotes disponíveis a venda no mercado local e regional, com intuito de levantar seus valores de mercado das cidades relacionadas respeitando os critérios que seguem abaixo.

5 - Metodologia aplicada:

O valor de cada imóvel será determinado de acordo com a norma ABNT-NBR-Associação Brasileira de Normas Técnicas, número 14.653-3, reconhecida pelo CRECI e COFECI, pelos Métodos, Conceitos e Comparativos Diretos de dados de Mercado, ou

seja, trata-se e Laudo Simplificado, contendo todas as informações pertinentes ajustando o valor de acordo com atual situação que o imóvel se encontra, será levado em consideração também o tipo de imóvel, os acabamentos, a região, a infraestrutura, a localização, seu entorno, acesso a comércio em geral e em comparação a imóveis ofertados disponíveis e negociados no mercado local da região, com as mesmas características e semelhanças ao imóvel avaliado, extraídos através de vasta experiência profissional e consulta com outros profissionais com reconhecida atuação na área e também considerando a situação política e econômica atual. Em se tratando de habilidades de corretor de imóveis, este perito **não** aplica em seus trabalhos a norma básica para perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015, da lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resolução do CONFEA, e ainda da Lei Federal 12.378, de 31/12/ 2010, aplicáveis em trabalhos de engenharia civil, fugindo, portanto, das competências do experto ora subscritor. Este trabalho utilizará como método de avaliação o "comparativo direto "de dados de mercado para avaliações imobiliárias", aplicando-se especialmente a NBR 14.653.

27

6- Fatores que influenciaram no valor da avaliação:

- Tipo de imóvel

- Região onde está localizado

- Infraestruturas existentes

- Acesso a comércio em geral

- Acesso a igrejas, hospitais, clínicas médicas, escolas, faculdades, etc.

- Ofertas de imóveis no mercado com as mesmas características e semelhança ao imóvel avaliado

- Distancia do centro da cidade

- Vizinhança e o seu entorno ao imóvel avaliado

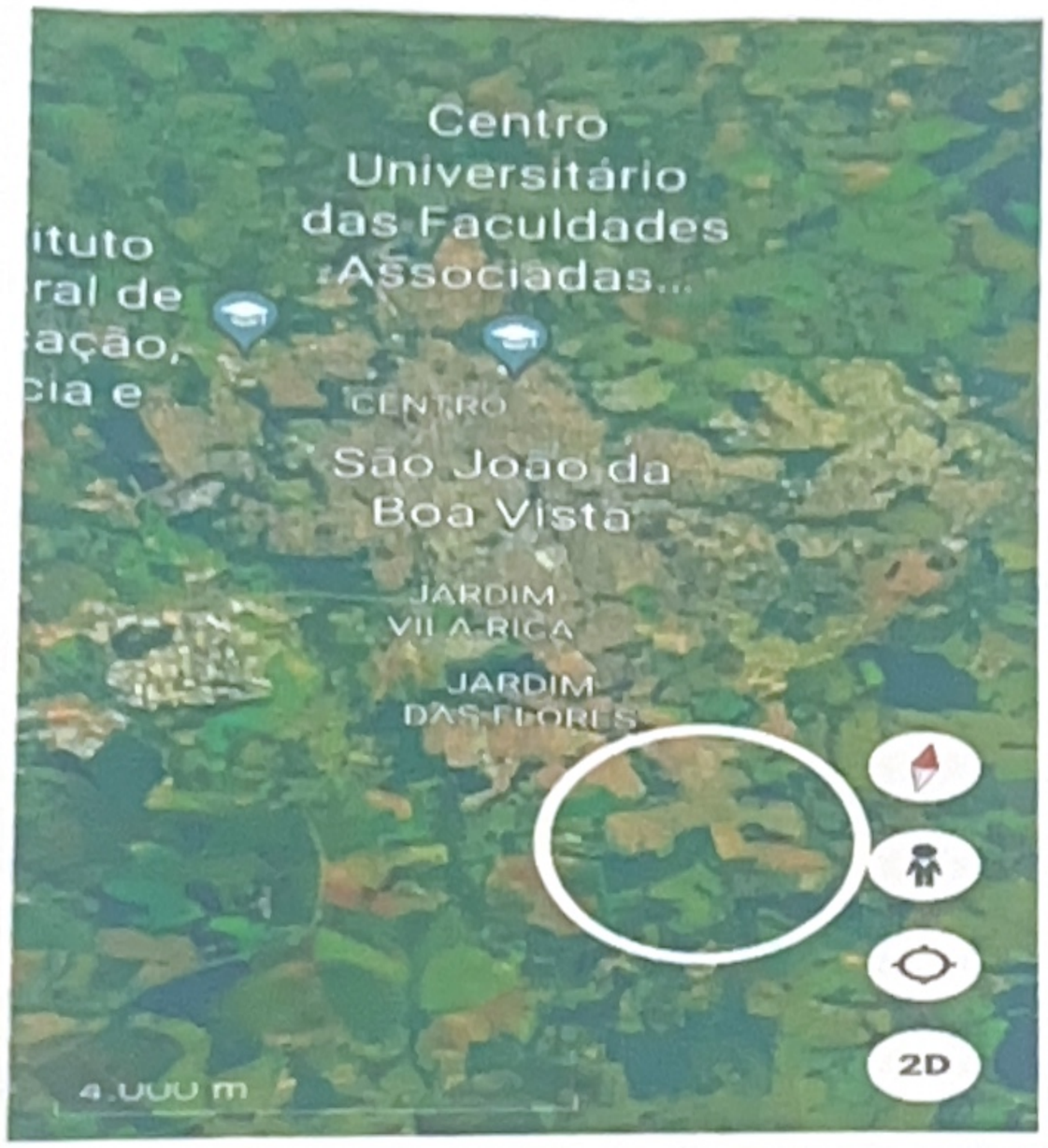
- Atual situação política e economia.

- Vasta experiência no mercado local

7 - **Vistoria:** Realizada no dia 28 de maio 2024

8 – Identificação das cidades dos Imóveis, localização e descrição:

São João da Boa Vista - região pesquisada



1ª *Oferta* - Lote disponível no Bairro da Lucas Teixeira, com topografia plana e leve declive, contendo a metragem de 463 m/², ofertado no valor de R$380.000,00, o mesmo que R$820,73 o m/². Pela Imobiliária Valdir Mistura – 9.9994-7770 – Valor acima da média

048

Terreno Comercial para Venda em São João da Boa Vista, LUCAS TEIXEIRA AV. IZETE CORREA FONTÃO

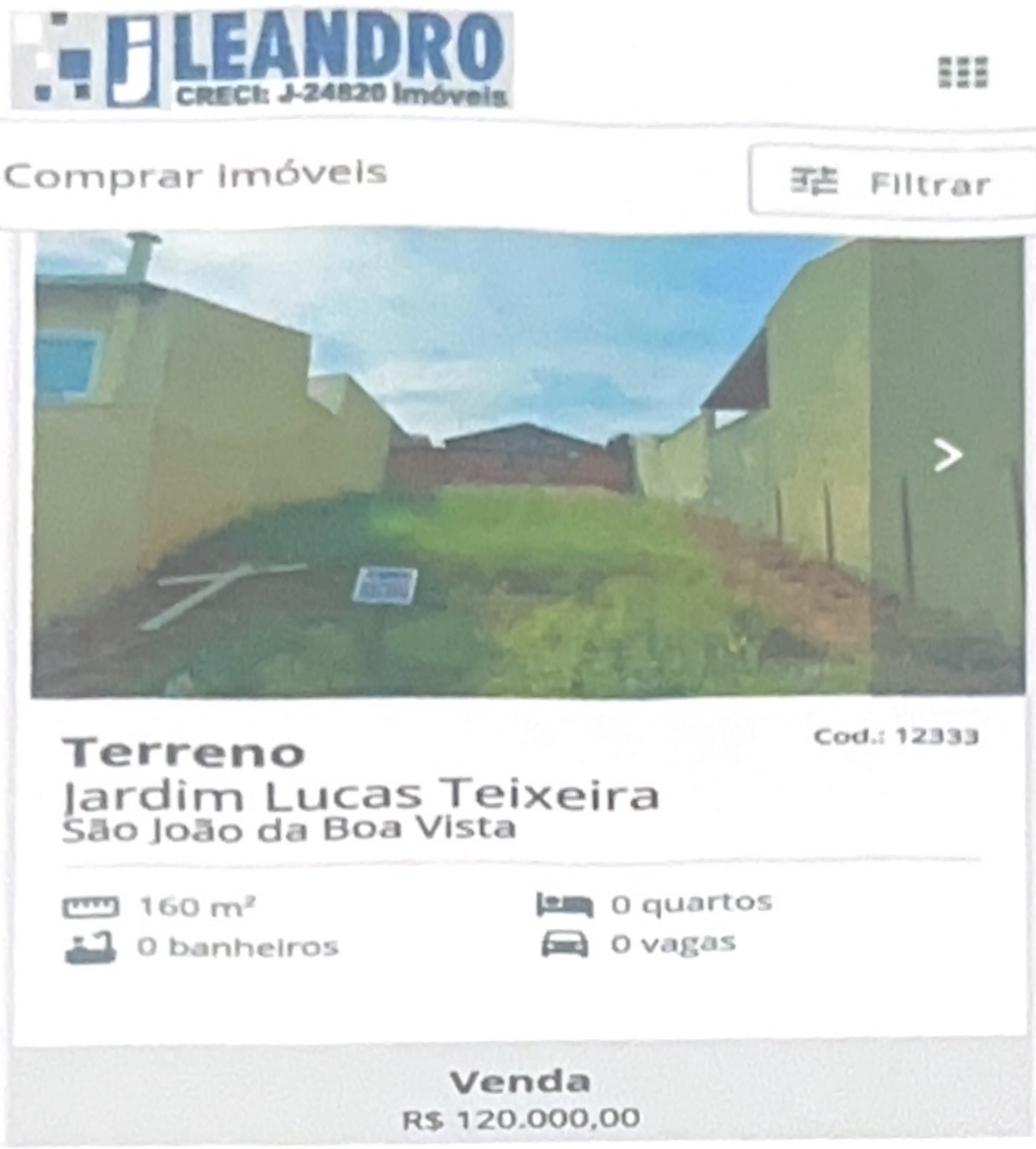
R$ 380.000,00

463,00 m² Terreno

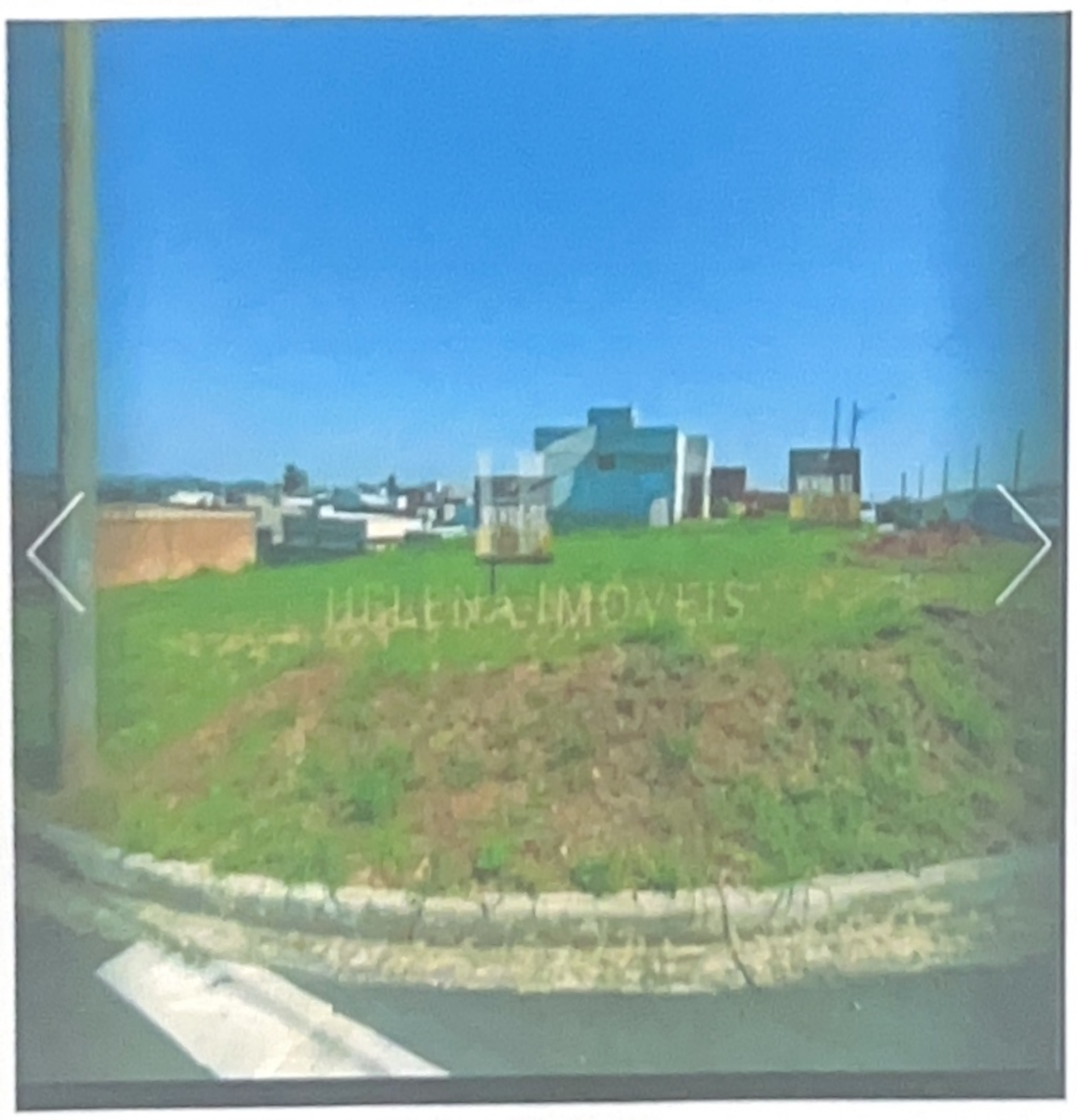
2ª Oferta – Lote disponível no Bairro do Tulipas, plano, de esquina, contendo a metragem de 225,65 m/², ofertado no valor de R$130.000,00, o mesmo que R$576,11o m/². Pela Imobiliária José Leandro Imóveis – 9.8198-0404

3ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Aurora, com topografia leve aclive, contendo a metragem de 168 m/², ofertado no valor de R$95.000,00, o mesmo que R$565,47 o m/². Pela Imobiliária José Leandro Imóveis – 9.8198-0404

4ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Lucas Teixeira, topografia plano, parcialmente murado com muros dos vizinhos, contendo a metragem de 160 m/², ofertado no valor de R$120.000,00, o mesmo que R$750,00 o m/². Pela Imobiliária José Leandro Imóveis – 9.8198-0404



5ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Aurora, de esquina e plano, contendo a metragem de 254,44 m/², ofertado no valor de R$90.000,00, o mesmo que R$353,72 o m/². Pela Imobiliária Helena Imóveis – 99155.6250



6ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Aurora, com leve declive, contendo a metragem de 160,00 m/², ofertado no valor de R$90.000,00, o mesmo que R$562,50 o m/². Pela Imobiliária Helena Imóveis – 99155.6250

31

7ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Aurora, topografia em leve declive, contendo a metragem de 160,00 m/², ofertado no valor de R$78.000,00, o mesmo que R$487,50 o m/². Pela Imobiliária Helena Imóveis – 99155.6250

8ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Aurora, em aclive acentuado, contendo a metragem de 160,00 m/², ofertado no valor de R$90.000,00, o mesmo que R$562,50 o m/². Pela Imobiliária Helena Imóveis – 99155.6250

32

9ª Oferta - Lote disponível no Bairro do Aurora, terreno plano e murado dos lados com muros dos vizinhos, contendo a metragem de 160,00 m/², ofertado no valor de R$79.000,00, o mesmo que R$493,75 o m/². Pela Imobiliária Helena Imóveis – 99155.6250

Ofertas	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	463,00	R$380.000,00	R$820,00

2ª Oferta	225,65	R$130.000,00	R$576,11
3ª Oferta	168,00	R$95.000,00	R$565,47
4ª Oferta	160,00	R$120.000,00	R$750,00
5ª Oferta	254,44	R$90.000,00	R$353,72
6ª Oferta	160,00	R$90.000,00	R$562,50
7ª Oferta	160,00	R$78.000,00	R$487,50
8ª Oferta	160,00	R$90.000,00	R$562,50
9ª Oferta	160,00	R$79.000,00	R$493,75
Média			R$574,62

33

Mococa Localização pesquisada

1ª Oferta – Lote disponível no mercado, com topografia plano, ofertado no valor de R$85.000,00, contendo a metragem de 237,49 m/², o mesmo que R$357,91 o m/² - Fonte JRX Imóveis 3665.3006

34

Venda
R$ 85.000

TE0153-JRXA

Terreno
Parque dos Manacás I – Mococa – SP

237.49 m²

Venda
R$ 85.000

2ª Oferta – Lote disponível no mercado, com topografia plano, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 245,00 m/², o mesmo que R$408,16 o m/² - Fonte JRX Imóveis 3665.3006

Fotos Mapa

Terreno à venda, 245 m² por R$ 100.000,00 – Parque dos Manacás I – Mococa/SP

3ª Oferta – Lote disponível no mercado, plano, murado de um lado com muro do vizinho, ofertado no valor de R$85.000,00, contendo a metragem de 235,58 m/², o mesmo que R$360,81 o m/² - Fonte JRX Imóveis 3665.3006

35

TE0152-JRXA

Terreno

Parque dos Manacás I – Mococa – SP

235,58 m²

Venda

R$ 85.000

4ª Oferta – Lote disponível no mercado, de esquina e plano, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 229,13 m/², o mesmo que R$436,43 o m/² - Fonte JRX Imóveis 3665.3006

TE0157-JRXA

Terreno

Parque dos Manacás I – Mococa – SP

229.13 m²

Venda

R$ 100.000

5ª Oferta – Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 262,82 m/², o mesmo que R$380,48 o m/² - Fonte JRX Imóveis 3665.3006

36

TE0156-JRXA

Terreno

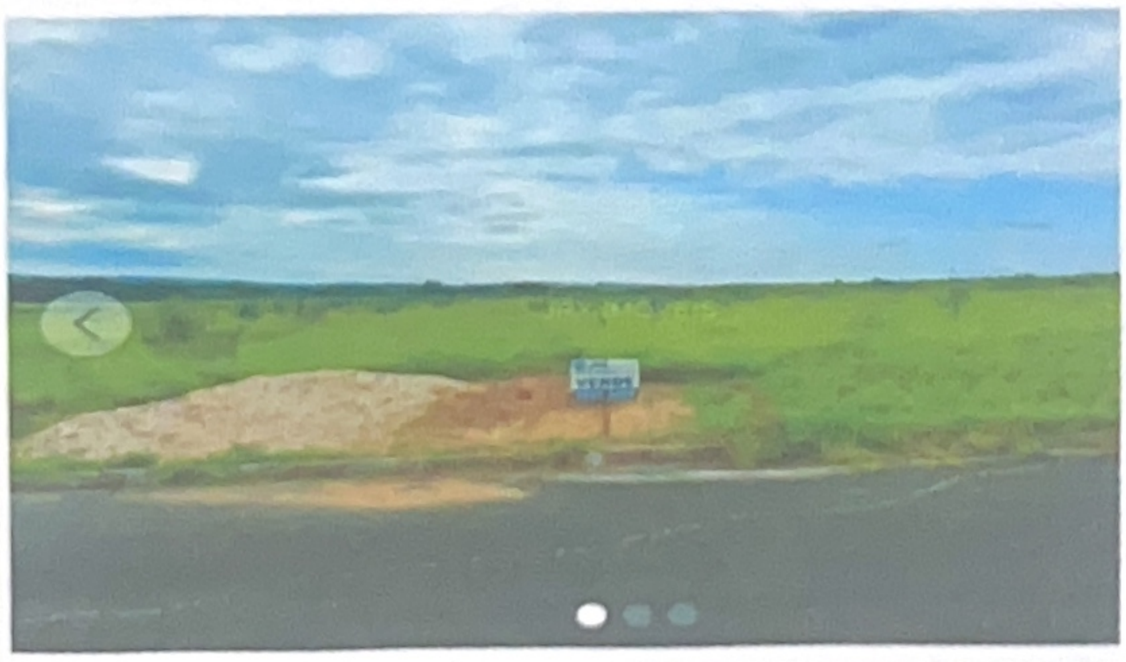
Parque dos Manacás I – Mococa – SP

262.82 m²

Venda

R$ 100.000

6ª Oferta – Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$69.500,00, contendo a metragem de 207,00 m/², o mesmo que R$ 335,75 o m/² - Fonte JRX Imóveis 3665.3006



TE0445-JRXA

Terreno

Parque dos Manacás I – Mococa – SP

Loteamento aberto

207 m²

Venda

R$ 69.500

Média

37

	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	237,49	R$85.000,00	R$357,91
2ª Oferta	245,00	R$100.000,00	R$408,16
3ª Oferta	255,88	R$85.000,00	R$360,81
4ª Oferta	229,13	R$100.000,00	R$436,43
5ª Oferta	262,82	R$100.000,00	R$380,48
6ª Oferta	207,00	R$69.500,00	R$335,75
Média			**R$379,92**

São José do Rio Pardo - Localização pesquisa

1ª Oferta - Lote disponível no mercado, em declive acentuado, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 300,00 m/², o mesmo que R$333,33 m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334

Terreno - 1 JARDIM SANTA MARINA

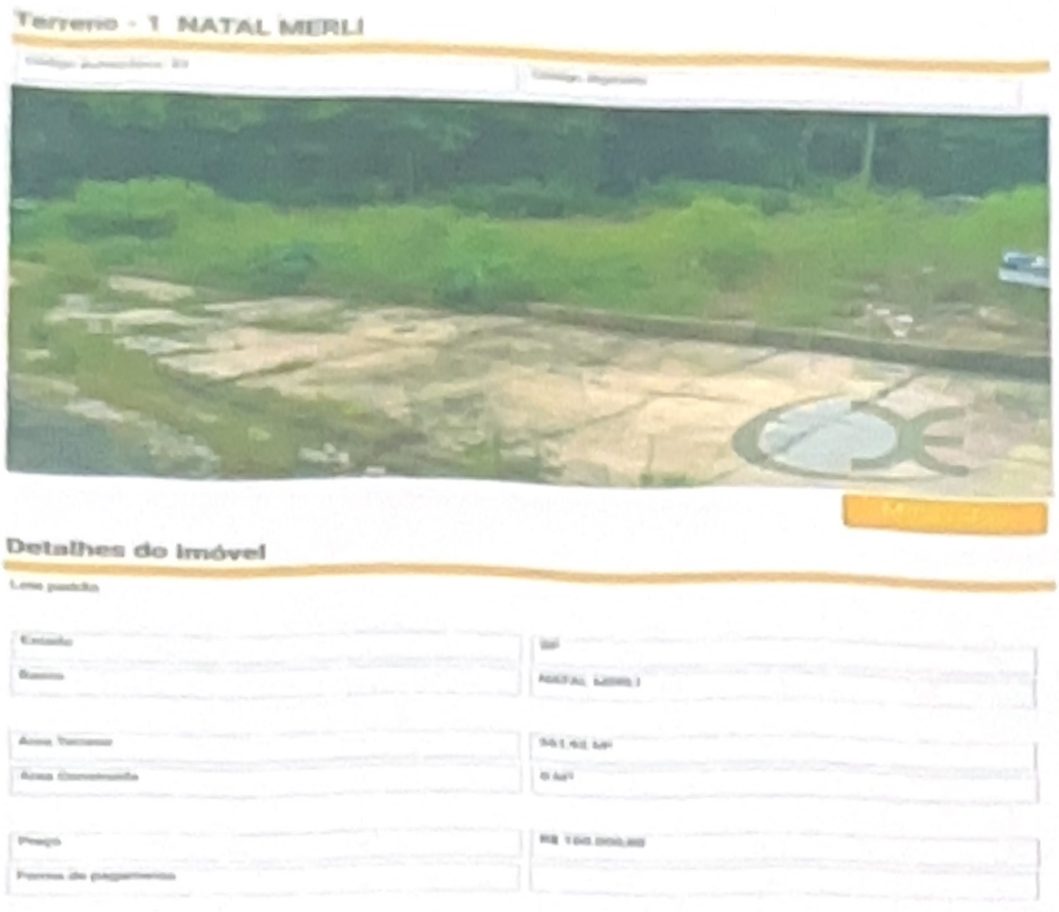
Mais fotos

Detalhes do imóvel

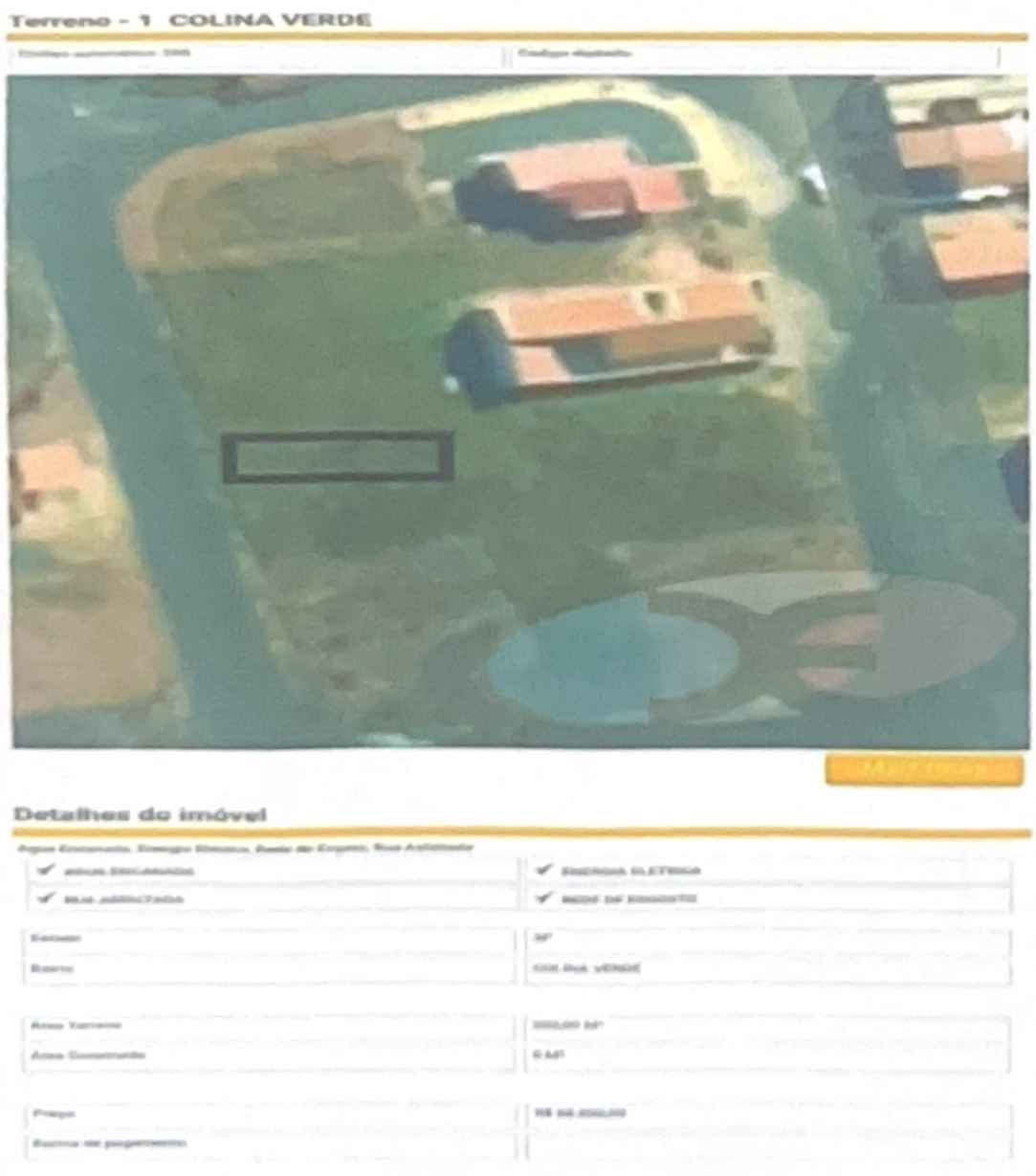
Estado	SP
Bairro	JARDIM SANTA MARINA
Área Terreno	600,00 M²
Área Construída	0 M²
Preço	R$ 100.000,00
Forma de pagamento	

2ª Oferta - Lote disponível no mercado, topografia em declive, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 361,92 m/², o mesmo que R$276,30 m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334

39



3ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$68.000,00, contendo a metragem de 200,00 m/², o mesmo que R$340,00 m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334



4ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$110.000,00, contendo a metragem de 300,00 m/², o mesmo que R$366,66 m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334

Terreno - 1 ALTO DA SERRA

Detalhes do imóvel

Estado	SP
Bairro	ALTO DA SERRA
Área Terreno	0000,00 M²
Área Construída	0 M²
Preço	R$ 110.000,00
Forma de pagamento	

5ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, de esquina, ofertado no valor de R$115.000,00, contendo a metragem de 317,17 m/², o mesmo que R$362,58 o m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334

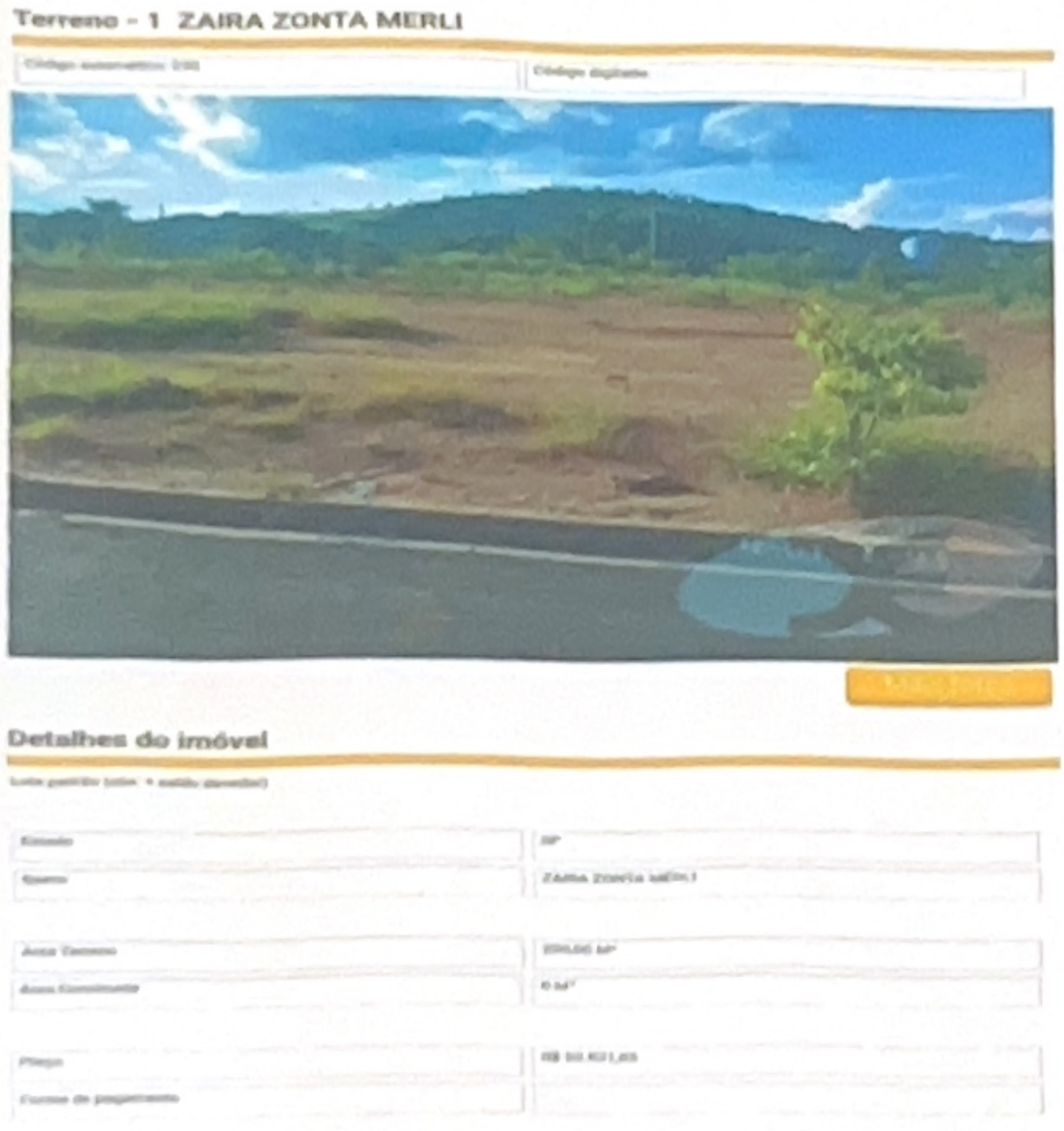
Terreno - 1 PORTAL DOS IPES II

Detalhes do imóvel

Lote Padrão

Estado	SP
Bairro	PORTAL DOS IPES II
Área Terreno	317,17 M²
Área Construída	0 M²
Preço	R$ 115.000,00
Forma de pagamento	

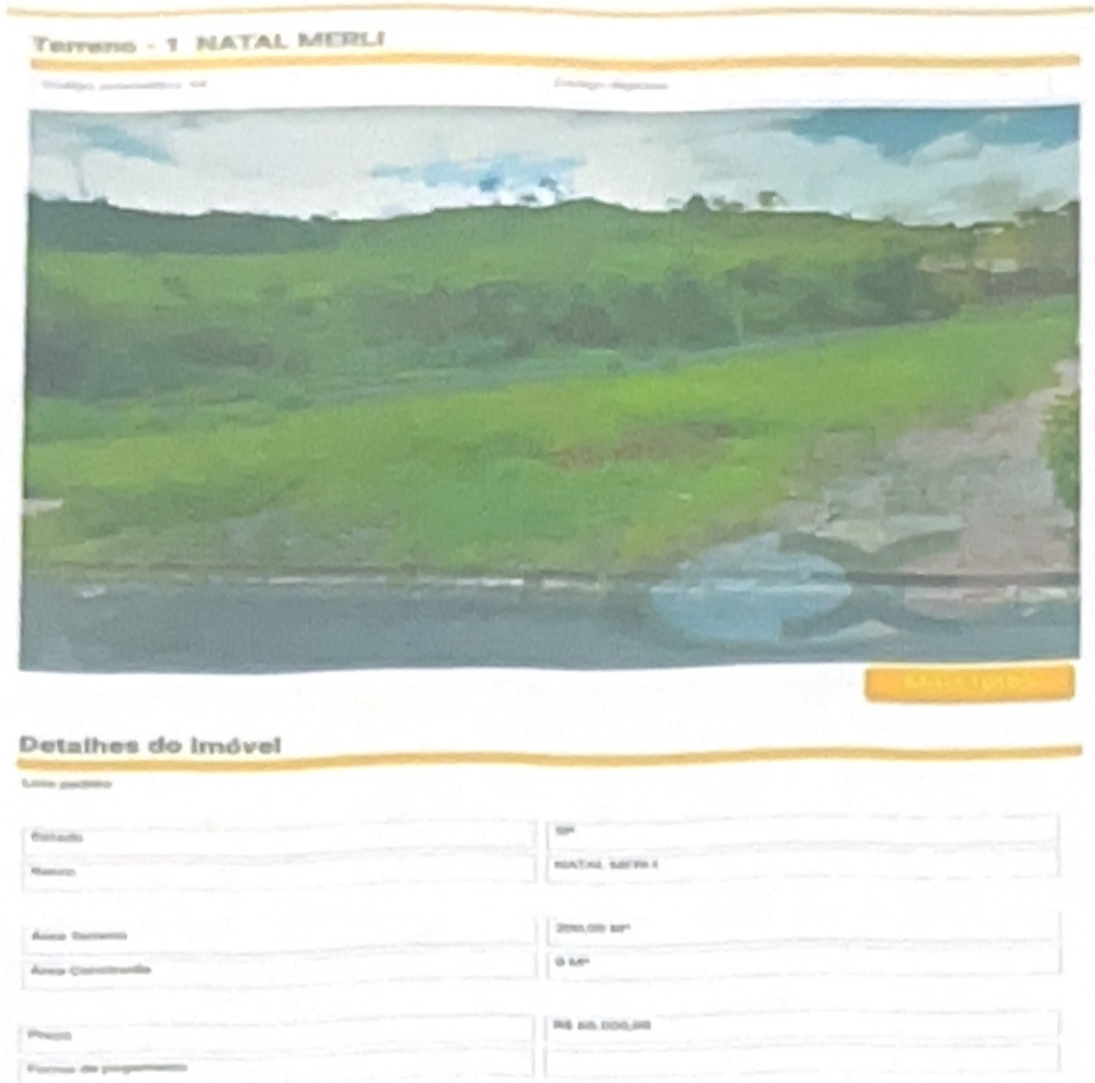
6ª Oferta - Lote disponível no mercado, em leve declive, ofertado no valor de R$53.831,85, contendo a metragem de 200,00 m/², o mesmo que R$269,16 o m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334



7ª Oferta - Lote disponível no mercado em leve aclive, ofertado no valor de R$130.000,00, contendo a metragem de 300,00 m/², o mesmo que R$433,33 m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334

8ª Oferta - Lote disponível no mercado com leve declive para o lado esquerdo de quem de frente olha no imóvel, ofertado no valor de R$65.000,00, contendo a

metragem de 200,00 m/², o mesmo que R$325,00 m/² - Fonte Reivax Imóveis 36084334



Média

Oferta	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	300,00	R$100.000,00	R$333,00
2ª Oferta	361,92	R$100.000,00	R$276,30
3ª Oferta	200,00	R$68.000,00	R$340,00
4ª Oferta	300,00	R$110.000,00	R$366,66
5ª Oferta	317,17	R$115.000,00	R$362,58
6ª Oferta	200,00	R$53.831,85	R$269.16
7ª Oferta	300,00	R$130,000,00	R$433,33
8ª Oferta	200,00	R$65.000,00	R$325,00
Média			R$338,25

São Sebastiao da Grama – Localização pesquisada

1ª Oferta - Lote disponível no mercado, com leve aclive, murado dos lados pelos vizinhos, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 248,00 m/², o mesmo que R$403,22 m/² -

2ª Oferta - Lote disponível no mercado, em aclive, ofertado no valor de R$150.000,00, contendo a metragem de 455,00 m/², o mesmo que R$329,67 m/² - Fonte Filipe 19 9.8271-5576

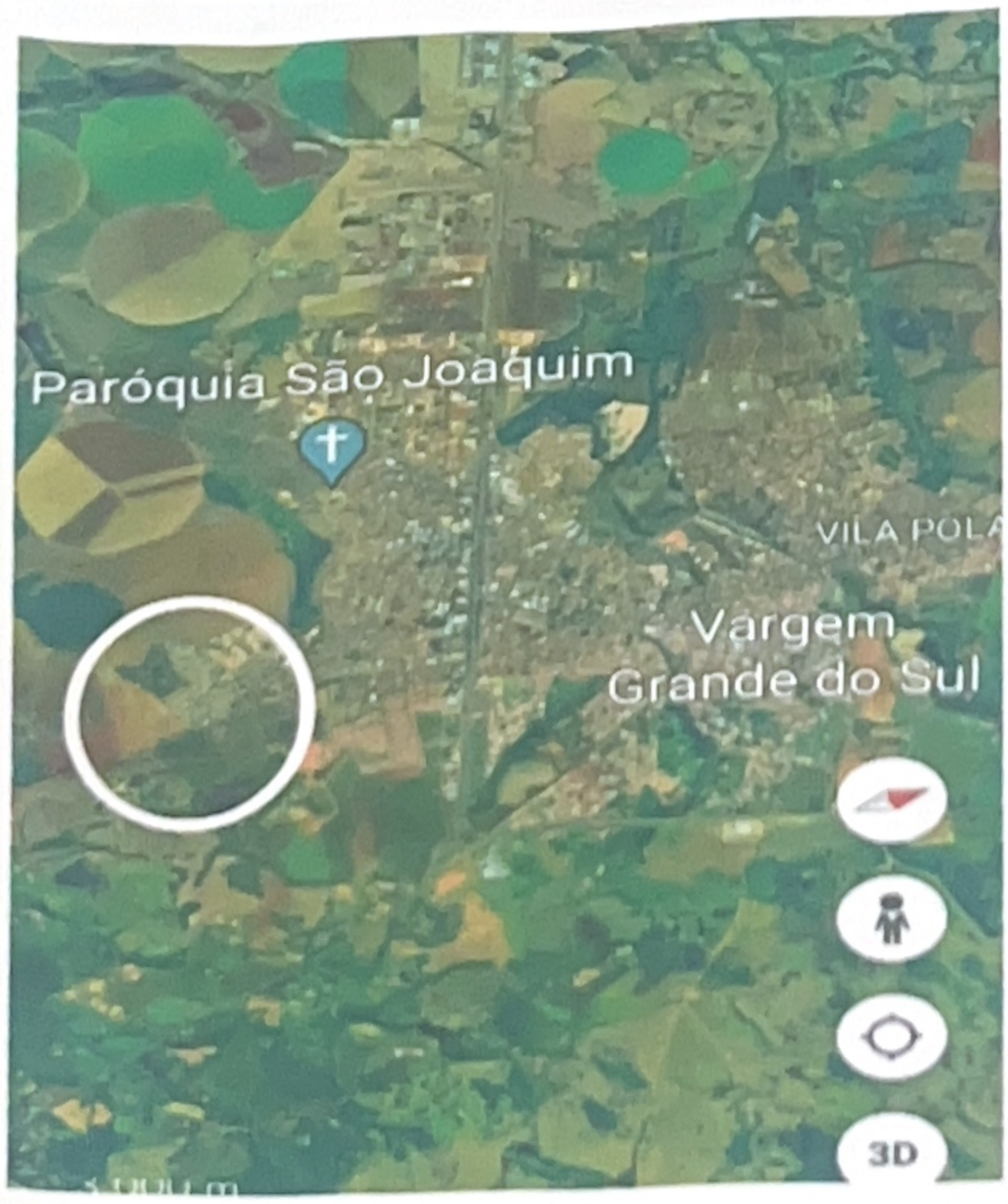
3ª Oferta - Lote disponível no mercado, em declive acentuado, ofertado no valor de R$150.000,00, contendo a metragem de 390,00 m/², o mesmo que R$384,61 m/² - Fonte Proprietário 9.8443.4221

4ª Oferta - Lote disponível no mercado, em declive, ofertado no valor de R$80.000,00, contendo a metragem de 257,50 m/², o mesmo que R$310,68 m/² - Fonte Proprietária 11 9.9559-8676

45

Oferta	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	248,00	R$100.000,00	R$403,22
2ª Oferta	455,00	R$150.000,00	R$329,67
3ª Oferta	390,00	R$150.000,00	R$384,61
4ª Oferta	257,50	R$80.000,00	R$310,68
Média			R$357,04

Vargem Grande do Sul - Localização pesquisada



1ª Oferta - Lote disponível no mercado, de esquina e em leve declive, ofertado no valor de R$85.000,00, contendo a metragem de 127,61 m/², o mesmo que R$666,09 o m/² - Fonte Jessica Penteado 9.9559-0378

Jéssica Penteado
CORRETORA DE IMÓVEIS CRECI 208982-F
[illegible] — 99569-0378 www.jessicapenteadoimoveis.com.br

Imóveis Disponíveis, Venda, Terreno, Vargem Grande do Sul
Imóveis: 1 | Página: 1 de 1

FILTRAR

0454
Terreno - Venda
Vargem Grande do Sul, Jardim Santa Luzia

R$ 85.000,00

172,61 m² Terreno

2ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano de esquina, ofertado no valor de R$58.000,00, contendo a metragem de 160,00 m/², o mesmo que R$362,50 m/² - Fonte Cristian 9.9126.0497

3ª Oferta - Lote disponível no mercado, murado, plano, ofertado no valor de R$83.000,00, contendo a metragem de 160,00 m/², o mesmo que R$518,75 m/² - Fonte proprietário 9.9117-9753

47

4ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado pelos vizinhos, ofertado no valor de R$70.000,00, contendo a metragem de 160,00 m/², o mesmo que R$437,59 m/² - Fonte proprietário

5ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, murado pelos vizinhos, ofertado no valor de R$80.000,00, contendo a metragem de 160,00 m/², o mesmo que R$500,00 m/² - Fonte proprietário 9.989357417

48

6ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado em parte pelos vizinhos, ofertado no valor de R$ 80.000,00, contendo a metragem de 160,00 m/², o mesmo que R$500,00 m/² - Fonte proprietário 9.9668-2270

7ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado em parte pelos vizinhos, ofertado no valor de R$80.000,00, contendo a metragem de 160,00 m/², o mesmo que R$500,00 m/² - Fonte proprietário 9.9244-6282

49

Ofertas	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	127,61	R$85.000,00,	R$666,09
2ª Oferta	160,00	R$58.000,00	R$362,50
3ª Oferta	160,00	R$83.000,00	R$518,75
4ª Oferta	160,00	R$70.000,00	R$437,50
5ª Oferta	160,00	R$80.000,00	R$500,00
6ª Oferta	160,00	R$80.000,00	R$500,00
7ª Oferta	160,00	R$80.000,00	R$500,00
Média			R$497,83

50

Casa Branca – Localização pesquisada

1ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado pelos vizinhos, ofertado no valor de R$104.000,00, contendo a metragem de 270 m/², o mesmo que R$385,18,00 m/² - Fonte proprietário 99297-2085

2ª Oferta - Lote disponível no mercado, de esquina e cercado com tela, ofertado no valor de R$90.000,00, contendo a metragem de 358 m/², o mesmo que R$ 251,40 m/² - Fonte proprietário 36713014

51

3ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado, ofertado no valor de R$98.000,00, contendo a metragem de 270 m/², o mesmo que R$ 363,00 m/² - Fonte proprietário 98146.4884

4ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado em parte pelos vizinhos, ofertado no valor de R$90.000,00, contendo a metragem de 250,00 m/², o mesmo que R$ 360,00 m/² - Fonte proprietário 99766.8603

52

5ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$95.000,00, contendo a metragem de 250 m/², o mesmo que R$ 380,00 m/² - Fonte proprietário 99757.9628

6ª Oferta - Lote disponível no mercado, leve declive, ofertado no valor de R$90.000,00, contendo a metragem de 250 m/², o mesmo que R$360,00 m/² - Fonte proprietário 16.9.9183-9400 –

53

7ª Oferta - Lote disponível no mercado ofertado, murado e plano, no valor de R$90.000,00, contendo a metragem de 250,00 m/², o mesmo que R$360,00 m/² - Fonte proprietário 994228050

54

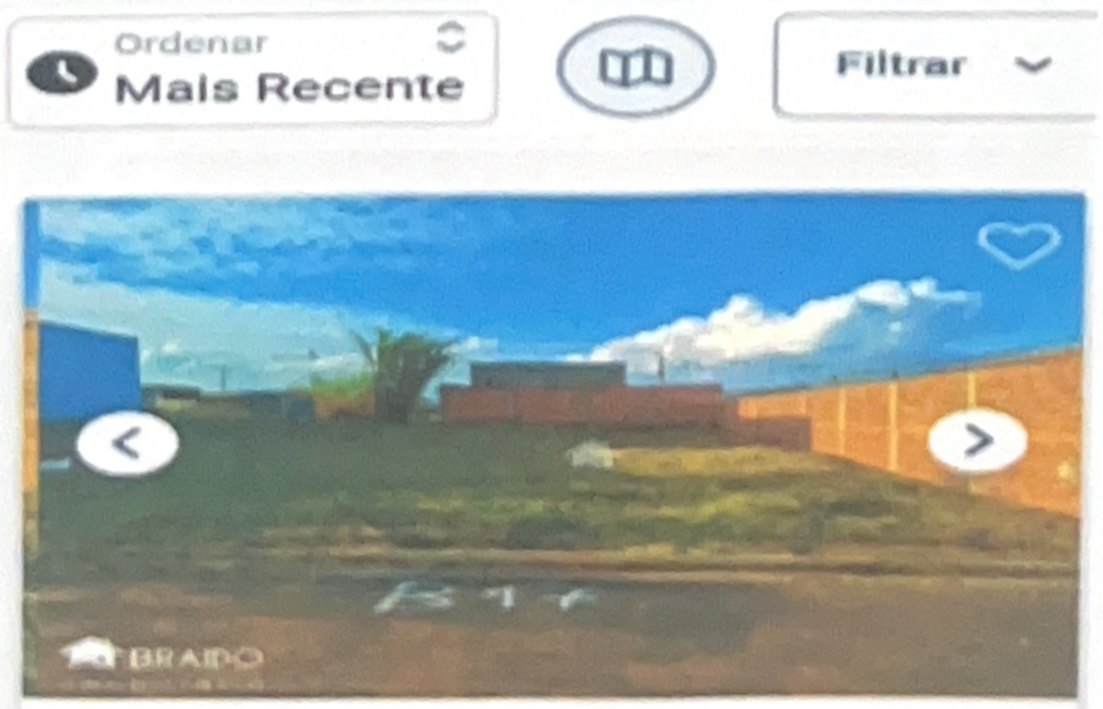
8ª Oferta - Lote disponível no mercado, leve aclive, ofertado no valor de R$100.000,00, contendo a metragem de 300 m/², o mesmo que R$333,33 m/² - Fonte proprietário 99635.3670

Ofertas	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	250,00	104.000,00	R$385,12
2ª Oferta	358,00	90.000,00	R$251,40
3ª Oferta	270,00	98.000,00	R$363,00
4ª Oferta	250,00	90.000,00	R$360,00
5ª Oferta	250,00	R$95.000,00	R$380,00
6ª Oferta	250,00	R$90.000,00	R$360,00
7ª Oferta	250,00	R$90.000,00	R$360,00
8ª Oferta	300,00	R$100.000,00	R$333,33
Média			R$349,10

Aguai – Região da pesquisa

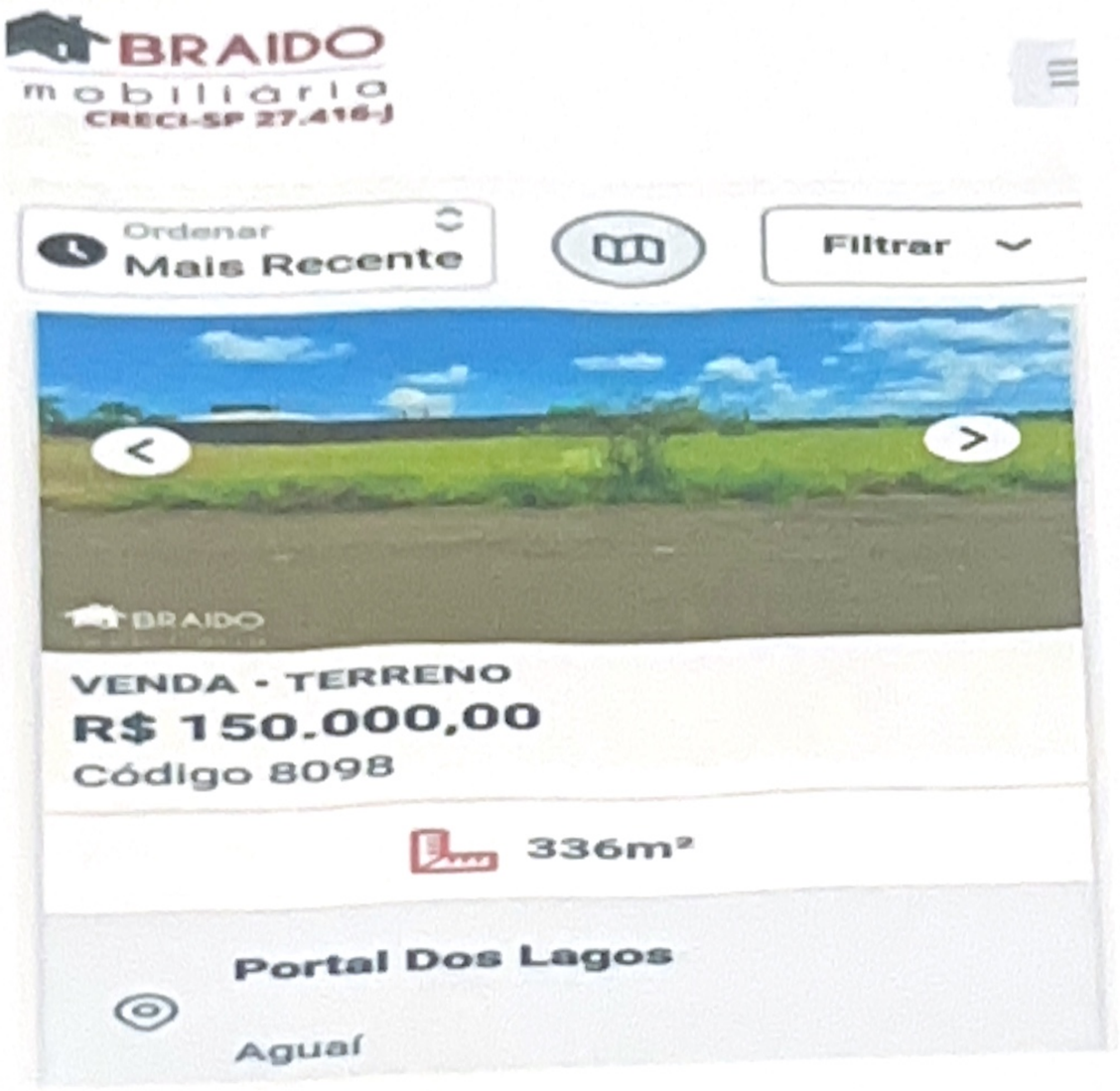
1ª *Oferta* - Lote disponível no mercado, plano e murado pelos vizinhos, ofertado no valor de R$72.000,00, contendo a metragem de 200 m/², o mesmo que R$360,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

BRAIDO
Imobiliária
CRECI-SP 27.416-J



2ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$150.000,00, contendo a metragem de 336,00 m/², o mesmo que R$446,42 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

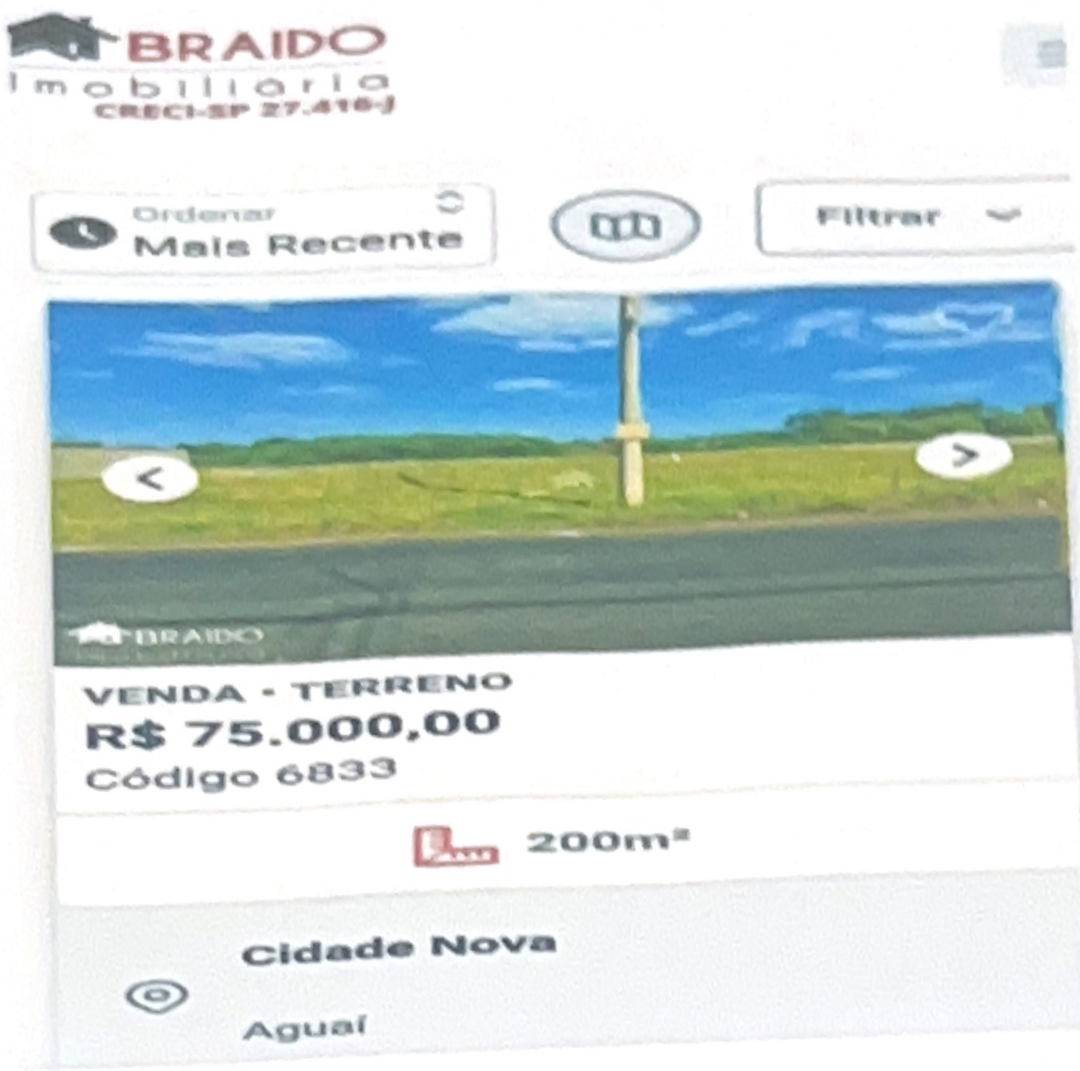
56



3ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado em parte, ofertado no valor de R$80.000,00, contendo a metragem de 200 m/², o mesmo que R$400,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

4ª Oferta - Lote disponivel no mercado, plano, ofertado no valor de R$75.000,00, contendo a metragem de 200 m/², o mesmo que R$375,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

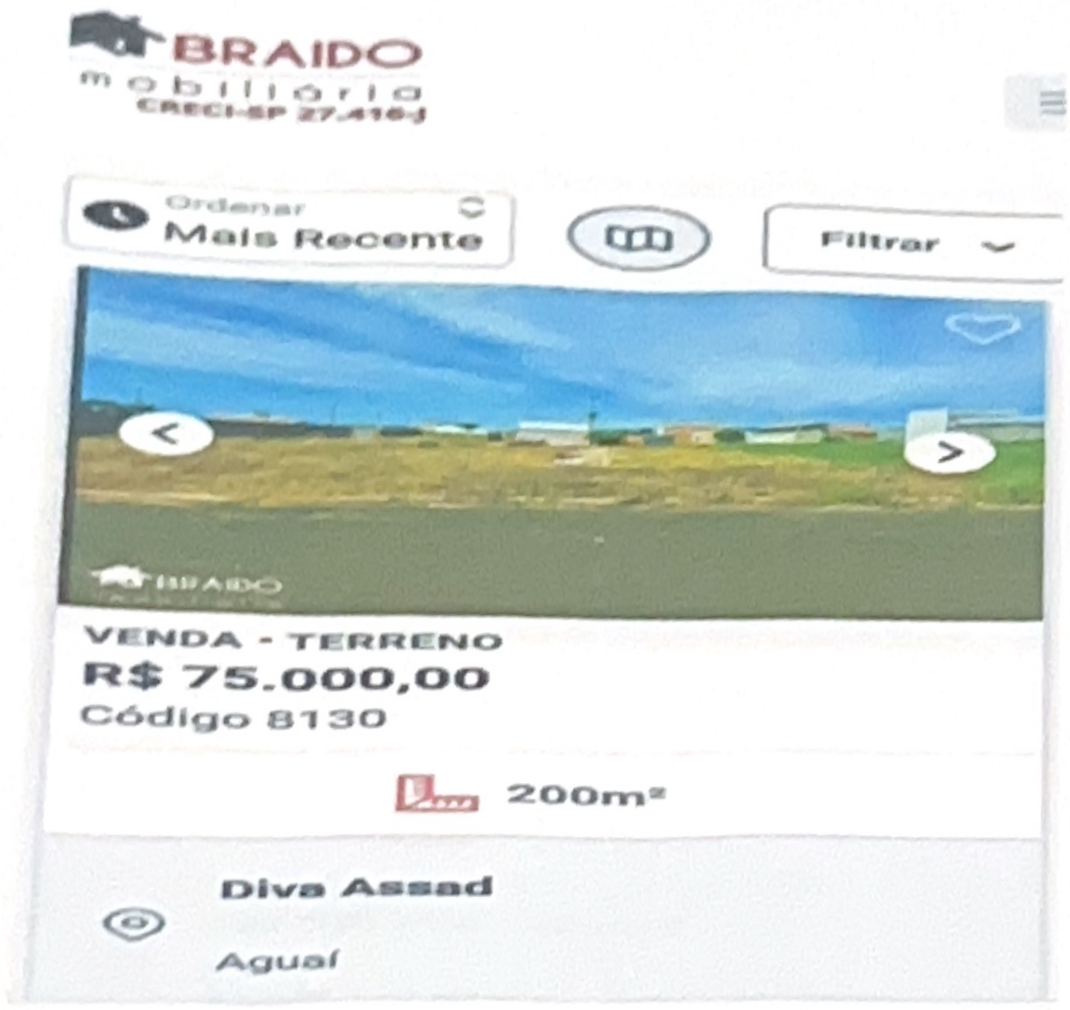
57



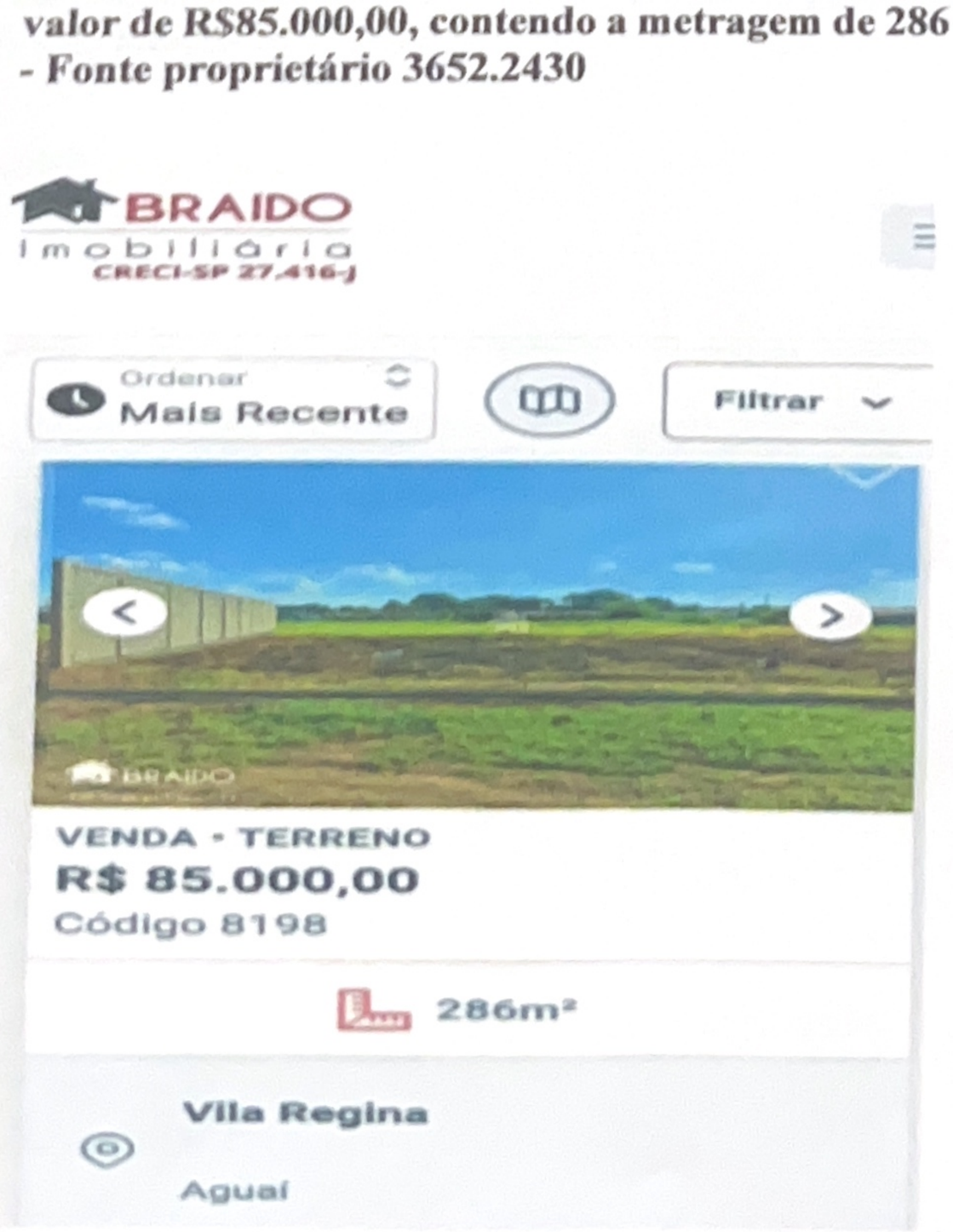
5ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado em parte pelos vizinho, ofertado no valor de R$80.080,00, contendo a metragem de 286 m/², o mesmo que R$280,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

6ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano, ofertado no valor de R$75.000,00, contendo a metragem de 200 m/², o mesmo que R$37,5,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

58

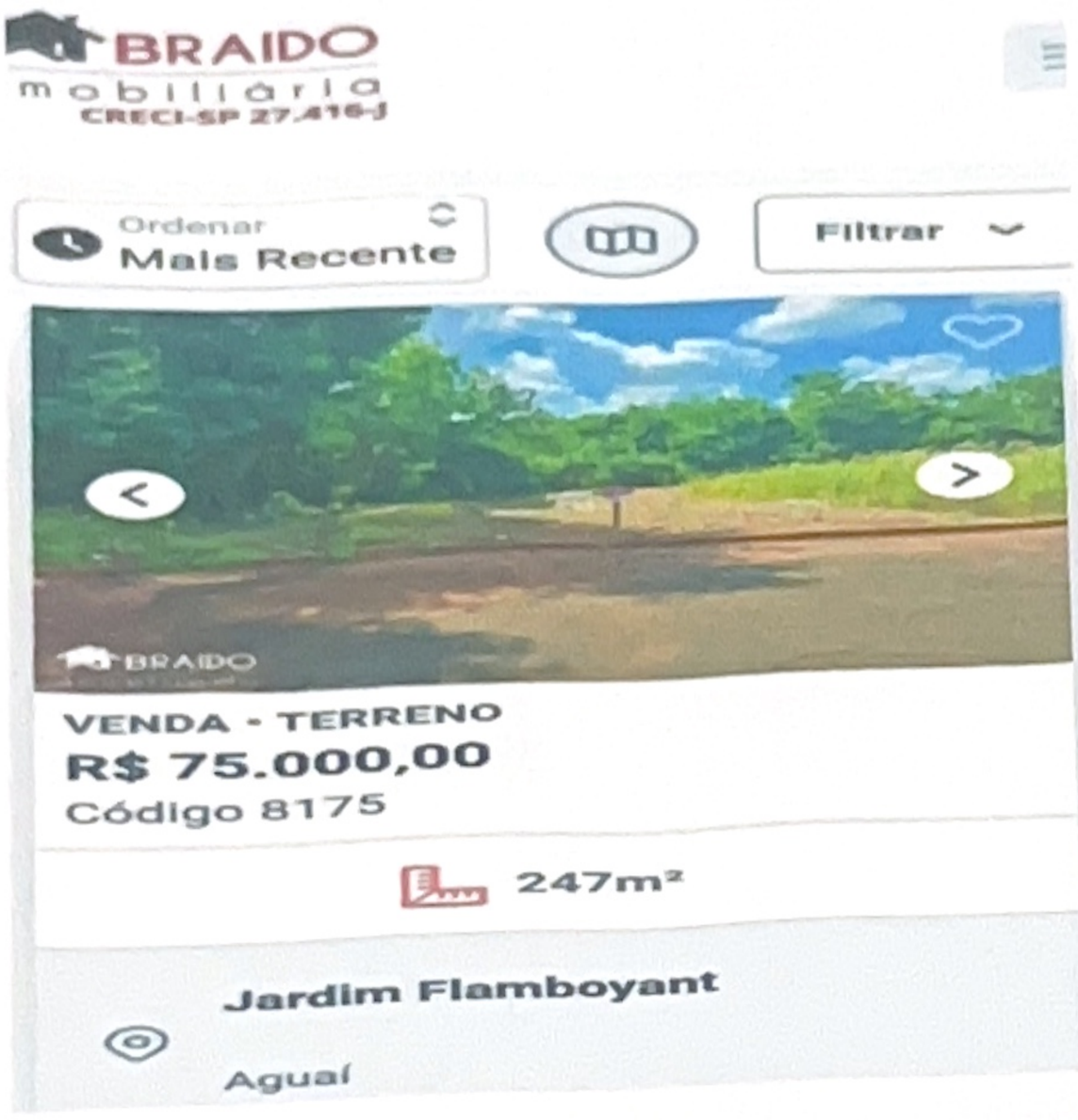


7ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e parcialmente murado, ofertado no valor de R$85.000,00, contendo a metragem de 286 m/², o mesmo que R$297,202 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

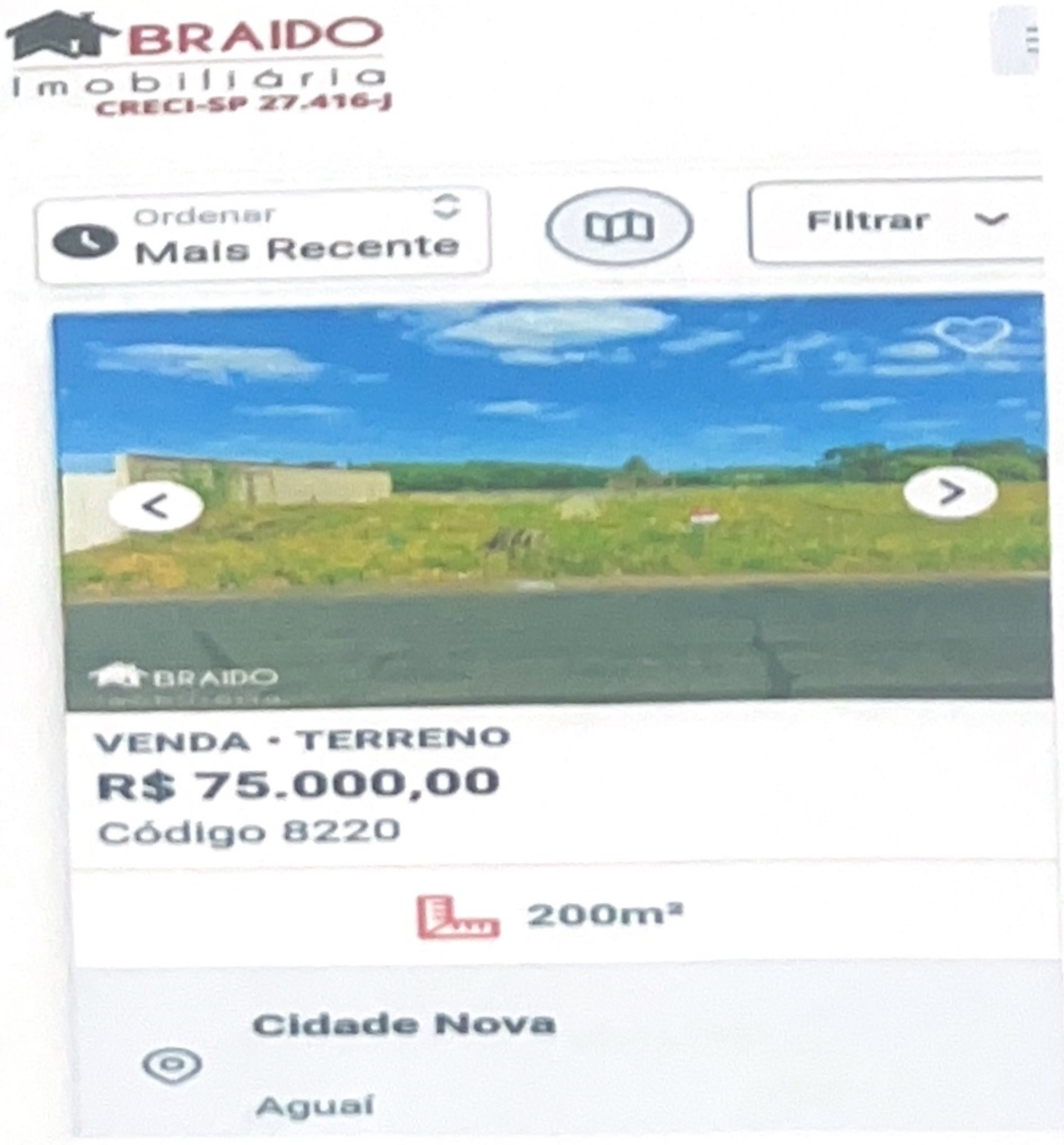


8ª Oferta - Lote disponível no mercado, leve declive, ofertado no valor de R$75.000,00, contendo a metragem de 247 m/², o mesmo que R$303,64 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

59

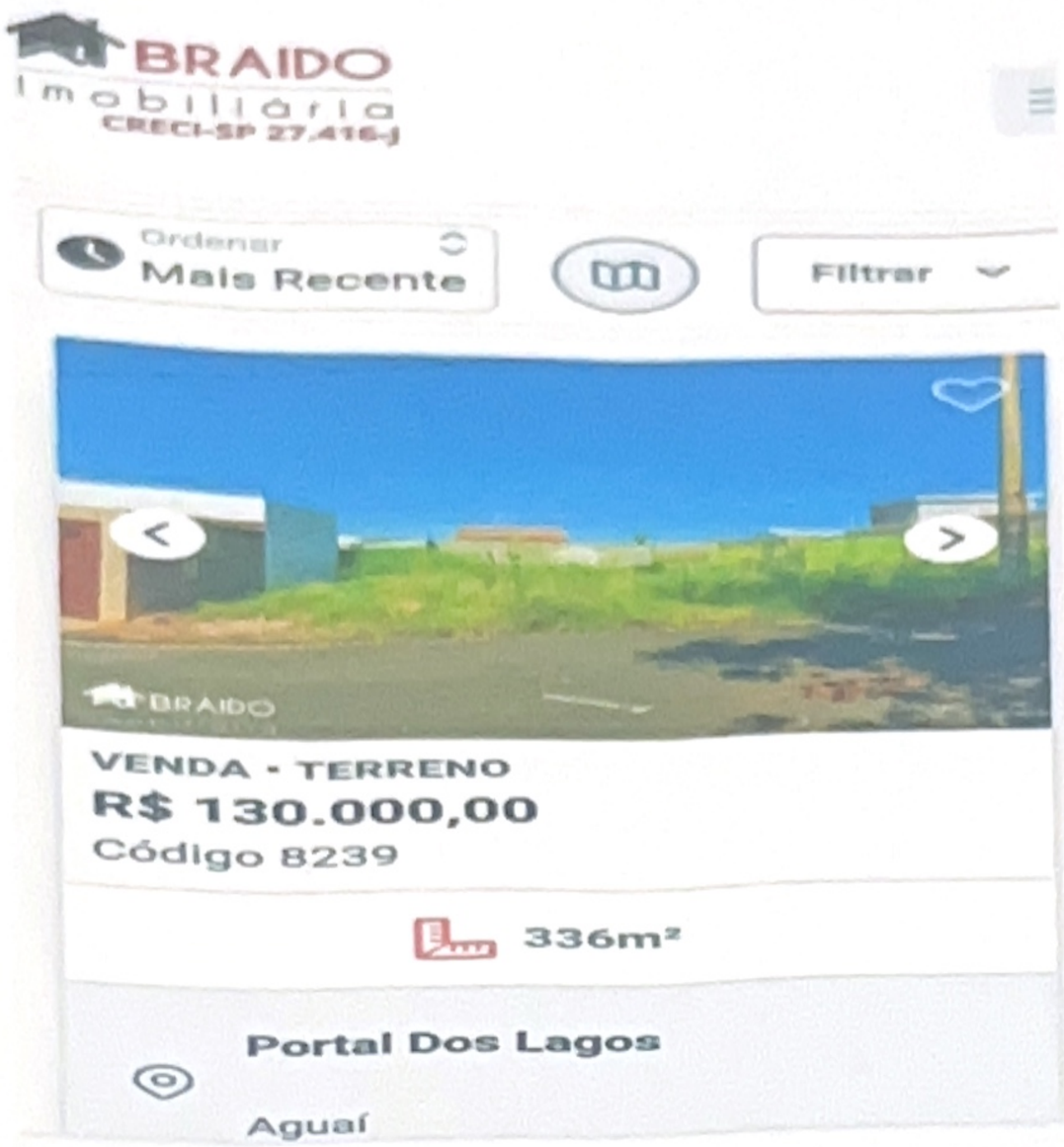


9ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e parte murado, ofertado no valor de R$75.000,00, contendo a metragem de 200 m/², o mesmo que R$375,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430



10ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e parte murado, ofertado no valor de R$130.000,00, contendo a metragem de 336,00 m/², o mesmo que R$386,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

60



11ª Oferta - Lote disponível no mercado, plano e murado em parte, ofertado no valor de R$89.000,00, contendo a metragem de 200 m/², o mesmo que R$445,00 m/² - Fonte proprietário 3652.2430

Ofertas	Metragem	Valor	Valor m/²
1ª Oferta	200,00	R$72.000,00	R$360,00
2ª Oferta	336,00	R$150.000,00	R$446,43
3ª Oferta	200,00	R$80.000,00	R$400,00
4ª Oferta	200,00	R$75.000,00	R$375,00
5ª Oferta	286,00	R$80.080,00	R$280,00
6ª Oferta	200,00	R$75.000,00	R$375,00
7ª Oferta	286,00	R$85.000,00	R$297,20
8ª Oferta	247,00	R$750.000,00	R$303,64
9ª Oferta	200,00	R$75.000,00	R$375,00
10ª Oferta	336,00	R$130.000,00	R$386,90
11ª Oferta	200,00	R$89.000,00	R$445,00
Média			R$367,65

61

9 – Infraestrutura: Todas áreas e cidades pesquisadas possuem total infraestrutura e estão em região com plena expansão urbana com iminente valorização.

10 - Critérios adotados para avaliação:

Para a definição do valor das propriedades, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, extraídos através de vasta experiência no mercado imobiliário, onde através de pesquisa no mercado junto a outros profissionais da área com amplo conhecimento no mercado imobiliário e reconhecida atuação e experiência no mercado local, comparando seus valores homogeneizados, levando em consideração os critérios acima mencionados nas informações descritas encontramos os seguintes valores:

11- Ofertas encontradas para parâmetros:

Para efeito de comparação, pesquisamos às regiões consideradas como regiões populares que possuem as mesmas características e semelhanças, onde através de pesquisa encontramos os valores que seguem abaixo.

12 - Valores encontrados:

Média geral

62

Cidades pesquisadas	Média
São Joao da Boa Vista	R$574,62
Mococa	R$379,92
Rio Pardo	R$338,25
São Sebastiao da Grama	R$357,04
Vargem Grande do Sul	R$497,83
Casa Branca	R$349,10
Aguai	R$367,65
Média Geral	**R$409,20**

Todos valores acima são passiveis de negociação, que em média pode ocorrer desconto em 10% à 20% em cada lote.

Sobre os valores acima podermos atribuir uma margem de erro em até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

13 – Diagnostico de mercado:

O mercado imobiliário atualmente passa por uma recessão, pois devido a alta taxa da Selic atual de 10,5%, isso faz ficar mais interessante deixar o dinheiro aplicado no banco rendendo e desmotivando investir em imóveis, com meras ocasiões, onde realmente o interessado tem a necessidade de comprar, caso contrário deixa aplicado vai rendendo pra comprar mais pra frente, com isso o mercado atual tem muita oferta e pouca demanda de compradores, pois notasse que é muito grande o número de novos loteamentos em toda região pesquisada, assim, não existe um prazo determinado pra liquidez e infelizmente costuma demorar.

14 - Considerações finais – O valor que se pretende determinar numa avaliação, é o valor de Mercado, o qual é definido pela Norma Brasileira de Bens, NBR 14.653, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, levando em considerações todos os critérios necessários para esse fim. **A associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) da NBR 14.653, onde relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, métodos e comparativos direto de dados de**

mercado, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
O referido órgão, através da NBR 14.653, define a escolha da metodologia, e a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis e para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método compatível direto de dados de mercado.

63

Todas as ofertas pesquisadas são consideradas com valores quitados, sem debito com terceiros ou loteadoras;

Não foi verificado à existência de restrições relativas à comercialização da propriedade, tais como, dívidas, matrículas com impedimento jurídicos, irregularidade tributárias, etc.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, estadual ou Municipal.

Não foi verificado se o imóvel está livre de contaminação e se tem alguma adversidade por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Consideramos as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas citadas em nosso relatório foram consideradas de acordo com as informações apresentadas pelos proprietários e pelas imobiliárias pesquisadas;

Os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel são fatores importantes para o fechamento do seu valor.

Nosso trabalho foi realizado com ética e total imparcialidade e não temos influência de qualquer parte conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

15 - Encerramento: Encerro o presente trabalho onde encontramos o valor de mercado somente do imóvel, seus acessórios e equipamentos não fazem parte da avaliação. Segue anexas fotos que compõe o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, todas devidamente rubricadas e assinadas pelo avaliador e informações curriculares com algumas empresas clientes, onde se encontra à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos. As **informações contidas nesse parecer foram obtidas através de fontes seguras e são informações confidenciais**, atendendo exclusivamente o objeto que se destina, de direito autoral e protegida pelo sigilo legal. Qualquer forma de divulgação, distribuição, reprodução ou utilização do teor deste diferente do que se destina, depende de autorização do emissor. O emissor deste trabalho utiliza este recurso somente no exercício do seu trabalho ou em razão dele.

Marco Antônio Magalhães da Silva
Avaliador de Valores Imobiliários - Creci- 60.684 - CNAI- 009567

PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTUDO DE REVISÃO E ATUALIZAÇÃO

O presente documento tem o condão de demonstrar a necessidade da revisão, com a consequente atualização do atual plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP), expondo as lacunas normativas que devem ser regularizadas para o bom desenvolvimento econômico e social do município e de seus habitantes.

INTRODUÇÃO

65

O município de São João da Boa Vista (SP) tem se destacado por seu desenvolvimento social, sendo um dos municípios com uma das expectativas de vida mais altas de acordo com o Índice de Desenvolvimento Urbano para Longevidade[1], atraindo muitos novos munícipes que sonham em se estabelecer e criar raízes na localidade, sendo, inclusive, a 4ª cidade no ranking das melhores para pessoas idosas[2].

Não obstante, é um município que oferece muitas vagas de empregos, oportunidades de qualificação de mão de obra, com as faculdades de melhor destaque e nota no MEC da região, sendo elas IFSP, UNESP, UNIFAE e UNIFEOB.

Ocorre que, o plano diretor deste município, que estabelece as normativas e diretrizes para evolução e desenvolvimento urbano, foi promulgado sob o número 4.516, no dia 20/08/2019, contudo, até o momento se passaram mais de quatro anos, razão pela qual algumas normativas e diretrizes dispostas se tornaram obsoletas e inviáveis para o desenvolvimento econômico e social do município.

É importante frisar que, o atual plano diretor, foi promulgado antes da pandemia do covid-19, que trouxe consigo diversas modificações na estrutura da vida dos munícipes, bem como houve uma grande mudança na mobilidade urbana e nas vidas dos cidadãos, assim, de rigor que seja revista e atualizada a lei 4.516/2019 para atender todas as novas necessidades urbanas e continuar cumprindo as determinações constitucionais.

---

[1] https://globalcoalitiononaging.com/wp-content/uploads/2019/02/1207_17_Ilma_ReportIDL_21x28cm_Alta_semcortesemsangria.pdf - pag. 46

[2] https://g1.globo.com/sp/sao-carlos-regiao/noticia/2020/11/10/sao-joao-da-boa-vista-e-a-4a-no-ranking-de-melhores-cidades-pequenas-para-idosos.ghtml

OBJETIVO DO ESTUDO

66

O objetivo do estudo das atualizações no plano diretor é garantir que o documento seja adequado às novas necessidades e expectativas da população de todas as classes sociais, bem como às mudanças que ocorreram no município desde a sua aprovação.

Importante ressaltar que o plano diretor, deve não só obedecer às normativas constitucionais, mas também atender as determinações da constituição estadual, a lei orgânica do município e o estatuto da cidade, para que se atenda os princípios constitucionais fundamentais básicos e consequentemente haja o fomento da economia interna do município, que também é disposto na constituinte federal.

Para isso, entende-se que de acordo com a atual conjuntura, o estudo deve analisar de forma pormenorizada e de acordo com a condição social e econômico dos munícipes, atendendo os seguintes aspectos:

• Diagnóstico da situação atual do município: Foi identificado as principais problemáticas atuais enfrentadas pelo município, inclusive, mas sem limitação a esta, o desenvolvimento social e urbano de modo a favorecer os habitantes, conforme disposição do artigo 1° e 3° da Constituição Federal, que determina que os objetivos fundamentais são a cidadania, valores sociais do trabalho e livre iniciativa, devendo ser erradicada a pobreza e a consequente redução das desigualdades sociais e regionais, objetivos esses que sofrendo uma deterioração em razão da não revisão do plano diretor.

• Identificação de oportunidades para o futuro: Apurou-se os principais desafios e oportunidades que o município enfrentará nos próximos anos, como o desenvolvimento econômico e as mudanças climáticas, inclusive o crescimento populacional que já vem ocorrendo, conforme estudo disponibilizado pelo IBGE[3], onde foi constatado que o município obteve um aumento de 10% dos habitantes entre 2010 e 2022, sendo que neste último censo, foi constatado que o município contava com 92.547 habitantes[4].

• Proposta de diretrizes e ações para o novo plano diretor: O atual estudo propõe diretrizes e ações para que o novo plano diretor que contribua para o desenvolvimento sustentável e justo do município, proporcionando a todos a oportunidade de desenvolvimento econômico, social e garantindo a dignidade da pessoa a todos.

---

[3] https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

[4] *Ibidem*

O estudo foi amplamente discutido entre os departamentos da Prefeitura, considerando os aspectos conflitantes entre artigos da própria lei do Plano Diretor, e envolveu outros representantes da sociedade civil através das comissões municipais. Alguns dos benefícios do estudo das atualizações no plano diretor incluem:

• Melhoria da qualidade de vida da população: O plano diretor é um instrumento essencial para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e social. As atualizações no plano diretor devem contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população, por meio da promoção da inclusão social, oportunidade de emprego e moradia, do acesso a serviços públicos e da proteção do meio ambiente.

• Atração de investimentos: A atualização bem elaborada do plano é instrumento essencial para garantir que o Município reúna condições para se tornar atraente para investimentos internos e externos, desenvolvendo a economia local, e tornando-a competitiva perante outras cidades, sendo este um dever explícito da Constituição Federal, previsto em seu artigo 170, o qual com a devida vênia, foi transcrito abaixo para melhor elucidação.

> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
>
> I - soberania nacional;
>
> II - propriedade privada;
>
> III - função social da propriedade;
>
> IV - livre concorrência;
>
> V - defesa do consumidor;
>
> VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
>
> VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
>
> VIII - busca do pleno emprego;
>
> IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
>
> Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

• Gestão urbana mais eficiente: A lei 4.516/2019 é um instrumento essencial para a gestão urbana. As atualizações podem contribuir para a melhoria da eficiência da gestão urbana, por meio da definição de diretrizes claras e objetivas para o uso e ocupação do solo, atendendo a função social da propriedade, princípio constitucional imprescindível ao desenvolvimento sustentável do município, que por consequência, fomenta a economia interna e dá oportunidade de moradia a todos.

68

O estudo das atualizações no plano diretor é um processo importante para o desenvolvimento urbano sustentável e justo, inclusive, conforme previso na lei 4.516/2019, é imprescindível sua revisão e atualização para que se possa alcançar o plano estratégico São João 2050.

JUSTIFICATIVA

69

Justificativa para a criação da comissão de estudo para a revisão do plano diretor de São João da Boa Vista.

O plano diretor é o instrumento básico e imprescindível da política de desenvolvimento e expansão urbana do município. Ele estabelece as diretrizes e prioridades para o uso e ocupação do solo, o desenvolvimento econômico e social, e a proteção do meio ambiente.

O último Plano Diretor foi aprovado em 2019 e o Estatuto da Cidade prevê a sua revisão a cada 5 anos. Além disso, nesse período, o município passou por diversas mudanças, tanto demográficas quanto econômicas. A população cresceu[5], a economia se diversificou, e novas tecnologias, tendências e demandas surgiram, inclusive, mas sem limitação a isso, todo o mundo foi reestruturado por conta dos impactos da pandemia do covid-19, razão pela qual mostra-se de forma cristalina a necessidade de se rever e atualizar a lei 4.516/2019.

Para que o plano diretor continue sendo um instrumento eficaz para o desenvolvimento do município, é necessário que ele seja revisado e atualizado. A comissão de estudo para o novo plano diretor é responsável por realizar esse trabalho.

A comissão será composta por representantes da sociedade civil, do poder público e de entidades técnicas, cada um expondo as problemáticas e lacunas normativas do atual plano diretor de modo a contribuir com a revisão do município e seus habitantes. Ela terá a missão de elaborar um diagnóstico da situação atual do município, identificar os desafios e oportunidades para o futuro, e propor diretrizes e ações para o novo plano diretor. Alguns dos benefícios da criação da comissão de estudo incluem:

- Garantia de um processo de planejamento urbano participativo e democrático;
- Fortalecimento do diálogo entre a sociedade civil e o poder público;
- Maior transparência e accountability na gestão urbana;
- Elaboração de um plano diretor mais adequado às necessidades e expectativas da população na atual conjuntura e visando o plano estratégico São João 2050.

[5] https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

A comissão de estudo é um instrumento essencial para a construção de um futuro mais sustentável e justo para São João da Boa Vista e seus munícipes.

70

PERÍMETRO URBANO

71

A ampliação do perímetro urbano é uma medida que deve ser adotada pelo município para permitir o crescimento da cidade para além de seus limites atuais. Essa medida pode ser motivada por diversos fatores, como o crescimento populacional, o desenvolvimento econômico e a necessidade de expansão de infraestruturas urbanas.

Pontos de atenção com a ampliação do perímetro urbano:

• Impacto ambiental: É importante que a ampliação do perímetro urbano seja feita de forma sustentável, minimizando os impactos ambientais e conservando a biodiversidade local.

• Aumento dos custos de infraestrutura: A ampliação do perímetro urbano pode aumentar os custos de infraestrutura, como a construção de redes de saneamento, transporte e energia. É importante que os custos da ampliação do perímetro urbano sejam considerados e ponderados antes da tomada de decisão.

• Desenvolvimento desordenado: A ampliação do perímetro urbano deve ser apurada de forma sustentável, para que seja efetivado o desenvolvimento ordenado e dentro da legalidade. É importante que a ampliação do perímetro urbano seja planejada e ocorra seguindo todas as leis municipais e federais, de forma a atender o desenvolvimento e o crescimento populacional e econômico do município.

Além disso, cabe ao município avaliar e dar o direcionamento do crescimento da cidade, de forma que ocorra de forma bem planejada e que este crescimento ocorra em áreas circunvizinhas e com acesso.

Aspectos favoráveis:

A ampliação do perímetro urbano de São João da Boa Vista é uma medida necessaria para o desenvolvimento da cidade. A atual estrutura urbana está inflada. Isso faz com que o trânsito fique cada vez mais congestionado.

A expansão do perímetro urbano permite diluir o trânsito, pois distribuiria a população e as atividades econômicas por uma área maior. Isso também corrobora com a efetivação de moradias próprias e geração de empregos,

consequentemente cessando a estrutura central de escoamento, atenuando o congestionamento e a poluição.

72

Ao contrário disso, o perímetro urbano reduzido, como foi aprovado no plano diretor de 2019, acaba por incentivar o adensamento de regiões centrais e a superlotação, cuja infraestrutura já se encontra saturada, não só no que diz respeito ao fluxo viário, mas também com relação ao atendimento de serviços básicos, como educação, saúde e segurança.

No mais, com a ampliação do perímetro urbano consequentemente ocorrerá a majoração do recolhimento de tributos provenientes das atividades econômicas geradas, amplificando as receitas municipais. Isso poderia ser usado para investir em infraestrutura, educação, saúde e outros serviços públicos inerentes aos munícipes.

O valor cobrado de IPTU em São João da Boa Vista é um valor considerado alto, se comparado a maioria das cidades da região. Portanto, não há dúvida que o IPTU é importante fonte de renda do Município, inclusive, conforme notícia veiculada pelo jornal O Município em 10 de janeiro de 2024, segundo informações do Departamento de Finanças, a previsão é que sejam arrecadados em 2024 R$ 40,61 milhões somente com o IPTU, sendo que em eventual expansão do perímetro urbano, esse importe seria majorado.

Outro benefício da ampliação do perímetro urbano é que ela ajudaria a reequilibrar a oferta e demanda de lotes. Atualmente, a oferta é menor que a demanda, o que elevou os preços dos imóveis. A ampliação do perímetro urbano aumentaria a oferta de lotes, o que ajudaria a reduzir os preços, tornando o acesso a uma moradia digna mais acessível à população, visto que, sendo uma das melhores cidades para se morar, o município vem sendo atrativo para muitas pessoas de outras localidades, aumentando ainda mais a procura por lotes para se estabelecerem.

É evidente que a abertura de novos loteamentos e conjuntos habitacionais facilita o acesso a moradias por meio de políticas públicas sociais, a preços mais acessíveis, uma vez que, conforme levantamento realizado, encontram-se inscritas em programas para acesso a moradias populares 11.497 pessoas e, segundo o estudo realizado pela USP CIDADES para São João da Boa Vista, a previsão de lotes a serem implementados no município era de 8.864, sendo que foram realizados apenas 4.539, razão pela qual, denota-se que há um déficit/necessidade de 6.958 lotes, o que justifica a imprescindibilidade a ampliação do perímetro urbano.

Ademais, no estudo realizado pela USP CIDADES para São João da Boa Vista, os lotes de padrão médio estabelecido pela pesquisa não foram efetivados,

o que reforça ainda mais a necessidade de preencher essa lacuna de imóveis em déficit.

73

Neste diapasão, com a altíssima demanda e a baixa oferta de lotes, é necessário a expansão do perímetro urbano, para que se atenda a demanda e para que se dê a oportunidade ao acesso à moradia previsto e determinado constitucionalmente como direito fundamental a todo cidadão, neste caso, todos cidadãos sanjoanenses.

Isso não significa que esses novos empreendimentos devam ser feitos em desatendimento a regras básicas de urbanismo. Pelo contrário, os vários mecanismos existentes no próprio plano diretor e demais legislações pertinentes, aliados a políticas públicas adequadas, devem ser aplicados à risca, garantindo uma urbanização de qualidade, que resultará em condições de habitação dignas, para todas as camadas sociais.

Para garantir que a ampliação do perímetro urbano seja benéfica para a cidade, é importante que seja feita de forma planejada. É preciso garantir que a infraestrutura básica esteja disponível na área a ser ampliada, como pavimentação, saneamento básico e transporte público, cumprindo a função social da propriedade.

Neste ponto, merece destaque as lições[6] do e. professor e jurista Scavone Junior.

> O que a Constituição exige, respeitada a ordem econômica, é que o direito de propriedade seja exercido nos limites do interesse econômico e social.
>
> **Em outras palavras, aquele que reside em imóvel residencial está atribuindo ao bem o seu destino e, nessa medida, está cumprindo a função social da propriedade. Da mesma forma, aquele que tem uma fazenda produtiva respeita a função social de sua propriedade.**
>
> Não respeita, de outro lado, aquele que mantém seu imóvel fechado ou que conserva a terra improdutiva.
>
> Nessa medida, a lei traz alguns mecanismos que impõem sanção àquele que não atribui à propriedade a sua função social.

[6] Junior, Luiz Antonio S. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. Disponivel em: Minha Biblioteca, (18ª edição). Grupo GEN, 2022.

> É o que ocorre com o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que prevê a possibilidade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e, ainda, imposto predial com progressão de alíquota por ano, durante cinco anos, enquanto o solo não for utilizado de acordo com a sua função social, mantendo-se a alíquota máxima fixada enquanto não houver essa destinação (Lei 10.257/2001, arts. 5º a 7º).
>
> -grifos do subscritor-

74

Dessa forma, conclui-se que o aumento do perímetro urbano traria os seguintes itens positivos para a cidade de São João da Boa Vista e sua população:

• Trânsito diluído: A ampliação do perímetro urbano permitiria que novas áreas fossem urbanizadas, o que ajudaria a diluir o trânsito na área central da cidade. Isso ocorreria porque a população e as atividades econômicas seriam distribuídas por uma área maior.

• Desobstrução da estrutura central de escoamento: A área central de São João da Boa Vista encontra-se massificada, com poucas vias de acesso e saída, consequentemente causando congestionamento e poluição. A ampliação do perímetro urbano permitiria o desenvolvimento de novas vias de acesso e saída, o que ajudaria a desafogar a estrutura central de escoamento.

• Aumento de receitas tributárias: A ampliação do perímetro urbano aumentaria o incentivo ao empreendedorismo, bem como os imóveis, majorando a arrecadação de tributos, entre eles, IPTU, ITBI, ISS, bem como outras receitas para o município. Isso ocorreria porque a ampliação da área urbana aumentaria a quantidade de imóveis e atividades tributáveis.

• Reequilibrar a oferta e demanda de lotes: A oferta de lotes em São João da Boa Vista é menor que a demanda, a comprovação disso é de que diversas pessoas ainda vivem de aluguel e/ou não tem residência própria. Isso eleva os preços dos imóveis. A ampliação do perímetro urbano aumentaria a oferta de lotes, o que ajudaria a reduzir os preços, incentivando, ainda, a adesão dos munícipes aos programas sociais de habitação ofertados pelo Estado, como o Minha Casa, Minha Vida, também o Minha Casa Verde e Amarela, entre outros programas voltados a moradia dos cidadãos, que neste ponto merece destaque um levantamento que atualmente 11.497 munícipes estão inscritas no programa de casa popular.

• Contrapartida favorável com percentual fixado preservando a viabilidade dos empreendimentos, mantendo o foco no equilíbrio: Para garantir que a ampliação do perímetro urbano seja benéfica para a cidade, é importante que seja feita de

forma planejada. É preciso garantir que a infraestrutura básica esteja disponível na área a ser ampliada, como pavimentação, saneamento básico, transporte público, saúde e educação, direitos fundamentais aos cidadãos.

75

Considerações finais:

A ampliação do perímetro urbano é uma medida que deve ser analisada com cautela. É importante que a decisão de ampliar o perímetro urbano seja tomada de forma responsável, garantindo o desenvolvimento urbano sustentável, ordenado, gradativo e justo. Cabe lembrar, que independentemente do tamanho do perímetro urbano, o município e o estado, através do GRAPROHAB, têm o poder de aprovar ou não um empreendimento, baseado em sua localização e interesse público.

Recomendações:

Para que a ampliação do perímetro urbano seja uma medida bem-sucedida, é importante que ela seja acompanhada de medidas que minimizem os impactos ambientais e sociais. Essas medidas podem incluir:

• Seguir adequadamente os artigos do Plano Diretor que estabelecem diretrizes para identificar e mitigar os impactos ambientais da ampliação do perímetro urbano.

• Acompanhar de forma pormenorizada o plano de desenvolvimento urbano do município, garantindo condições sustentáveis e justas.

OCUPAÇÃO DIRIGIDA

A ocupação dirigida é um instrumento de política urbana que consiste na intervenção do poder público na dinâmica do mercado imobiliário, visando direcionar a determinada ocupação do solo urbano para determinados locais. Essa intervenção pode ser feita por meio de incentivos fiscais, subsídios, ou mesmo pela imposição de restrições.

76

Nos últimos anos, esse instrumento tem sido alvo de críticas por diversos setores da sociedade.

Não bastasse isso, outro impacto negativo da ocupação dirigida, nas margens do rio Jaguari Mirim e rio da Prata, é que ela prevê que as áreas mínimas de lotes sejam de 500 m², e com ocupação exclusivamente unifamiliar, o que faz com que essas áreas sejam destinadas à população de renda mais elevada, tornando-as inacessíveis para a população mais necessitada e carente de moradia.

Neste ponto, *data máxima vênia*, cabe ressaltar que no estudo realizado pelo IBGE[7], a média salarial dos sanjoanenses são de 2 a 3 salários mínimos, sendo que essa remuneração não facilita para a população na hora de adquirir um imóvel nessas condições, razão pela qual se torna uma área que descumpre os princípios da função social da propriedade e do direito a moradia, previstos na Constituição Federal, vejamos.

> Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:
>
> I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;
>
> II - garantir o desenvolvimento nacional;
>
> III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;
>
> IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.
>
> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

[7] https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

77

Considerando que as áreas de ocupação dirigida são destinadas exclusivamente a lotes residenciais unifamiliares, muitas áreas com vocação para uso comercial ficam impedidas de exercer sua função. Inclusive áreas lindeiras a avenidas, estradas e vias arteriais. Essas áreas têm papel importante no sentido de atender demandas da população de bairros próximos existentes, que necessitam de farmácias, escolas, supermercados, padarias, entre outras atividades econômicas.

Nesse aspecto, a ocupação dirigida presta um desserviço ao desenvolvimento social, pois conforme previsão da Magna Carta, é dever dos municípios erradicar a pobreza fomentando a atividade econômica, inclusive para empreendedores de pequeno porque, conforme se extrai do artigo 170 da Constituição Federativa.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e **aos estrangeiros residentes no País** a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

> IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
>
> Parágrafo único. **É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica**, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

78

Nesta linha de raciocínio, se a área é destinada aos economicamente favorecidos e não se favorece ao comércio local, a determinação vai em total desencontro com o que determina a Constituição Federal e demais normativas infraconstitucionais, desestimulando a atividade econômica local, que por sua vez gera mais receitas e oportunidade de trabalho ao município.

Outra crítica à ocupação dirigida é que ela não é necessária para garantir o equilíbrio do desenvolvimento urbano. As diretrizes do plano diretor e o zoneamento já são suficientes para orientar a ocupação do solo urbano de forma a promover o desenvolvimento sustentável e equitativo do município.

Diante dessas críticas, o governo municipal de São João da Boa Vista decidiu propor a retirada da ocupação dirigida do plano diretor do município. Essa decisão foi tomada após ampla discussão com a sociedade civil.

A retirada da ocupação dirigida do plano diretor de São João da Boa Vista é um importante passo para a construção de uma cidade mais dinâmica e equilibrada. Esse instrumento era um obstáculo para o desenvolvimento do centro da cidade, e não era necessário para garantir o equilíbrio do desenvolvimento urbano.

Ao excluir a ocupação dirigida do plano diretor, o governo municipal de São João da Boa Vista está demonstrando o seu compromisso com a construção de uma cidade melhor para todos, bem como cumprirá a função social da propriedade e não criando entraves para que haja o desenvolvimento do comércio local.

Não obstante, a alteração é tão necessária que no próprio texto legislativo do plano diretor há a presença da antinomia da lei, uma vez que em seu art. 135 determina que em todos empreendimentos deverão ser reservados lotes para fins comerciais, enquanto o art. 24 determina que a ocupação dirigida nas adjacências dos rios Ribeirão da Prata e Jaguari Mirim serão exclusivamente residenciais. Assim, além dos argumentos supracitados, a própria lei é contraditória, devendo ser revistar e alterada a fim de sanar a antinomia da norma.

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO E LEI DE ZONEAMENTO URBANO PREVISTAS NO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

79

O artigo 148 e artigo 238, quadro 3, do Plano Diretor prevê que deve ser revista e atualizada a lei de parcelamento urbano e por consequência o zoneamento urbano para que se promova a justa e eficiente viabilidade da exploração do espaço urbano.

A atualização deve ocorrer de forma pormenorizada visando as atuais necessidades e problemáticas enfrentadas pelo decurso do tempo sem a sua devida atualização, razão pela qual é imprescindível a avaliação das necessidades de cada área do município, visando a diminuição do congestionamento, do acesso aos munícipes a moradia, saúde e educação.

Com a revisão, é de rigor que sejam observadas as necessidades de cada localidade do município levando em conta a condição social e financeira dos cidadãos, bem como o seu acesso à moradia e emprego.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES:

Preliminarmente, recomenda-se a eliminação dos artigos 21 e 24, uma vez que se trata de artigos elitistas, que beneficiaram somente uma parcela da população com alto poder aquisitivo, uma vez que as restrições citadas passaram a limitar e restringir o desenvolvimento orgânico e natural dos vazios urbanos da cidade, indo ao total desencontro com a função social da propriedade, encareceram o preço dos imóveis e lotes frutos dos futuros parcelamentos de solo nessas áreas, que se tornam inacessíveis a grande maioria da população sanjoanense que atualmente tem a média salarial inferior ao patamar econômico de imóveis deste porte, de acordo com o PIB.

Recomenda-se ainda a revisão e ampliação do perímetro urbano, visando o atendimento a demanda de lotes para suprir o déficit enfrentado pelos munícipes da cidade, promovendo o acesso à moradia e o desenvolvimento social e econômico dos cidadãos, erradicando, por consequência, cada vez mais a pobreza.

No mais, também, como previsto no Plano Diretor, de rigor que seja realizada a revisão da lei de parcelamento e zoneamento urbano, visando atualizá-las de acordo com a necessidade de cada localidade do munícipio, levando em consideração a condição financeira e social dos cidadãos, bem como o seu impacto positivo no município.

Por fim, informa-se que o presente documento é resultante do grupo de estudos realizado a fim de analisar e demonstrar a necessidade da revisão e alteração do plano diretor, que foi realizado por meio de sessões na sede da Associação Engenheiros Arquitetos e Agrônomos de São João Boa Vista, sendo que todos os participantes estão de acordo com o presente documento, ratificando-se no anexo deste documento com suas assinaturas e identificação.

São João da Boa Vista (SP), 3 de junho de 2024

ANEXO 1 – ASSINATURAS/RATIFICAÇÃO DO ESTUDO

81

Nome Completo	CPF:
Nutter Cezar Vilela Lopes	180759 P48-97
Leonardo do Amaral Lopes	084600078-1
João Pedro Almeida Nogueira	061982278-60
Eduardo B. Jeronimo	262.470.938-02
Antonio Marcos A.C. Santos	295.312078-52
Brenda Tilli	400.428.848-70
Helber Micael do Prado	449.206.268-86
Rubens Pamplona de Oliveira	870.210.018-04
DIRCEU FERNANDES BATISTA	077.278.496-50
CHARLES ATTIAS JUNIOR	388.904.548-19

São João da Boa Vista (SP), 3 de junho de 2024.

LISTA DE PRESENÇA – REUNIÃO DE ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SP

02

ASSUNTOS TRATADOS: ENTREGA DE DOCUMENTOS DOS ESTUDOS REALIZADOS PELO GRUPO PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, SP.

DATA: 03/06/2024
HORA DE INÍCIO: 15:00
LOCAL: RUA ANA DE OLIVEIRA, 27 – CENTRO, SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP

PARTICIPANTES

Nº	NOME COMPLETO	CPF	ASSINATURA
1	Antonio Marcos A.C. Santos	295.312.078-52	
2	JONATHAN O MARCIN. DE OLIVEIRA	397.771.029-12	
3	EDUARDO Arquiteto Gerente	262.410.938-02	
4	José Roberto Almeida Junior	061982278-60	
5	Brenda Dellen	400428848-75	
6	Heller Miesel do Prado	449.206.268-86	
7	Paulo Fiorentino M.C.	502.159.588-10	
8	Milton Cezar M Prado	180.759848-97	
9	Fernando Dolmans Jorge	084660078-14	
10	Jorge Renato Lemes Júnior	307.367.708-03	
11			
12			
13			
14			

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

DESPACHO Nº 235/2024/DGP/DIR
PROCESSO: Processo 2725/2024
DESTINO: GAB
ASSUNTO: Proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico – Lei 4516/2019

São João da Boa Vista, 21 de junho de 2024.

Á Chefe de Gabinete,

Trata-se da proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei 4516/2019) de São João da Boa Vista formulado pela comissão de estudos formada pela Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (AEA), as Universidades, a Prefeitura Municipal, corretoras de imóveis e Outras entidades.

A justificativa para a revisão da referida lei se deve as mudanças demográficas, econômicas e estruturais do município, ocorridas desde a aprovação do PDE vigente e a adequação aos dias atuais, suprindo as novas demandas e necessidades da população.

A revisão do Plano Diretor é uma obrigação legal (Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade) e é a oportunidade para atualizar a lei em vigor e rever os dispositivos regulamentadores, na perspectiva de combater as desigualdades na cidade e implementar propostas para ordenamento territorial e proporcionar sustentabilidade e melhores condições de vida para a população.

Os membros da comissão se reuniram para discutir as alterações, em especial a ampliação do Perímetro Urbano, a exclusão dos Artigos 21 e 24, referentes as Ocupações Dirigidas do Ribeirão da Prata e do Rio Jaguari Mirim, e a revisão e atualização da Lei de Parcelamento do Solo (Artigos 148 e 238).

Segue o processo para análise e trâmites necessários.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Jonathan Oswaldo Mancini de Oliveira
Diretor Departamento de Gestão e Planejamento Urbano
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

ANEXO 04 – Descrição do Perímetro Urbano

Tem início na confluência entre o Córrego Fundo e a Estrada Velha da Vargem; deste ponto, segue em linha reta, cruza a referida estrada e segue por este córrego, a jusante, até o Rio Jaguari Mirim; do rio, deflete a esquerda e segue pela sua margem direita, a montante, até o ponto de divisa entre o imóvel de matrícula 37.610, propriedade da SABESP – Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e o imóvel de matrícula 17.369, propriedade da AES TIETE S/A; deste ponto, segue confrontando com a matrícula 37.610 por 322 m até cruzar o rio e seguir na divisa entre o imóvel da matrícula 18.763, propriedade de Heiden Frare e o imóvel de transcrição 39.269, propriedade de Airton Catonino de Carvalho. Após confrontar com os imóveis anteriores, o perímetro cruza a Estrada da Pedra Rachada e segue na divisa do imóvel de matrícula 22.655, propriedade de Adilson de Oliveira Castro e Márcia Aparecida Mucin Castro, até a divisa com o imóvel de matrículas 1.959 e 29.444, propriedade de Dimas Ângelo Gomes e Outros; deste ponto, deflete à esquerda, segue até a Estrada da Pedra Branca confrontando com os imóveis: matrículas 1.959 e 29.444, propriedade de Dimas Ângelo Gomes e Outros; matrícula 36.756, propriedade de Divina Dornelas Neves e Outros; matrícula 20.381, propriedade de Gustavo Morais Silva; matrícula 33.223, propriedade de Almir Montouro e Outros; matrícula 4.443, propriedade de Paulo Sérgio Giannelli Bruno e Trezia Ieda Ballerini Bruno; matrícula 18.848, propriedade de Magnólia Parreira da Silva; matrícula 2.341, propriedade de Márcia Locks Junqueira e Outros; matrícula 10.599, propriedade de Pedro Nalli e Octávio Nalli; matrícula 17.368, propriedade de Participações Santo Antônio Ltda, matrícula 33.383, propriedade de Maria Inês Dornelas Câmara Rodrigues e Olívio Rodrigues. Após confrontar com as propriedades anteriores, o perímetro deflete à direita e segue até o ponto de confluência entre a Estrada da Pedra Branca, a Rodovia Estadual SP-344, sentido São João / Vargem Grande do Sul e o imóvel de matrícula 70.456, propriedade de Zuelma de Fátima Abreu Piovan; deste ponto deflete à esquerda, cruza a rodovia e segue até a Estrada da Dedini, percorrendo por esta até o cruzamento com a Estrada da Mazé; deste ponto, deflete à esquerda e segue pela Estrada da Mazé até a confluência da estrada com o Ribeirão dos Porcos; do ribeirão, segue a montante até encontrar seu afluente da margem esquerda – Córrego Campo Triste ou Santa Helena; por este córrego segue até seu afluente da margem direita; do afluente, segue até a divisa com o imóvel de matrícula 3.397, propriedade de Palmyro Ferranti Júnior; deste ponto, deflete à esquerda e segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 57.132, propriedade de Otávio Rosa da Silva Júnior e Patricia Helena Zanetti da Silva até a Estrada da Fortaleza; deste ponto o perímetro cruza a estrada e segue nas divisas dos imóveis: matrícula 3.397, propriedade de Palmyro Ferranti Júnior; matrículas 4.985 e transcrições 36.807, 36.808, 42.915, propriedade de Espólio de Carlos Coelho Netto; matrícula 1.761, propriedade de Amador Vaz de Lima e Outros; matrícula 22.274, propriedade de Célia Domingos de Lima; matrícula 20.597, propriedade de José Biazotto Sobrinho; matrícula 6.532, propriedade de Maércio Biazoto e Outros; e matrícula 1.578, propriedade de Argentina Correia Biazotto, até o ponto de divisa entre os dois imóveis citados anteriormente na Estrada do Tapico ou Biazotto; deste ponto, deflete à direita e segue por essa estrada até o ponto de divisa entre a matrícula 1.578, propriedade de Argentina Correia Biazotto, e a matrícula 52.611, propriedade de Luis Safariz Filho; deste ponto, deflete à direita, segue nos limites entre os imóveis citados até o ponto de divisa destes com o imóvel de matrícula 22.274, propriedade de Célia Domingos de Lima; deste ponto, deflete à esquerda, segue confrontando com os imóveis de matrículas 22.274 e 52.611, citados anteriormente, até o ponto de divisa com o imóvel de matrícula 52.615, propriedade de Marco Antônio Tarifa de Lima e Lígia Nasser de Rezende; deste ponto, segue na divisa entre o imóvel citado com o imóvel de matrícula 52.611, propriedade de Luis Safariz Filho, e o imóvel de matrícula 54.357, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros, até o ponto de divisa com o imóvel de matrícula 54.356, propriedade de Antônio Carlos Ciancaglio e Outros; deste ponto, deflete à esquerda e segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 54.357, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros, até o ponto de divisa com o imóvel de matrículas 52.610 e 52.612, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros; deste ponto, segue na divisa entre o imóvel de matrículas 52.610 e 52.612, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros e o imóvel de matrícula 54.356, propriedade de Antônio Carlos Ciancaglio e Outros, até encontrar o Ribeirão dos Porcos; deste ribeirão, deflete à direita e segue até seu 3° (terceiro) afluente da margem direita; deste afluente, segue pela margem direita, até sua nascente; da nascente, o perímetro segue, em linha reta, até a Rodovia Estadual SP-342 São João / Espírito Santo do Pinhal para depois cruzar a referida rodovia e defletir à direita, seguindo pela Estrada do Paulo Cirto até o ponto de confluência entre a estrada, o imóvel Sítio Graminha (Gleba C), de transcrição 52.399,

propriedade de Espólio de José Bittar e o imóvel de matrícula 21.178, propriedade de Rubens Andriotti e Outros; deste ponto, deflete à esquerda e segue até o Rio Jaguari Mirim; deste rio, deflete à direita e segue, a montante, até o ponto de confluência entre o rio e o Sítio Santo Antônio (Gleba C), Terreno Marginal de Interesse Federal, de matrícula 18.816, propriedade da União Federal; deste ponto, deflete à esquerda e segue até a Rodovia Vicinal José Ruy de Lima Azevedo; deste ponto, cruza a rodovia, deflete à esquerda, e segue no sentido a São João da Boa Vista até o ponto de divisa entre o imóvel de matrículas 7.783 e 35.514, propriedade de Marcelo Buzon Nunes, e o imóvel Fazenda Aliança (Gleba J), de matrícula 44.901, propriedade de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto, segue na divisa entre o imóvel Fazenda Aliança (Gleba J), de matrícula 44.901, propriedade de Fazenda Aliança Ltda e o imóvel de matrículas 7.783 e 35.514, propriedade de Marcelo Buzon Nunes, até o ponto de divisa entre os imóveis citados anteriormente e o imóvel Fazenda Aliança (Gleba I), de matrícula 73.706, propriedade de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto, segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e os imóveis de matrículas: 7.783 e 35.514, propriedade de Marcelo Buzon Nunes, e após com o de matrícula 35.989, propriedade de José Luís do Amaral Filho, até encontrar um caminho; deste ponto, deflete à esquerda e segue por esse caminho passando no interior dos imóveis: Fazenda Aliança (Gleba I), de matrícula 73.706, e depois pela Fazenda Aliança (Gleba H), de matrícula 73.705, ambas propriedades de Fazenda Aliança Ltda, até chegar em um córrego; deste ponto, deflete à direita e segue pelo córrego até a confluência deste com a divisa entre os imóveis: Fazenda Aliança (Gleba E), de matrícula 33.775, e Fazenda Aliança (Gleba D), matrícula 73.703, ambas propriedades de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto, deflete à direita e segue por essa divisa, cruza a Estrada Vicinal Euclides Dotta (Antiga Estrada da Aliança) até a divisa entre os imóveis: Fazenda Aliança (Gleba C), de matrícula 33.587, e Fazenda Aliança (Gleba B), de matrícula 42.716, ambas propriedades de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto, deflete à esquerda e segue na cerca de divisa entre a Estrada Vicinal Euclides Dotta (Antiga Estrada da Aliança) e o imóvel citado anteriormente até chegar em um caminho; deste ponto, deflete à direita e segue por este caminho passando no interior dos imóveis: Fazenda Aliança (Gleba B), de matrícula 42.716, propriedade de Fazenda Aliança Ltda, e Fazenda Aliança, de matrícula 72.452, propriedade de Destaque Participações e Empreendimentos Ltda, até a divisa com o imóvel de matrícula 9.380, propriedade de José Pedro Marcondes de Oliveira e Outros; deste ponto, segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 62.276, propriedade de Destaque Participações e Empreendimentos Ltda, até o ponto de divisa com o imóvel de matrícula 9.381, propriedade de Zezito Agrícola, Empreendimentos, Administração, Ministração e Participações de Bens Imóveis e Patrimoniais Ltda; deste ponto, segue na divisa do imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 62.276, propriedade de Destaque Participações e Empreendimentos Ltda, até a divisa com o imóvel de matrícula 1.034, propriedade de Ester Marchiori Escobar e Outros; deste ponto, segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e os imóveis de matrículas: 9.381, propriedade de Zezito Agrícola, Empreendimentos, Administração e Participações de Bens Imóveis e Patrimoniais Ltda, e matrícula 9.383, propriedade de Maria Cristina Haui de Oliveira, até o ponto de divisa entre os imóveis de matrículas 1.034 e 9.383 com o imóvel de matrícula 2.779, remanescente da gleba que originou o Loteamento Jardim das Paineiras, propriedade de Luiz Vilela de Andrade; deste ponto, deflete à esquerda e segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 9.383, propriedade de Maria Cristina Haui de Oliveira, até o ponto de divisa destes com o imóvel de matrícula 23.663, propriedade de Luiz Antônio Fernandes Valente e Marília Patrão de Oliveira Valente; deste ponto, deflete à direita e segue na divisa entre os imóveis de matrículas 2.779 e 23.663 até a divisa com o Loteamento Jardim das Paineiras. A partir deste ponto, o perímetro segue confrontando com o loteamento até a divisa entre os municípios de São João da Boa Vista e Águas da Prata; deste ponto, deflete à esquerda e segue pela divisa entre os dois municípios até encontrar o imóvel de matrícula 77.103, de propriedade de HJG Agrícola Ltda; deste ponto, deflete à esquerda e segue pela divisa do imóvel citado até a ferrovia, defletindo à direita e seguindo por esta até o imóvel de matrícula 7.681, propriedade de Wagner José Beraldo e Outros; deste ponto, deflete à direita, segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 77.103 até o Ribeirão da Prata; deste ponto, deflete à direita e segue, a montante, na margem direita do ribeirão, na divisa entre o imóvel de matrícula 77.103, propriedade de HJG Agrícola Ltda, e o imóvel de matrículas 36.086, 73.669 e 73.670, propriedade de Fundação de Ensino Octávio Bastos, até o ponto de confluência entre o ribeirão, as propriedades citadas anteriormente e o imóvel de matrícula 26.754, propriedade de HJG Agrícola Ltda. A partir deste ponto, o perímetro urbano segue na divisa entre o imóvel de matrículas 36.086, 73.669 e 73.670, propriedade de Fundação de Ensino Octávio Bastos e os seguintes imóveis: matrícula 26.754, propriedade de HJG Agrícola Ltda

e após com a matrícula 19.657 (Fazenda Emboaba), propriedade de Luiz Antônio Nogueira até o Ribeirão da Prata. Do ribeirão, deflete à direita e segue, por este, percorrendo nas divisas dos imóveis de matrículas: 39.742, propriedade de Eribert José de Souza e Marliene Rosa Bavaro de Souza, 43.188, propriedade de José Carlos Nunes Machado e Beatriz Corradelo Trioni Machado, 32.655, propriedade de César Luís Teixeira Corradelo e Outros, até o ponto de divisa entre o imóvel de matrícula 32.654, propriedade de Ana Corradelo, e o imóvel de matrícula 2.593, propriedade de Marco Antônio Sargaço Cotrim e Outros; deste ponto, o perímetro deflete à direita, deixa o ribeirão e segue até a Estrada Vicinal Benedito Borges de Carvalho (antiga Estrada da Pedra Balão), percorrendo nas divisas dos imóveis de matrículas: 2.593, propriedade de Marco Antônio Sargaço Cotrim e Outros, 32.654, propriedade de Ana Corradelo, 32.655, propriedade de César Luís Teixeira Corradelo e Outros, e 19.657 (Fazenda Emboaba), propriedade de Luiz Antônio Nogueira. Na estrada citada anteriormente, deflete à esquerda e segue, por esta, na divisa com o imóvel de matrícula 2.593, propriedade de Marco Antônio Sargaço Cotrim e Outros, até a divisa com o imóvel de cadastro 7-74-2-1 e matrícula 44.874, propriedade de Eribert José de Souza; deste ponto, deflete à direita, cruza a Estrada Vicinal Benedito Borges de Carvalho (antiga Estrada da Pedra Balão) e segue na divisa entre os imóveis de matrículas: 6.311, propriedade de Nelson Romera Mansanares e Outros, e 26.123, propriedade de Espólio de Dionísio Barboza, até chegar na Estrada da Serra da Paulista; deste ponto, deflete à direita, segue na referida estrada por 103 m, deflete à esquerda e cruza a estrada, seguindo até a divisa entre o imóvel de matrícula 3.704, propriedade de Antônio Celso Consentine e Outros, e o imóvel de matrícula 70.488, propriedade de Vale Dourado Loteamentos; deste ponto segue na divisa entre os imóveis citados até a divisa entre o imóvel de matrícula 3.704, propriedade de Antônio Celso Consentine e Outros, e o imóvel de matrícula 70.489, propriedade Eugenia Maria Gomes Nogueira; deste ponto segue na divisa entre os imóveis citados anteriormente até a divisa destes com o imóvel de matrícula 6.649, propriedade de Bovo Agropecuária e Participações Ltda; deste ponto, segue em linha reta até o córrego, deflete à esquerda e percorre por este córrego, passando pelos imóveis de matrículas: 6.649, propriedade de Bovo Agropecuária e Participações Ltda, 49.676, propriedade de Vantuirdes Felisberto dos Reis e Maria Aparecida Estevam dos Reis, 29.481, propriedade de José Pedro Fernandes Campana e Outros, 55.890 e 55.904, propriedade de Érika Maciel Fonseca, até encontrar a Estrada Velha da Vargem; deste ponto, deflete à direita e segue por essa estrada até o ponto de confluência entre o Córrego Fundo e a Estrada Velha da Vargem, ponto onde teve início e finda esta descrição.

308000

312000

7512000

SISTEMA DE COORDENADAS UTM FUSO 23
DATUM SIRGAS 2000

Escala 1 / 17000

0 340 680 1.020 1.360 1.700 m

MAPA DO PERÍMETRO URBANO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Legenda

- Estradas Estaduais
- Estradas Municipais e Intermunicipais
- Perímetro Urbano proposto

PERÍMETRO URBANO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

SISTEMA DE COORDENADAS UTM FUSO 23
DATUM SIRGAS 2000

Escala 1 / 17000

0 340 680 1.020 1.360 1.700 m

Legenda

- Estradas Estaduais
- Estradas Municipais e Intermunicipais
- Perímetro Urbano vigente - Lei 4516
- Perímetro Urbano proposto

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

DESPACHO Nº 235/2024/DGP/DIR
PROCESSO: Processo 2725/2024
DESTINO: GAB
ASSUNTO: Proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico – Lei 4516/2019

São João da Boa Vista, 21 de junho de 2024.

Á Chefe de Gabinete,

Trata-se da proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei 4516/2019) de São João da Boa Vista formulado pela comissão de estudos formada pela Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (AEA), as Universidades, a Prefeitura Municipal, corretoras de imóveis e Outras entidades.

A justificativa para a revisão da referida lei se deve as mudanças demográficas, econômicas e estruturais do município, ocorridas desde a aprovação do PDE vigente e a adequação aos dias atuais, suprindo as novas demandas e necessidades da população.

A revisão do Plano Diretor é uma obrigação legal (Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade) e é a oportunidade para atualizar a lei em vigor e rever os dispositivos regulamentadores, na perspectiva de combater as desigualdades na cidade e implementar propostas para ordenamento territorial e proporcionar sustentabilidade e melhores condições de vida para a população.

Os membros da comissão se reuniram para discutir as alterações, em especial a ampliação do Perímetro Urbano, a exclusão dos Artigos 21 e 24, referentes as Ocupações Dirigidas do Ribeirão da Prata e do Rio Jaguari Mirim, e a revisão e atualização da Lei de Parcelamento do Solo (Artigos 148 e 238).

Em anexo seguem a descrição e o mapa do perímetro urbano proposto.

Ao Gabinete para análise e trâmites necessários.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Jonathan Oswaldo Mancini de Oliveira
Diretor Departamento de Gestão e Planejamento Urbano
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

DESPACHO Nº 235/2024/DGP/DIR
PROCESSO: Processo 2725/2024
DESTINO: GAB
ASSUNTO: Proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico – Lei 4516/2019

São João da Boa Vista, 21 de junho de 2024.

Á Chefe de Gabinete,

Trata-se da proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei 4516/2019) de São João da Boa Vista formulado pela comissão de estudos formada pela Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (AEA), as Universidades, a Prefeitura Municipal, corretoras de imóveis e Outras entidades.

A justificativa para a revisão da referida lei se deve as mudanças demográficas, econômicas e estruturais do município, ocorridas desde a aprovação do PDE vigente e a adequação aos dias atuais, suprindo as novas demandas e necessidades da população.

A revisão do Plano Diretor é uma obrigação legal (Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade) e é a oportunidade para atualizar a lei em vigor e rever os dispositivos regulamentadores, na perspectiva de combater as desigualdades na cidade e implementar propostas para ordenamento territorial e proporcionar sustentabilidade e melhores condições de vida para a população.

Os membros da comissão se reuniram para discutir as alterações, em especial a ampliação do Perímetro Urbano, a exclusão dos Artigos 21 e 24, referentes as Ocupações Dirigidas do Ribeirão da Prata e do Rio Jaguari Mirim, e a revisão e atualização da Lei de Parcelamento do Solo (Artigos 148 e 238).

Em anexo seguem a descrição e o mapa do perímetro urbano proposto.

Ao Gabinete para análise e trâmites necessários.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar nossos protestos de elevada estima e consideração.

PROTOCOLO
DATA: ___/___/___
Ass: ...
Dep. de Gestão e Planejamento Urbano

Atenciosamente,

Jonathan Oswaldo Mancini de Oliveira
Diretor Departamento de Gestão e Planejamento Urbano
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

Município de São João da Boa Vista
Gabinete da Prefeita
Secretaria Geral

CIRCULAR Nº 470/2024/GAB /SG/LC

PROCESSO: 2725/2024

DESTINO: Procuradoria-Geral do Município

ASSUNTO: Análise e Manifestação

São João da Boa Vista, 11 de julho de 2024.

Prezado (a) Procurador (a),

Trata-se de proposta elaborado pela Comissão de estudos designada para a revisão do Plano Diretor Estratégico de São João da Boa Vista, conforme a Lei n° 4.516/2019, com a justificativa fundamentada nas mudanças demográficas, econômicas e estruturais do Município, ocorridas desde a aprovação do PDE vigente e a adequação aos dias atuais, de modo a suprir novas demandas e necessidades da população.

Desta forma, encaminho os autos do processo para análise jurídica, principalmente quanto à legalidade e emissão de parecer acerca da propositura supra em questão.

Atenciosamente,

LARYSSA C. G. COSTA DA CRUZ
Chefe de Seção– Gabinete da Prefeita

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
SÃO PAULO

Parecer Técnico PGM-C/22/2024
Proc. 2725/2024
Departamento de Gestão e Planejamento
Proposta de revisão do Plano Diretor

O presente processo administrativo trata-se de proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico de São João da Boa Vista e foi remetido a esta Procuradoria para " ... *análise jurídica, principalmente quanto à legalidade e emissão de parecer acerca da propositura supra em questão*".

Com efeito.

A Lei Complementar 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – em seu Capítulo III dispõe:

"*DO PLANO DIRETOR*
Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2o desta Lei.
Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.
§ 1o O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.
§ 2o O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.
§ 3o A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.
§ 4o No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:
I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.
§ 5o (VETADO)
Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:
I – com mais de vinte mil habitantes;
II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4o do art. 182 da Constituição Federal;
IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

§ 1o No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2o No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3o As cidades de que trata o caput deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5o desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Os municípios que possuam áreas de expansão urbana deverão elaborar Plano de Expansão Urbana no qual constarão, no mínimo:

I - demarcação da área de expansão urbana;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

§ 1o Consideram-se áreas de expansão urbana aquelas destinadas pelo Plano Diretor ou lei municipal ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, bem como aquelas que forem incluídas no perímetro urbano a partir da publicação desta Medida Provisória.
§ 2o O Plano de Expansão Urbana deverá atender às diretrizes do Plano Diretor, quando houver.
§ 3o § 3o A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano em áreas de expansão urbana ficará condicionada à existência do Plano de Expansão Urbana.
§ 4o Quando o Plano Diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do Plano de Expansão Urbana.
Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:
I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;
II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;
III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;
IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e
V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.
VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades.
§ 1o A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.
§ 2o O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei no 9.433, de 8 de janeiro de 1997.
§ 3o Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.
§ 4o Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal.
Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:
I - demarcação do novo perímetro urbano;
II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;
VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e
VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.
VIII - planejamento integrado de transporte urbano, inclusive por meio de veículos não motorizados, com vistas a melhorar a mobilidade.
§ 1o O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.
§ 2o Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.
§ 3o A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições".

A meu ver, s.m.j., não há problema jurídico para que se faça estudo para revisão do Plano Diretor, principalmente pelo que estabelece o § 3° do art. Do art. 40 da citada Lei Federal n° 10.257/2001, ou seja, "*a lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos*".

E, caso seja do interesse do Executivo, o processo deverá ser remetido aos departamentos/setores/comissões envolvidas, para que analisem e se manifestem sobre o teor, conveniência e oportunidade do mesmo (tudo em consonância com o Estatuto da Cidade), bem como para que seja efetuado o projeto de lei com as alterações pretendidas.

É o parecer, s.m.j., que não vincula a decisão da autoridade competente.

Cármen Lúcia Guarche Hess Pereira
Procuradora do Município

Ciente e de acordo.

São João da Boa Vista, 18 de jul. de 2024.

Analu Brunele Marcon
Procuradora-Chefe do Setor Consultivo
OAB/SP 331.807

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

JORNAL OFICIAL

Município de São João da Boa Vista, Segunda-feira, 29 de julho de 2024 - Ano 2024 - Edição 1.510

05

SUMÁRIO

SUMÁRIO *1*
EDITAIS *1*
DEPARTAMENTO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO 1

EDITAIS

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO

SÃO JOÃO DA BOA VISTA 200

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

EDITAL Nº 1/2024

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE À ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP**, por intermédio do **DEPARTAMENTO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO,** em atendimento às disposições legais **CONVIDA** a população, sociedade civil em geral, as sociedades de bairros e demais organizações não governamentais, entidades e quaisquer outros segmentos representativos, para participarem da **AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DO DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, O QUAL APOIARÁ A ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR.**

A audiência pública será realizada no dia 13 de agosto de 2.024, a partir das 19h00, no Teatro "Professor Antônio Cândido" na Estação das Artes, localizada na Praça Rui Barbosa, nº 41 – Centro – São João da Boa Vista/SP. Os interessados poderão participar presencialmente, até o limite da capacidade do local.

A Audiência Pública terá a seguinte **PROGRAMAÇÃO**:

- 19h - Abertura da Audiência Pública e informes iniciais;
- 19h10 - Apresentação do diagnóstico do município de São João da Boa Vista (síntese do relatório);
- 19h55 - Encerramento da coleta de contribuições realizadas;
- 20h - Leitura e resposta das contribuições recebidas;
- 20h30 - Posicionamentos técnico de destaque quanto às manifestações recebidas; e
- 21h30 - Encerramento.

Eventuais **dúvidas, sugestões e contribuições** sobre o diagnóstico do município, que embasarão a elaboração das propostas para a alteração do Plano Diretor de São João da Boa Vista/SP, **poderão ser encaminhadas por do endereço** planodiretor@saojoao.sp.gov.br **até o dia 12 de agosto de 2.024**, cujo assunto deverá ser "Audiência Pública do Plano Diretor ou elaboradas em formulário específico a ser disponibilizado no dia da Audiência. Após o preenchimento, o interessado deverá entregar a ficha ao profissional de apoio no Auditório, que transmitirá a manifestação para leitura da equipe técnica que estará conduzindo a apresentação, nos termos deste edital.

E, para que ninguém alegue desconhecimento, é publicado o presente Edital.

São João da Boa Vista/SP, 29 de julho de 2024.

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Autoridade certificadora CERTISIGN

Prefeitura de São João da Boa Vista
Assessoria de Comunicação Social

Jornalista Responsável
Leandro Mazutti Miranda
MTb 96878/SP
Disponível gratuitamente
De forma eletrônica no site
oficial da Prefeitura

MUNICIPIO DE SAO JOAO DA BOA VISTA:46429379000150

Assinado de forma digital por MUNICIPIO DE SAO JOAO DA BOA VISTA:46429379000150
Dados: 2024.07.29 18:19:46 -03'00'

Município de São João da Boa Vista
Gabinete da Prefeita
Secretaria Geral

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

"Altera os artigos 21, 24; o quadro 3, do Anexo I e o Anexo IV da Lei Complementar nº 4.516, de 20 de agosto de 2.019".

Art. 1° – Fica alterado o artigo 21 da Lei Complementar nº 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21 – Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 50 (cinquenta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 30 (trinta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrizes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; ocupação somente uso residencial unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."

Art. 2° - Fica alterado o artigo 24 da Lei Complementar nº 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a seguinte redação

"Art. 24 - O Parque Urbano - Cinturão Verde terá a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 50 (cinquenta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 30 (trinta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano - Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrizes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão: ocupação unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente: o sistema de drenagem de águas pluviais deverá

conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano - Cinturão Verde.

Art. 3° - O quadro 3, do Anexo I da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a alteração constante no Anexo I desta lei.

Art. 4° - O Anexo IV da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a alteração constante no Anexo II desta lei

Art. 3° - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4° – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos sete de agosto de dois mil e vinte e quatro (07.08.2024).

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
Prefeita Municipal

ANEXO I

"QUADRO 3"

ANEXO II

"ANEXO IV"

Descrição do Perímetro Urbano

JUSTIFICATIVA

PRIMEIRO ITEM: Nos Arts. 21 e 24 citam a área de ocupação dirigida

"Art. 21 - Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 300 (trezentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrízes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; **ocupação somente uso residencial unifamiliar**; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."

No caso cita-se o uso somente unifamiliar, porém na mesma lei no art 135 diz "**Art. 135** – Para definição do Zoneamento e Posturas de Loteamentos não Industriais, serão obrigatoriamente instituídas unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), concentradas prioritariamente nas avenidas ou ruas coletoras, na proporção mínima de 10% (dez por cento) do número de unidades do empreendimento respectivo.", tornando-se impossível o cumprimento legal para desmembramento de área, sendo que se colocado um valor razoável em 30 e 50 metros, atenderia os anseios dos artigos e ainda possibilitando a execução da lei.

SEGUNDO ITEM:

No quadro 3 do anexo 01 são descritos os coeficientes de aproveitamento, sendo em sua grande parte o básico igual a 1,0. Após amplas discussões nos conselhos, sociedade civil, técnicos da área, chegou-se a conclusão que o básico deveria ser igual a 2,0, partindo de um simples conta matemática.

Se um lote de 200m², é possível ocupar 80% de projeção da construção da área, com o Coeficiente de Aproveitamento Básico sendo igual a 1,0, o proprietário não tem o direito de construir um sobrado em seu lote. Esses problemas acometem aqueles que tem lotes menores, de 125 até 200m², uma vez que não podem sequer construir casas assobradadas, trazendo inúmeros prejuízos a essas pessoas. Com o coeficiente básico igual a 2,0 essas pessoas poderão construir, mas sempre respeitando gabarito máximo de construção, recuos, áreas permeáveis, posturas, códigos de obra e sanitários.

Município de São João da Boa Vista
Gabinete da Prefeita
Secretaria Geral

CIRCULAR Nº 594/2024/GAB/SG-LC

PROCESSO: 2725/2024

DESTINO: DGP

ASSUNTO: Análise e Manifestação

São João da Boa Vista, 09 de agosto de 2024.

Prezado (a) Diretor (a),

Trata-se de proposta elaborado pela Comissão de estudos designada para a revisão do Plano Diretor Estratégico de São João da Boa Vista, conforme a Lei n° 4.516/2019, com a justificativa fundamentada nas mudanças demográficas, econômicas e estruturais do Município, ocorridas desde a aprovação do PDE vigente e a adequação aos dias atuais, de modo a suprir novas demandas e necessidades da população.

Desta forma, encaminho os autos do processo ao Departamento de Gestão e Planejamento Urbano, para ciência do Parecer Técnico PGM-C/22/2024 ás fls. 93/94, bem como análise e manifestação do Projeto de Lei Complementar ás fls. 96/99.

Atenciosamente,

LARYSSA C. G. COSTA DA CRUZ
Chefe de Seção– Gabinete da Prefeita

PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTUDO DE REVISÃO E ATUALIZAÇÃO

O presente documento tem o condão de demonstrar a necessidade da revisão, com a consequente atualização do atual plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP), expondo as lacunas normativas que devem ser regularizadas para o bom desenvolvimento econômico e social do município e de seus habitantes.

INTRODUÇÃO

O município de São João da Boa Vista (SP) tem se destacado por seu desenvolvimento social, sendo um dos municípios com uma das expectativas de vida mais altas de acordo com o Índice de Desenvolvimento Urbano para Longevidade[1], atraindo muitos novos munícipes que sonham em se estabelecer e criar raízes na localidade, sendo, inclusive, a 4ª cidade no ranking das melhores para pessoas idosas[2].

Não obstante, é um município que oferece muitas vagas de empregos, oportunidades de qualificação de mão de obra, com as faculdades de melhor destaque e nota no MEC da região, sendo elas IFSP, UNESP, UNIFAE e UNIFEOB.

Em 2019 foi promulgada a lei do novo Plano Diretor da cidade. O estudo do plano diretor realizado para a nossa cidade foi, sem dúvida, um trabalho de excelência, mostrando um profundo compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável e a qualidade de vida dos cidadãos. O planejamento cuidadoso e a visão de longo prazo refletem a seriedade com que as necessidades do município foram abordadas. No entanto, como é natural em processos dessa magnitude, algumas questões, ao serem aplicadas na prática, revelaram certas falhas e inconsistências que precisam ser reconsideradas. Essas situações reforçam a importância de uma revisão contínua e adaptativa do plano, garantindo que ele seja ajustado para melhor atender às demandas da nossa comunidade e às realidades que surgem no dia a dia. Revisar e aprimorar o plano diretor não diminui seu valor inicial, mas sim fortalece sua aplicação, assegurando que ele continue a servir como um guia eficaz para o crescimento ordenado e sustentável da nossa cidade.

O plano diretor deste município, que estabelece as normativas e diretrizes para evolução e desenvolvimento urbano, foi promulgado sob o número 4.516, no dia 20/08/2019, contudo, até o momento se passaram mais de quatro anos, razão pela qual algumas normativas e diretrizes dispostas se tornaram obsoletas e inviáveis para o desenvolvimento econômico e social do município.

É importante frisar que, o atual plano diretor, foi promulgado antes da pandemia do covid-19, que trouxe consigo diversas modificações na estrutura da

---

[1] https://globalcoalitiononaging.com/wp-content/uploads/2019/02/1207_17_Ilma_ReportIDL_21x28cm_Alta_semcortesemsangria.pdf - pag. 46

[2] https://g1.globo.com/sp/sao-carlos-regiao/noticia/2020/11/10/sao-joao-da-boa-vista-e-a-4a-no-ranking-de-melhores-cidades-pequenas-para-idosos.ghtml

vida dos munícipes, bem como houve uma grande mudança na mobilidade urbana e nas vidas dos cidadãos, assim, de rigor que seja revista e atualizada a lei 4.516/2019 para atender todas as novas necessidades urbanas e continuar cumprindo as determinações constitucionais.

OBJETIVO DO ESTUDO

O objetivo do estudo das atualizações no plano diretor é garantir que o documento seja adequado às novas necessidades e expectativas da população de todas as classes sociais, bem como às mudanças que ocorreram no município desde a sua aprovação.

Importante ressaltar que o plano diretor, deve não só obedecer às normativas constitucionais, mas também atender as determinações da constituição estadual, a lei orgânica do município e o estatuto da cidade, para que se atenda os princípios constitucionais fundamentais básicos e consequentemente haja o fomento da economia interna do município, que também é disposto na constituinte federal.

Para isso, entende-se que de acordo com a atual conjuntura, o estudo deve analisar de forma pormenorizada e de acordo com a condição social e econômico dos munícipes, atendendo os seguintes aspectos:

• Diagnóstico da situação atual do município: Foi identificado as principais problemáticas atuais enfrentadas pelo município, inclusive, mas sem limitação a esta, o desenvolvimento social e urbano de modo a favorecer os habitantes, conforme disposição do artigo 1º e 3º da Constituição Federal, que determina que os objetivos fundamentais são a cidadania, valores sociais do trabalho e livre iniciativa, devendo ser erradicada a pobreza e a consequente redução das desigualdades sociais e regionais, objetivos esses que sofrendo uma deterioração em razão da não revisão do plano diretor.

• Identificação de oportunidades para o futuro: Apurou-se os principais desafios e oportunidades que o município enfrentará nos próximos anos, como o desenvolvimento econômico e as mudanças climáticas, inclusive o crescimento populacional que já vem ocorrendo, conforme estudo disponibilizado pelo IBGE[3], onde foi constatado que o município obteve um aumento de 10% dos habitantes entre 2010 e 2022, sendo que neste último censo, foi constatado que o município contava com 92.547 habitantes[4].

• Proposta de diretrizes e ações para o novo plano diretor: O atual estudo propõe diretrizes e ações para que o novo plano diretor que contribua para o

[3] https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama
[4] *Ibidem*

desenvolvimento sustentável e justo do município, proporcionando a todos a oportunidade de desenvolvimento econômico, social e garantindo a dignidade da pessoa a todos.

O estudo foi amplamente discutido entre os departamentos da Prefeitura, considerando os aspectos conflitantes entre artigos da própria lei do Plano Diretor, e envolveu outros representantes da sociedade civil através das comissões municipais. Alguns dos benefícios do estudo das atualizações no plano diretor incluem:

• Melhoria da qualidade de vida da população: O plano diretor é um instrumento essencial para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e social. As atualizações no plano diretor devem contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população, por meio da promoção da inclusão social, oportunidade de emprego e moradia, do acesso a serviços públicos e da proteção do meio ambiente.

• Atração de investimentos: A atualização bem elaborada do plano é instrumento essencial para garantir que o Município reúna condições para se tornar atraente para investimentos internos e externos, desenvolvendo a economia local, e tornando-a competitiva perante outras cidades, sendo este um dever explícito da Constituição Federal, previsto em seu artigo 170, o qual com a devida vênia, foi transcrito abaixo para melhor elucidação.

> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
>
> I - soberania nacional;
>
> II - propriedade privada;
>
> III - função social da propriedade;
>
> IV - livre concorrência;
>
> V - defesa do consumidor;
>
> VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

> VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
>
> VIII - busca do pleno emprego;
>
> IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
>
> Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

• Gestão urbana mais eficiente: A lei 4.516/2019 é um instrumento essencial para a gestão urbana. As atualizações podem contribuir para a melhoria da eficiência da gestão urbana, por meio da definição de diretrizes claras e objetivas para o uso e ocupação do solo, atendendo a função social da propriedade, princípio constitucional imprescindível ao desenvolvimento sustentável do município, que por consequência, fomenta a economia interna e dá oportunidade de moradia a todos.

Conforme o estudo São João 2050, na seção "Estratégia de Desenvolvimento", página 54, a estratégia para o futuro de São João da Boa Vista envolve a criação de um cinturão verde e a qualificação de áreas menos favorecidas. "Deve-se promover a consolidação e qualificação dos tecidos menos favorecidos, o reforço da conectividade interna entre áreas estratégicas da cidade e o reforço do Centro como polo principal de atividades." No mapa "Estratégia de desenvolvimento espacial" (Imagem 01), observa-se que parte dessas áreas estratégicas para conectividade, como o Polo Industrial e o Setor Sul, estão fora do atual perímetro urbano. O mapa "Perímetros urbanos: antigo, atual e proposto" (Anexo 01) reforça a necessidade de reajustar o perímetro para viabilizar essa conectividade.

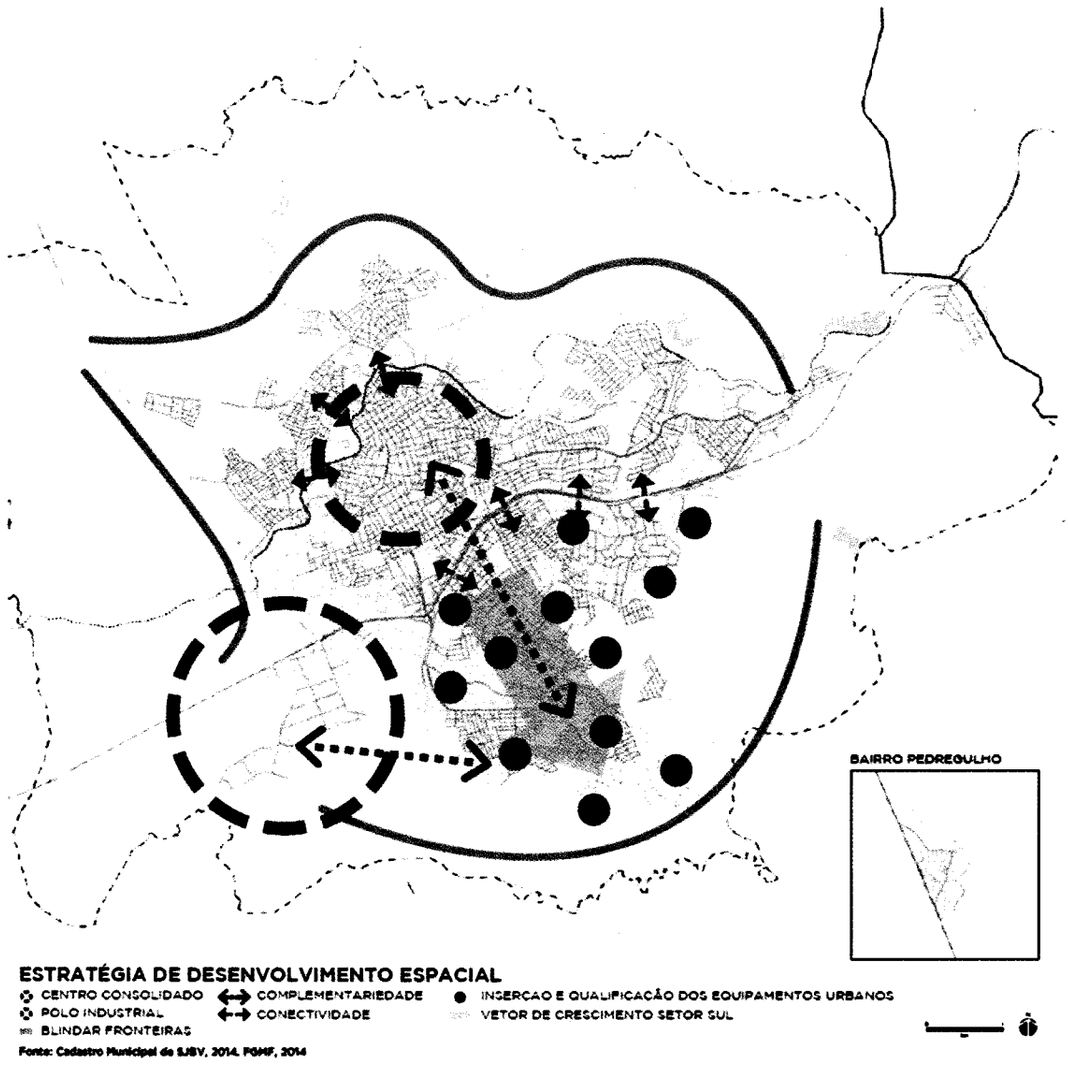


Imagem 01: Mapa "Estratégia de desenvolvimento espacial". Página 54. Estudo São João 2050.

O estudo das atualizações no plano diretor é um processo importante para o desenvolvimento urbano sustentável e justo, inclusive, conforme previso na lei 4.516/2019, é imprescindível sua revisão e atualização para que se possa alcançar o plano estratégico São João 2050.

Após muitas discussões e análises detalhadas, identificamos três itens principais que precisam ser revistos com maior urgência para assegurar que o plano diretor continue a ser um instrumento eficaz para o desenvolvimento da cidade:

1. **Readequação do Perímetro Urbano**: A revisão do plano diretor anterior retirou, de maneira equivocada, certas áreas

do perímetro urbano que são cruciais para o desenvolvimento harmonioso da cidade. Essas áreas possuem infraestrutura consolidada muito próximas ou potencial significativo para a expansão controlada, e sua exclusão tem gerado obstáculos para o planejamento urbano eficiente. Reintegrar essas áreas ao perímetro urbano permitirá uma melhor gestão dos recursos e atenderá às demandas de crescimento populacional de maneira ordenada, evitando a criação de vazios urbanos que dificultam a continuidade dos serviços públicos e a ocupação sustentável do território.

2. **Remoção dos Artigos 21 e 22**: Os artigos 21 e 22, incluídos na última revisão, impõem restrições que, na prática, têm se mostrado infundadas e prejudiciais ao desenvolvimento natural e sustentável da cidade. Essas restrições não apenas limitam o crescimento equilibrado de determinadas regiões, mas também criam barreiras que segregam áreas da cidade, impedindo a integração e a equidade territorial. A remoção desses artigos é essencial para garantir que o planejamento urbano promova uma cidade inclusiva, dinâmica e preparada para enfrentar os desafios futuros, respeitando o equilíbrio entre desenvolvimento e sustentabilidade.

3. Aumento do Coeficiente **de Aproveitamento das Construções**: O coeficiente de aproveitamento atual, definido no plano diretor, tem limitado a densidade construtiva em áreas onde o potencial de desenvolvimento é elevado. Essa limitação não só impede o aproveitamento eficiente do solo urbano, mas também contraria os princípios de adensamento sustentável, que buscam concentrar o crescimento em áreas estratégicas, com infraestrutura adequada e proximidade de serviços. Revisar e aumentar esse coeficiente permitirá que a cidade se desenvolva de forma mais compacta e funcional, incentivando a construção de empreendimentos que atendam à demanda por habitação e serviços, sem comprometer a qualidade de vida e a sustentabilidade ambiental.

Essas revisões são essenciais para corrigir os rumos do desenvolvimento urbano, garantindo que o plano diretor continue a servir como um guia eficaz para o crescimento ordenado e sustentável da cidade.

JUSTIFICATIVA

Justificativa para a criação da comissão de estudo para a revisão do plano diretor de São João da Boa Vista:

O plano diretor é o instrumento básico e imprescindível da política de desenvolvimento e expansão urbana do município. Ele estabelece as diretrizes e prioridades para o uso e ocupação do solo, o desenvolvimento econômico e social, e a proteção do meio ambiente.

O último Plano Diretor foi aprovado em 2019 e o Estatuto da Cidade prevê a sua revisão a cada 5 anos. Além disso, nesse período, o município passou por diversas mudanças, tanto demográficas quanto econômicas. A população cresceu[5], a economia se diversificou, e novas tecnologias, tendências e demandas surgiram, inclusive, mas sem limitação a isso, todo o mundo foi reestruturado por conta dos impactos da pandemia do covid-19, razão pela qual mostra-se de forma cristalina a necessidade de se rever e atualizar a lei 4.516/2019.

Para que o plano diretor continue sendo um instrumento eficaz para o desenvolvimento do município, é necessário que ele seja revisado e atualizado. A comissão de estudo para o novo plano diretor é responsável por realizar esse trabalho.

A comissão será composta por representantes da sociedade civil, do poder público e de entidades técnicas, cada um expondo as problemáticas e lacunas normativas do atual plano diretor de modo a contribuir com a revisão do município e seus habitantes. Ela terá a missão de elaborar um diagnóstico da situação atual do município, identificar os desafios e oportunidades para o futuro, e propor diretrizes e ações para o novo plano diretor,

Alguns dos benefícios da criação da comissão de estudo incluem:

- Garantia de um processo de planejamento urbano participativo e democrático;

- Fortalecimento do diálogo entre a sociedade civil e o poder público;

[5] https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

• Maior transparência e accountability na gestão urbana;

• Elaboração de um plano diretor mais adequado às necessidades e expectativas da população na atual conjuntura e visando o plano estratégico São João 2050.

A comissão de estudo é um instrumento essencial para a construção de um futuro mais sustentável e justo para São João da Boa Vista e seus munícipes.

Existe um outro tema que foi amplamente trazido para o estudo e que é hoje um problema social e territorial para o município: os loteamentos clandestinos. Antes de trazer os dados sobre os diagnósticos e necessidades de adequação do Perímetro Urbano, é necessário explanar também sobre a problemática crescente. Segue o relatório abaixo:

Entre 2017 e o presente, houve um crescimento expressivo no número de loteamentos clandestinos, passando de 8 para 32. Esse aumento significativo reflete a intensificação da urbanização desordenada, colocando em evidência a necessidade urgente de medidas mais rigorosas de fiscalização e controle. A estratégia desses empreendimentos ilegais não só agrava os problemas ambientais e sociais já mencionados, como também destaca a necessidade de reforçar as políticas públicas de ordenamento territorial e gestão urbana.

O desenvolvimento urbano realizado de forma irregular pode causar uma série de impactos negativos profundos, afetando tanto o meio ambiente quanto a sociedade. Esses empreendimentos ilegais se diferenciam drasticamente dos loteamentos licenciados, que obedecem a rigorosos padrões legais e ambientais, garantindo um crescimento urbano sustentável e equilibrado. Este relatório busca explorar detalhadamente os malefícios dos loteamentos clandestinos, comparando-os com os benefícios dos loteamentos licenciados, embasando a análise nas legislações ambientais e urbanísticas federais e estaduais, incluindo as normativas da CETESB e outras regulamentações relevantes.

Loteamento Clandestino: Definição e Consequências

Loteamento clandestino refere-se à subdivisão de terrenos urbanos sem a devida autorização e registro nos órgãos competentes, realizada à margem das exigências legais que regulam o uso e ocupação do solo. A ausência de licenciamento resulta em uma série de consequências adversas:

Impacto Ambiental:

A operação de loteamentos clandestinos frequentemente envolve a ocupação ilegal de áreas de preservação permanente (APPs), o desmatamento de vegetação nativa e a destruição de ecossistemas sensíveis. Conforme estabelecido no Artigo 4º do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), as APPs devem ser rigorosamente protegidas para garantir a manutenção dos serviços ecossistêmicos, como a proteção dos recursos hídricos, a conservação do solo e a biodiversidade. No entanto, loteamentos clandestinos tendem a ignorar essas proteções, resultando em severa degradação ambiental. Além disso, a Resolução CONAMA nº 01/1994 destaca a importância de se considerar o estágio sucessional da vegetação ao planejar qualquer intervenção, um princípio frequentemente desrespeitado em loteamentos clandestinos, o que leva à perda irreversível de biomas e espécies endêmicas.

Outro aspecto crítico ignorado por loteamentos clandestinos é a compensação ambiental, exigida para mitigar os danos causados ao meio ambiente. A Resolução SMA nº 07/2017, em seu Inciso II do Artigo 5º, estabelece diretrizes rigorosas para a compensação ambiental, determinando que qualquer empreendimento que cause impacto ambiental deve adotar medidas compensatórias proporcionais ao dano causado. Essa compensação é fundamental para a restauração e manutenção dos ecossistemas afetados, sendo uma exigência legal que visa contrabalançar os efeitos negativos das intervenções humanas. Nos loteamentos licenciados, a compensação ambiental é um mecanismo crucial que garante não apenas a mitigação dos impactos, mas também a recuperação das áreas degradadas. No entanto, em loteamentos clandestinos, a ausência de qualquer tipo de compensação agrava ainda mais a degradação ambiental, deixando danos irreparáveis que comprometem a integridade dos ecossistemas e a qualidade de vida das populações locais.

Contaminação e Degradação dos Recursos Hídricos:

A instalação de loteamentos clandestinos, sem o devido planejamento de saneamento básico, representa uma ameaça direta e significativa aos recursos hídricos, tanto superficiais quanto subterrâneos. A disposição inadequada de esgoto e resíduos sólidos em tais áreas, frequentemente feita de maneira irregular e sem tratamento adequado, resulta na contaminação dos cursos d'água e lençóis freáticos. Essa contaminação é particularmente grave, pois afeta a qualidade da água potável e compromete a saúde pública, além de causar danos irreversíveis aos ecossistemas aquáticos.

O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), especialmente em seu Artigo 4º, estabelece a proteção rigorosa das Áreas de Preservação Permanente (APPs), incluindo as margens de rios e nascentes, justamente para garantir a integridade dos recursos hídricos. No entanto, em loteamentos clandestinos, essas áreas são frequentemente desmatadas e ocupadas, eliminando a vegetação que serve como barreira natural contra a erosão e filtragem de poluentes. A consequência é o aumento do risco de erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, agravando ainda mais a degradação ambiental.

Além disso, a Resolução SMA nº 32/2014 estabelece diretrizes para a recomposição da vegetação nativa em áreas degradadas, incluindo a recuperação de matas ciliares que são essenciais para a proteção dos cursos d'água. A ausência dessa vegetação em loteamentos clandestinos resulta na exposição dos solos à erosão, aumentando o carreamento de sedimentos para os rios e contribuindo para o assoreamento, que reduz a capacidade de armazenamento de água dos corpos d'água, afetando tanto a biodiversidade quanto o abastecimento humano.

A contaminação dos lençóis freáticos é outro problema grave associado aos loteamentos clandestinos. Sem sistemas adequados de tratamento de esgoto, os resíduos líquidos penetram no solo e alcançam o lençol freático, contaminando a água subterrânea que é uma fonte vital para muitas comunidades, especialmente em áreas rurais. A contaminação por nitratos, coliformes fecais e outros poluentes químicos provenientes de atividades humanas sem controle pode tornar a água imprópria para consumo, aumentando os riscos de doenças e impactos negativos à saúde pública. A Lei nº 9.433/1997, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, enfatiza a necessidade de proteger e gerenciar os recursos hídricos de maneira sustentável, algo completamente ignorado em empreendimentos clandestinos.

Outro aspecto importante é a proteção das árvores isoladas nativas, regulamentada pela Decisão de Diretoria nº 28/2013/V/C/I, que são fundamentais para a manutenção do equilíbrio hidrológico local. Em loteamentos clandestinos, essas árvores são frequentemente removidas sem qualquer critério, o que compromete a retenção de água no solo e a recarga dos lençóis freáticos. Essa prática irresponsável contribui para a redução da capacidade de infiltração da água da chuva, exacerbando a escassez hídrica e comprometendo a sustentabilidade dos recursos hídricos.

A combinação desses fatores demonstra que os loteamentos clandestinos são extremamente prejudiciais ao meio ambiente e à sociedade, comprometendo a qualidade e disponibilidade dos recursos hídricos de maneira irreparável.

Portanto, é essencial que o desenvolvimento urbano siga as legislações vigentes, garantindo a proteção dos recursos naturais e o bem-estar das futuras gerações.

Impactos Sociais e Urbanísticos:

Os loteamentos clandestinos apresentam uma série de problemas sociais e urbanísticos que impactam profundamente a vida das comunidades envolvidas e a gestão pública dos municípios. A ausência de infraestrutura básica adequada, como água potável, esgoto, energia elétrica e transporte público, compromete diretamente a qualidade de vida dos moradores, criando bolsões de pobreza, marginalização e vulnerabilidade social. Sem acesso a esses serviços essenciais, os habitantes desses loteamentos enfrentam condições de vida precárias, o que frequentemente resulta em problemas de saúde, baixa qualidade de educação e falta de oportunidades de emprego, perpetuando ciclos de pobreza.

Além dessas carências, a ausência de um sistema eficiente de direcionamento das águas pluviais agrava ainda mais a situação. Em loteamentos clandestinos, não há planejamento para a drenagem adequada da água da chuva, o que pode resultar em inundações, erosão do solo e deslizamentos de terra, colocando em risco a segurança dos moradores e a integridade das construções. Esses problemas são exacerbados pela falta de pavimentação e sistemas de drenagem adequados, que são requisitos básicos em loteamentos licenciados.

Outro fator crítico é a coleta de lixo. Em loteamentos clandestinos, a ausência de um serviço regular de coleta de resíduos sólidos leva ao acúmulo de lixo nas vias públicas e áreas abertas, criando focos de doenças, atraindo vetores como ratos e mosquitos, e contribuindo para a degradação ambiental. A disposição inadequada de resíduos também pode resultar na contaminação do solo e das águas subterrâneas, agravando ainda mais os impactos negativos para a saúde pública e o meio ambiente.

Esses custos não programados acabam sendo arcados pelo município, que é forçado a desviar recursos

Além dos impactos diretos sobre os moradores, os loteamentos clandestinos impõem um fardo financeiro significativo para os municípios. Como essas áreas não são planejadas nem autorizadas, o município não inclui a provisão de infraestrutura e serviços em seu planejamento urbano e orçamentário. Quando esses loteamentos se tornam habitados, a pressão sobre o governo local para

fornecer água, esgoto, eletricidade, coleta de lixo e drenagem aumenta. Esses custos não programados acabam sendo arcados pelo município, que é forçado a desviar recursos de outras áreas prioritárias para tentar mitigar os problemas causados por esses empreendimentos ilegais. Isso resulta em um impacto negativo no orçamento público e na capacidade do município de atender a outras demandas da população.

A aquisição de terrenos em loteamentos clandestinos também expõe os compradores a riscos legais consideráveis. A falta de escrituras e a insegurança quanto à posse do terreno geram um ambiente propício para disputas judiciais, que muitas vezes resultam em longos processos legais e a possível perda do terreno, junto com os investimentos feitos. Essa insegurança jurídica não só compromete o patrimônio das famílias envolvidas, como também desestimula o desenvolvimento econômico da região, pois os investimentos imobiliários são vistos como arriscados e sem garantias legais.

Portanto, os loteamentos clandestinos não só criam graves problemas sociais e urbanísticos, como também impõem custos inesperados e substanciais ao município, prejudicando o planejamento urbano e a qualidade de vida dos cidadãos. O cumprimento das legislações vigentes e a promoção de loteamentos licenciados são essenciais para garantir um desenvolvimento urbano sustentável, seguro e justo para todos.

Impactos Socioeconômicos dos Loteamentos Clandestinos:

Os loteamentos clandestinos geram uma série de impactos socioeconômicos negativos que afetam tanto os moradores dessas áreas quanto a administração pública e a sociedade em geral. A falta de regulamentação e planejamento adequado nessas ocupações irregulares resulta em desafios significativos que comprometem o desenvolvimento econômico e social sustentável.

Primeiramente, a ausência de infraestrutura básica em loteamentos clandestinos, como saneamento, abastecimento de água, energia elétrica, e coleta de lixo, cria condições de vida precárias para os moradores. Esses indivíduos frequentemente vivem em situação de vulnerabilidade social, sem acesso a serviços públicos essenciais, o que contribui para a formação de bolsões de pobreza e marginalização. Essa realidade é agravada pela falta de acesso a direitos básicos de cidadania, como saúde, educação e segurança, prejudicando a qualidade de vida e o desenvolvimento humano.

Do ponto de vista legal, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta a política urbana no Brasil, estabelece que o planejamento urbano deve promover a ordenação do solo de forma a garantir o bem-estar da população, o que inclui a oferta de infraestrutura e serviços básicos. No entanto, os loteamentos clandestinos ignoram essas diretrizes, resultando em uma ocupação desordenada que não atende às necessidades dos moradores e não respeita os instrumentos de planejamento urbano.

Além dos problemas sociais, os loteamentos clandestinos também impõem elevados custos financeiros aos municípios. Como essas áreas não são planejadas ou licenciadas, a responsabilidade de prover infraestrutura e serviços básicos, após a ocupação, recai sobre o poder público, que muitas vezes precisa desviar recursos de outras áreas prioritárias para atender as demandas emergenciais desses assentamentos. Isso causa um impacto negativo no orçamento municipal, comprometendo a capacidade de investimento em áreas planejadas e em políticas públicas essenciais.

A regularização fundiária dessas áreas, prevista na Lei nº 11.977/2009, que trata do Programa Minha Casa Minha Vida, envolve custos elevados e processos burocráticos complexos, o que torna o desafio ainda maior para os municípios que precisam lidar com essas ocupações irregulares. A regularização, embora necessária para assegurar os direitos de propriedade e acesso a serviços públicos, demanda tempo, recursos e planejamento, o que nem sempre está ao alcance das administrações municipais.

Outro aspecto crítico é a insegurança jurídica enfrentada pelos moradores de loteamentos clandestinos. A falta de escrituras e de garantias legais de posse dos terrenos expõe os compradores a riscos significativos, como a perda de seus investimentos em caso de despejos ou demolições, além de longas disputas judiciais que muitas vezes resultam em perdas financeiras irreparáveis. A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) prevê a necessidade de regularização e registro de propriedades, mas os loteamentos clandestinos ignoram essas exigências, deixando os moradores em uma situação de vulnerabilidade legal.

Em resumo, os loteamentos clandestinos não só comprometem a qualidade de vida dos seus moradores, mas também criam um fardo econômico e legal para os municípios. O cumprimento das normas urbanísticas e ambientais é fundamental para garantir um desenvolvimento socioeconômico sustentável, que respeite os direitos dos cidadãos e assegure um futuro mais justo e equilibrado para todos.

Compensação Ambiental:

Quando ocorre algum dano ambiental em um loteamento clandestino, raramente há compensação ambiental adequada, ao contrário do que é exigido em empreendimentos licenciados. O Inciso II do Artigo 5º da Resolução SMA nº 07/2017 trata da necessidade de compensação ambiental em situações de impacto ambiental, o que é sistematicamente ignorado em loteamentos clandestinos.

Loteamento Licenciado: Vantagens e Conformidade Legal

Por outro lado, os loteamentos licenciados seguem um rigoroso processo de aprovação que envolve a conformidade com diversas legislações ambientais e urbanísticas, garantindo o equilíbrio ambiental e a sustentabilidade do desenvolvimento.

Conservação Ambiental e Proteção das APPs:

Loteamentos licenciados são obrigados a respeitar as Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme estipulado no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012). Essa legislação fundamental assegura que os recursos naturais sejam protegidos, estabelecendo critérios rigorosos para a conservação ambiental. Além disso, a legislação exige a compensação por qualquer dano ambiental causado durante a implementação do loteamento, garantindo que os impactos negativos sejam minimizados e que as áreas degradadas sejam devidamente recuperadas.

A Resolução SMA nº 32/2014 complementa essas diretrizes ao estabelecer normas específicas para a recomposição da vegetação, determinando que qualquer área impactada seja restaurada com espécies nativas e de acordo com o estágio sucessional da vegetação, conforme indicado pela Resolução CONAMA nº 01/1994. Isso garante que a recuperação ambiental seja feita de maneira ecologicamente correta, respeitando os ciclos naturais e promovendo a biodiversidade.

Adicionalmente, a Resolução SMA nº 80/2020 reforça a importância da preservação e recuperação das APPs, estabelecendo critérios para a compensação ambiental em empreendimentos que afetam essas áreas sensíveis. Essa resolução exige que, além da recuperação direta das áreas degradadas, sejam adotadas medidas compensatórias que contribuam para a proteção e sustentabilidade a longo prazo das APPs, assegurando que a integridade dos

ecossistemas seja mantida e que os serviços ecossistêmicos, como a proteção dos recursos hídricos, continuem a ser fornecidos de maneira eficaz.

Infraestrutura e Saneamento:

Loteamentos licenciados devem assegurar a implementação de infraestrutura urbana adequada, incluindo sistemas de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e pavimentação. Isso não apenas melhora a qualidade de vida dos residentes, mas também previne problemas ambientais e de saúde pública. A legislação também prevê a instalação de sistemas de drenagem para evitar a erosão do solo e o assoreamento de corpos d'água, protegendo os recursos hídricos e garantindo a sustentabilidade a longo prazo.

Segurança Jurídica e Regularização Fundiária:

A regularidade jurídica dos loteamentos licenciados proporciona segurança para os compradores, que têm garantido o direito de posse de seus terrenos e a possibilidade de obter a escritura definitiva. Essa segurança jurídica evita disputas e litígios que são comuns em loteamentos clandestinos, além de assegurar o valor do investimento imobiliário.

Compensação e Licenciamento Ambiental:

Empreendimentos licenciados devem realizar compensações ambientais para mitigar os impactos de sua instalação. A compensação ambiental é regulamentada pela Resolução SMA nº 07/2017, que exige ações compensatórias proporcionais ao dano causado. O licenciamento ambiental, por sua vez, é um processo rigoroso que inclui a avaliação de impactos ambientais e a definição de medidas mitigadoras, conforme estabelecido pela Decisão de Diretoria CETESB nº 116/2018/E/C. O processo de licenciamento em São Paulo também passa pelo GRAPROHAB, conforme Decreto Estadual nº 52.053/2007, que avalia a conformidade dos projetos de parcelamento do solo com as diretrizes de planejamento urbano e ambiental do estado.

Legislação e Normativas Relevantes

Legislação Federal:

Lei nº 6.766/1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano: Estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano, exigindo a aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento pelos órgãos competentes, garantindo a regularidade fundiária e a adequação às normas urbanísticas.

Conhecendo melhor os problemas que um planejamento urbano irregular acarreta, será analisado em seguida os problemas do Perímetro Urbano:

PERÍMETRO URBANO

A ampliação do perímetro urbano é uma medida que deve ser adotada pelo município para permitir o crescimento da cidade para além de seus limites atuais. Essa medida pode ser motivada por diversos fatores, como o crescimento populacional, o desenvolvimento econômico e a necessidade de expansão de infraestruturas urbanas.

Pontos de atenção com a ampliação do perímetro urbano:

• Impacto ambiental: É importante que a ampliação do perímetro urbano seja feita de forma sustentável, minimizando os impactos ambientais e conservando a biodiversidade local.

• Aumento dos custos de infraestrutura: A ampliação do perímetro urbano pode aumentar os custos de infraestrutura, como a construção de redes de saneamento, transporte e energia. É importante que os custos da ampliação do perímetro urbano sejam considerados e ponderados antes da tomada de decisão.

• Desenvolvimento desordenado: A ampliação do perímetro urbano deve ser apurada de forma sustentável, para que seja efetivado o desenvolvimento ordenado e dentro da legalidade. É importante que a ampliação do perímetro urbano seja planejada e ocorra seguindo todas as leis municipais e federais, de forma a atender o desenvolvimento e o crescimento populacional e econômico do município.

Além disso, cabe ao munícipio avaliar e dar o direcionamento do crescimento da cidade, de forma que ocorra de forma bem planejada e que este crescimento ocorra em áreas circunvizinhas e com acesso.

Aspectos favoráveis:

A ampliação do perímetro urbano de São João da Boa Vista é uma medida necessária para o desenvolvimento da cidade. A atual estrutura urbana está inflada. Isso faz com que o trânsito fique cada vez mais congestionado.

De acordo com o estudo São João 2050, na parte "Radiografia: SJBV-Estrutura Física", página 30, no que diz respeito à estrutura viária regional, é citado: "Em termos de mobilidade, a estrutura viária regional criou barreiras para as conexões interurbanas com a implantação das Rodovias SP-342 e SP-344 que secionam a cidade, impondo a necessidade de transposições veiculares e de pedestres para a conexão da região central com as regiões sul, sudoeste e oeste."

A ocupação consolidada e a expansão ao sul de São João da Boa Vista exigem transposições adequadas para viabilizar conexões, e conforme o mapa "Estrutura, Diretrizes e Obras Viárias" (Imagem 02), muitas dessas propostas viárias ficam inviabilizadas pelo atual perímetro urbano. O mapa "Perímetros urbanos: antigo, atual e proposto" (Mapa Anexo 01), demonstra a necessidade de reajuste para incluir futuras obras viárias e facilitar a expansão planejada da cidade.

A expansão do perímetro urbano permite diluir o trânsito, pois distribuiria a população e as atividades econômicas por uma área maior. Isso também corrobora com a efetivação de moradias próprias e geração de empregos, consequentemente cessando a estrutura central de escoamento, atenuando o congestionamento e a poluição. O Estudo da USP Cidades mostra, inclusive, alguns traçados estratégicos importantes para a malha viária da cidade, que estão atualmente impossibilitados ou prejudicados pelo atual recorte do Perímetro Urbano:

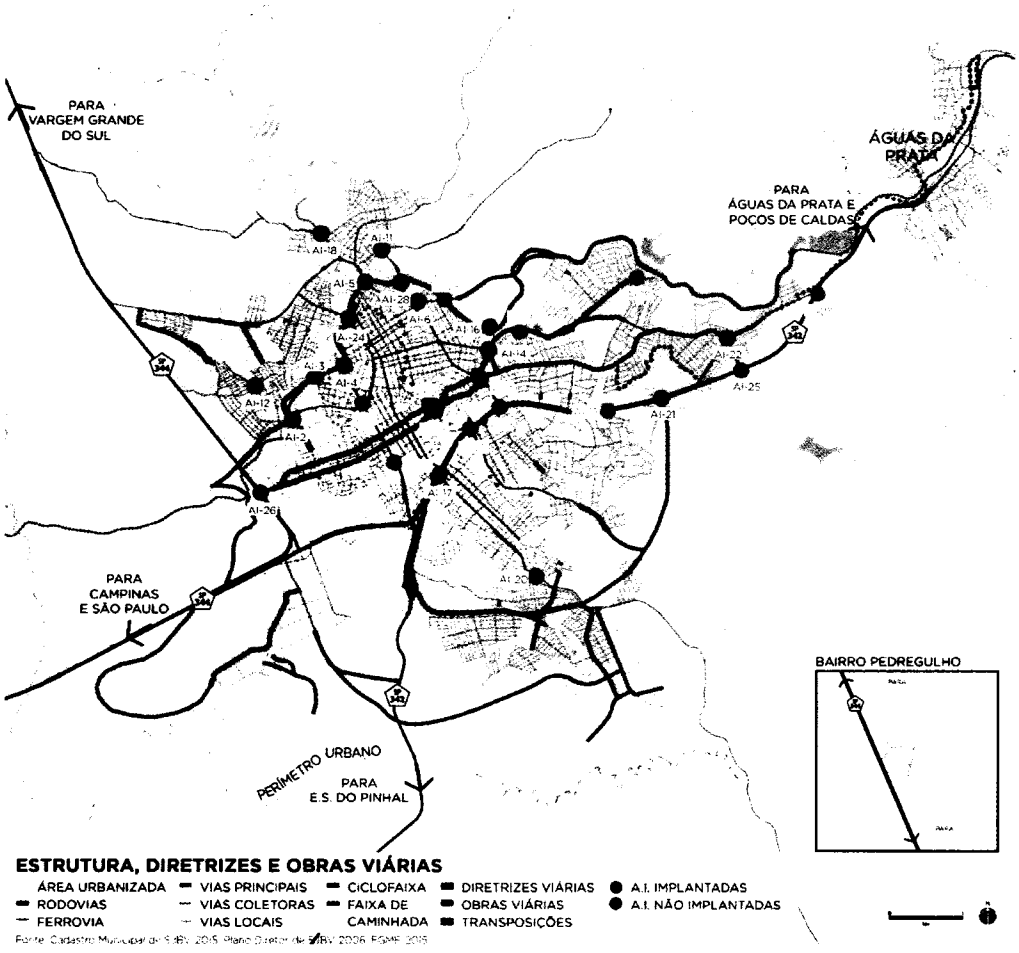


Imagem 02: Mapa "Estrutura, Diretrizes e Obras Viárias". Página 30. Estudo São João 2050.

Ao contrário disso, o perímetro urbano reduzido, como foi aprovado no plano diretor de 2019, acaba por incentivar o adensamento de regiões centrais e a superlotação, cuja infraestrutura já se encontra saturada, não só no que diz respeito ao fluxo viário, mas também com relação ao atendimento de serviços básicos, como educação, saúde e segurança.

Segundo o estudo São João 2050, na parte 'Integração da ferrovia à cidade, à rede de transporte e ao parque linear', página 125, a ferrovia pode ser transformada em um modal de transporte de passageiros, integrando São João da Boa Vista com Poços de Caldas e Aguaí. O estudo ressalta a importância de conectar essa ferrovia ao grande parque linear ao longo dos rios Jaguari-Mirim e Prata, requalificando o tecido urbano. O mapa 'Diagrama cidade compacta – Integração da Ferrovia' (Imagem 3) destaca que para implementar essa proposta de integração, é imprescindível o ajuste do atual perímetro urbano. Isso pode ser visualizado no Mapa Anexo 01: 'Perímetros urbanos: antigo, atual e proposto'.

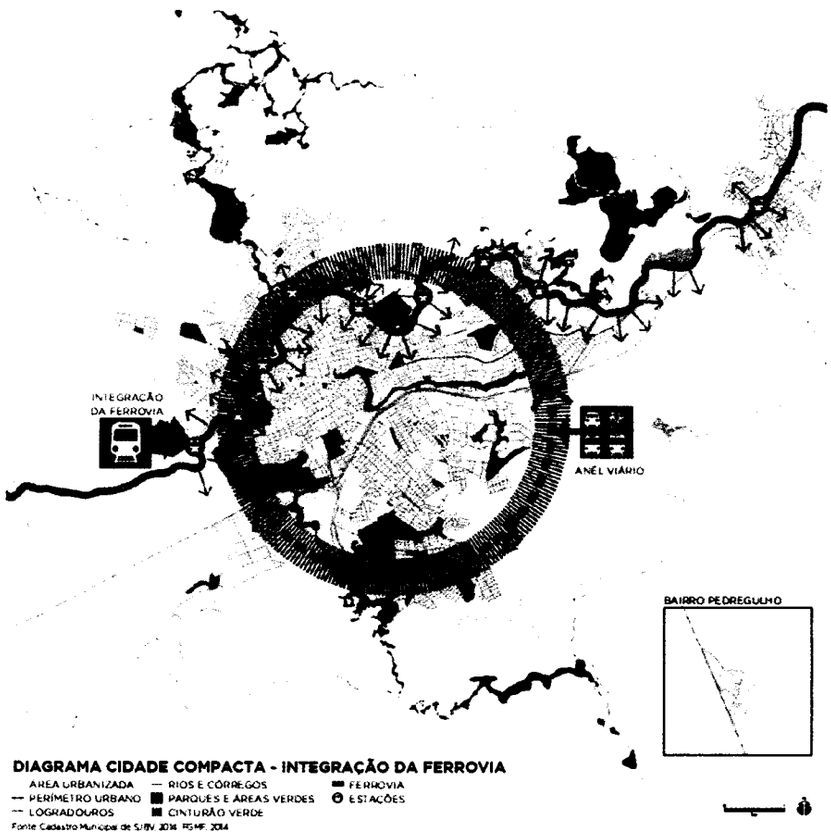


Imagem 3: Mapa "Diagrama Cidade Compacta – Integração da Ferrovia". Página 125. Estudo São João 2050.

No mais, com a ampliação do perímetro urbano consequentemente ocorrerá a majoração do recolhimento de tributos provenientes das atividades econômicas geradas, amplificando as receitas municipais. Isso poderia ser usado para investir em infraestrutura, educação, saúde e outros serviços públicos inerentes aos munícipes.

O valor cobrado de IPTU em São João da Boa Vista é um valor considerado alto, se comparado a maioria das cidades da região. Portanto, não há dúvida que o IPTU é importante fonte de renda do Município, inclusive, conforme notícia veiculada pelo jornal O Município em 10 de janeiro de 2024, segundo informações do Departamento de Finanças, a previsão é que sejam arrecadados em 2024 R$ 40,61 milhões somente com o IPTU, sendo que em eventual expansão do perímetro urbano, esse importe seria majorado.

Outro benefício da ampliação do perímetro urbano é que ela ajudaria a reequilibrar a oferta e demanda de lotes. Atualmente, a oferta é menor que a demanda, o que elevou os preços dos imóveis. A ampliação do perímetro urbano aumentaria a oferta de lotes, o que ajudaria a reduzir os preços, tornando o

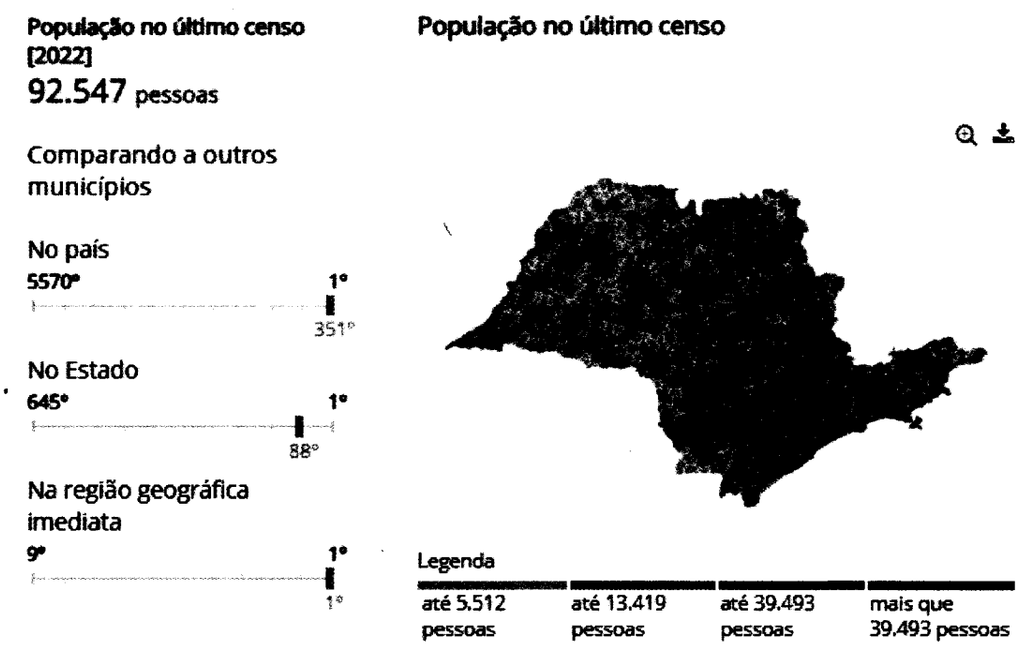
acesso a uma moradia digna mais acessível à população, visto que, sendo uma das melhores cidades para se morar, o município vem sendo atrativo para muitas pessoas de outras localidades, aumentando ainda mais a procura por lotes para se estabelecerem.

Foi considerado, para o estudo da USP CIDADES, que São João da Boa Vista conta com uma população de 89.027 habitantes e, com o crescimento populacional dos últimos anos, este número foi atualizado pelo IBGE para 92.547 habitantes:

POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO

POPULAÇÃO TOTAL DO MUNICÍPIO	89.027 hab
POPULAÇÃO TOTAL - ÁREA URBANA	85.474 hab
POPULAÇÃO TOTAL - ÁREA RURAL	3.552 hab

Tabela retirada do estudo da USP CIDADES



Informação Populacional retirada do site do IBGE

É evidente que a abertura de novos loteamentos e conjuntos habitacionais facilita o acesso a moradias por meio de políticas públicas sociais, a preços mais acessíveis, uma vez que, conforme levantamento realizado, encontram-se inscritas em programas para acesso a moradias populares 11.497 pessoas e, segundo o estudo realizado pela USP CIDADES para São João da Boa Vista, a previsão de lotes a serem implementados no município era de 8.864, sendo que foram realizados apenas 4.539, razão pela qual, denota-se que há um

déficit/necessidade de 6.958 lotes, o que justifica a imprescindibilidade a ampliação do perímetro urbano.

Ademais, no estudo realizado pela USP CIDADES para São João da Boa Vista, os lotes de padrão médio estabelecido pela pesquisa não foram efetivados, o que reforça ainda mais a necessidade de preencher essa lacuna de imóveis em déficit.

Neste diapasão, com a altíssima demanda e a baixa oferta de lotes, é necessário a expansão do perímetro urbano, para que se atenda a demanda e para que se dê a oportunidade ao acesso à moradia previsto e determinado constitucionalmente como direito fundamental a todo cidadão, neste caso, todos cidadãos sanjoanenses.

Isso não significa que esses novos empreendimentos devam ser feitos em desatendimento a regras básicas de urbanismo. Pelo contrário, os vários mecanismos existentes no próprio plano diretor e demais legislações pertinentes, aliados a políticas públicas adequadas, devem ser aplicados à risca, garantindo uma urbanização de qualidade, que resultará em condições de habitação dignas, para todas as camadas sociais.

Para garantir que a ampliação do perímetro urbano seja benéfica para a cidade, é importante que seja feita de forma planejada. É preciso garantir que a infraestrutura básica esteja disponível na área a ser ampliada, como pavimentação, saneamento básico e transporte público, cumprindo a função social da propriedade.

Neste ponto, merece destaque as lições[6] do e. professor e jurista Scavone Junior.

> O que a Constituição exige, respeitada a ordem econômica, é que o direito de propriedade seja exercido nos limites do interesse econômico e social.
>
> **Em outras palavras, aquele que reside em imóvel residencial está atribuindo ao bem o seu destino e, nessa medida, está cumprindo a função social da**

[6] Junior, Luiz Antonio S. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática* . Disponível em: Minha Biblioteca, (18ª edição). Grupo GEN, 2022.

propriedade. Da mesma forma, aquele que tem uma fazenda produtiva respeita a função social de sua propriedade.

Não respeita, de outro lado, aquele que mantém seu imóvel fechado ou que conserva a terra improdutiva.

Nessa medida, a lei traz alguns mecanismos que impõem sanção àquele que não atribui à propriedade a sua função social.

É o que ocorre com o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que prevê a possibilidade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e, ainda, imposto predial com progressão de alíquota por ano, durante cinco anos, enquanto o solo não for utilizado de acordo com a sua função social, mantendo-se a alíquota máxima fixada enquanto não houver essa destinação (Lei 10.257/2001, arts. 5º a 7º).

-grifos do subscritor-

Dessa forma, conclui-se que o aumento do perímetro urbano traria os seguintes itens positivos para a cidade de São João da Boa Vista e sua população:

• Trânsito diluído: A ampliação do perímetro urbano permitiria que novas áreas fossem urbanizadas, o que ajudaria a diluir o trânsito na área central da cidade. Isso ocorreria porque a população e as atividades econômicas seriam distribuídas por uma área maior.

• Desobstrução da estrutura central de escoamento: A área central de São João da Boa Vista encontra-se massificada, com poucas vias de acesso e saída, consequentemente causando congestionamento e poluição. A ampliação do perímetro urbano permitiria o desenvolvimento de novas vias de acesso e saída, o que ajudaria a desafogar a estrutura central de escoamento.

• Aumento de receitas tributárias: A ampliação do perímetro urbano aumentaria o incentivo ao empreendedorismo, bem como os imóveis, majorando a arrecadação de tributos, entre eles, IPTU, ITBI, ISS, bem como outras receitas para

o município. Isso ocorreria porque a ampliação da área urbana aumentaria a quantidade de imóveis e atividades tributáveis.

• Reequilibrar a oferta e demanda de lotes: A oferta de lotes em São João da Boa Vista é menor que a demanda, a comprovação disso é de que diversas pessoas ainda vivem de aluguel e/ou não tem residência própria. Isso eleva os preços dos imóveis. A ampliação do perímetro urbano aumentaria a oferta de lotes, o que ajudaria a reduzir os preços, incentivando, ainda, a adesão dos munícipes aos programas sociais de habitação ofertados pelo Estado, como o Minha Casa, Minha Vida, também o Minha Casa Verde e Amarela, entre outros programas voltados a moradia dos cidadãos, que neste ponto merece destaque um levantamento que atualmente 11.497 munícipes estão inscritas no programa de casa popular.

• Contrapartida favorável com percentual fixado preservando a viabilidade dos empreendimentos, mantendo o foco no equilíbrio: Para garantir que a ampliação do perímetro urbano seja benéfica para a cidade, é importante que seja feita de forma planejada. É preciso garantir que a infraestrutura básica esteja disponível na área a ser ampliada, como pavimentação, saneamento básico, transporte público, saúde e educação, direitos fundamentais aos cidadãos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

O planejamento urbano é um dos pilares do desenvolvimento sustentável de qualquer cidade, e o coeficiente de aproveitamento (CA) é uma ferramenta essencial nesse processo. O CA determina a relação entre a área de um lote e a quantidade de construção permitida sobre ele, influenciando diretamente a densidade populacional, a infraestrutura urbana e a organização do espaço. Recentemente, a revisão do Plano Diretor de nossa cidade trouxe mudanças nesse coeficiente, com o objetivo de otimizar o uso dos terrenos, facilitar a construção de edificações mais altas e promover o adensamento de áreas estratégicas.

Ocorre, que, após um período de avaliação e implementação dessas mudanças, ficou evidente que os ajustes realizados não atingiram plenamente os objetivos esperados.

Essas alterações no CA não são apenas ajustes técnicos; elas refletem uma visão de futuro para a cidade, onde o crescimento urbano é incentivado de maneira ordenada e sustentável. Ao permitir que os proprietários possam construir mais em seus terrenos, o Plano Diretor busca responder às necessidades de uma população em crescimento, garantindo que o espaço urbano seja utilizado de forma eficiente, sem comprometer a qualidade de vida.

Seguem abaixo as informações referente às mudanças do zoneamento:

Coeficiente de Aproveitamento (CA) por Zonas

ZR1 – Conjunto Residencial de Interesse Social 1) O Coeficiente de Aproveitamento (CA) foi aumentado de 1,0 para 2,0, permitindo que os

proprietários possam construir sobrados ou edifícios de até três pavimentos, como, por exemplo, uma garagem e mais dois andares.

ZR1-1 – Conjunto Residencial de Interesse Social com Ruas Comerciais - O CA foi elevado de 1,0 para 4,0, facilitando a construção de prédios com apartamentos sobre espaços comerciais ou a construção de empreendimentos residenciais maiores, como os típicos prédios da MRV, desde que o terreno seja suficientemente grande.

ZR1-2 – Conjunto Residencial de Interesse Social - Similar ao ZR1-1, o CA foi aumentado de 1,0 para 4,0, viabilizando a construção de prédios residenciais com maior aproveitamento do terreno.

ZR2 – Loteamentos Residenciais com Ruas Comerciais - Para esta zona predominantemente residencial de baixa densidade, o CA passou de 2,0 para 3,0, permitindo a construção de estabelecimentos comerciais no térreo e residências nos andares superiores, com altura máxima de 12 metros.

ZR3 – Loteamento Estritamente Residencial - Nesta zona exclusivamente residencial de baixa densidade, o CA foi alterado de 1,0 para 4,0, possibilitando a construção de prédios residenciais em terrenos maiores, novamente com potencial para empreendimentos do tipo MRV.

ZR4 – Loteamento e Condomínio Fechado - Aqui, o CA passou de 1,0 para 2,0, aumentando a área construída permitida e a altura máxima de 9,5 metros, facilitando o desenvolvimento de projetos arquitetônicos mais flexíveis.

ZCH – Zona Residencial de Chácaras de Baixa Densidade - Nesta zona, o CA aumentou de 0,3 para 2,0, maximizando o aproveitamento dos terrenos para construções maiores.

ZUI – Zona Urbana Isolada - Para melhor aproveitamento das áreas isoladas, o CA foi ajustado de 1,0 para 3,0, permitindo um uso mais eficiente do solo.

ZM – Zona de Uso Misto – O CA foi elevado de 3,0 para 4,0 e o gabarito para 24 metros, incentivando a construção de prédios mistos, combinando residências e estabelecimentos comerciais.

ZBV e ZCB – Bolsões de Verticalização - Ambas as zonas, predominantemente residenciais de alta densidade, mantiveram o mesmo CA e gabarito de 24 metros, permitindo a construção de prédios de até oito andares.

ZCV – Zona de Centralidades em Via Pública - O CA de 3,0 e o gabarito de 24 metros foram mantidos, aplicáveis em vias importantes como Av. Brasília, Av. Oscar Pirajá Martins, Av. Dr. Durval Nicolau, entre outras.

ZC-1 – Zona de Preservação Cultural - Nesta zona, que inclui imóveis no entorno do Theatro Municipal, o CA foi aumentado de 1,5 para 3,0 e o gabarito para 18 metros, visando o adensamento do centro.

ZC-2 – Zona de Centralidade Municipal - O CA permaneceu em 4,0, mas o gabarito foi elevado para 24 metros, facilitando a construção de edifícios mistos com maior altura.

ZC-3 – Zona de Centralidade Municipal - Mantendo o CA de 4,0, o gabarito foi ajustado para 24 metros, com um recuo mínimo de 2 metros para cada divisa, proporcionando maior organização no espaço urbano.

ZI-1 – Zona de Desenvolvimento Tecnológico - O CA foi ajustado para 4,0, favorecendo a expansão de indústrias já instaladas, como a Bauer, Dacota e Ribeiro Fabril, que enfrentavam dificuldades de ampliação.

ZI-2 – Zona Predominante Industrial - Similarmente à ZI-1, o CA passou para 4,0, facilitando a adaptação das indústrias existentes para expansões necessárias.

ZUS, ZCA, ZUE e ZEM - Nessas zonas, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) não sofreu alterações.

Exemplo Prático de Cálculo do CA

Imagine que você possua um terreno de 1000 m^2 e deseje construir um prédio com seis pavimentos, utilizando 600 m^2 de área de piso por andar. A área total construída seria de 3600 m^2. Com isso, o CA do terreno seria de 3,6. Se o gabarito de altura aumentar, será necessário ajustar proporcionalmente o CA para comportar a nova construção.

Conclusão

A adequação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) é uma medida essencial para corrigir os desvios observados após as últimas alterações e para alinhar o planejamento urbano com as reais necessidades da cidade. Com ajustes bem

pensados e regionais, acompanhados de incentivos ao desenvolvimento sustentável, é possível transformar essas adequações em uma oportunidade para fortalecer a economia, melhorar a qualidade de vida dos moradores e preparar a cidade para um futuro próspero e equilibrado.

ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA

Quanto a mudança do Art. 21 e 24 do PDE, há a necessidade de mudança, conforme estudo do Plano Diretor Estratégico, não houve nenhuma menção sequer quanto ao requerido nos estudos realizados, seguem os artigos conforme PDE.

*"**Art. 21** - Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 300 (trezentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrízes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; ocupação somente uso residencial unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."*

*"**Art. 24 –** O Parque Urbano – Cinturão Verde terá contará com a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 300 (trezentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrízes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos*

e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; ocupação unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."

Para melhor explanação dos itens apresentados, o assunto foi tema de inúmeros reuniões, sendo inclusive discutido diversas vezes em reuniões de Conselhos e Comissões municipais, sendo abrangente em todos os seus impactos.

Conforme o próprio artigo cita, seria para a criação de um "Cinturão Verde", o que na prática não acontece, não existe viabilidade alguma, pois não há nenhum tipo de objeção para ocupação do local, mas acarreta em grandes prejuízos ambientais e sociais. Podemos citar os prejuízos

a) Previsão de apenas lotes a partir de 500m²
b) Vantajoso apenas para classes sociais mais elevadas, uma vez que torna inviável qualquer tipo de construção popular em lotes de 500m², uma vez que valor do lote é calculado pelo m²
c) Não exige nenhum tipo de plantio de árvores, reflorestamento ou afins que traga benefícios ao meio ambiente
    a. Em suma, importante ressaltar que o projeto visa a subdivisão dos lotes em grandes áreas, porém as mesmas não precisam ter nenhum tipo de vegetação.
d) Os próprios artigos são contraditórios para aprovação de loteamentos, tendo maior prejuízo para aquelas de Interesse Social.

O Art. 135 do PDE cita:

*"**Art. 135** – Para definição do Zoneamento e Posturas de Loteamentos não Industriais, serão obrigatoriamente instituídas unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), concentradas prioritariamente nas avenidas ou ruas coletoras, na proporção mínima de 10% (dez por cento) do número de unidades do empreendimento respectivo.*

***§ 1º** - Os loteamentos fechados incluirão obrigatoriamente as unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), de que trata o caput desse artigo, estas deverão ser localizadas fora dos muros do empreendimento.*

***§ 2º** - Nos loteamentos de interesse social, as unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), não estarão sujeitas às mesmas normas legais e cadastrais exigidas pelos agentes financiadores para aquisição ou compra das unidades residenciais.*

***§ 3º** - Os tipos de comércio, prestação de serviços ou empresas permitidos nos zoneamentos de uso misto serão definidos por Decretos do Poder Executivo, devendo ser vedadas as atividades incômodas aos moradores e à comunidade."*

Se tratarmos o PDE estratégico de forma assegurar os trâmites envolvidos para criação de novos loteamentos, os artigos são conflitantes, ora como é possível se manter um artigo que veda lotes de uso com um artigo que obriga o uso misto dos lotes em 10%.

Conforme mapa em anexo da referida ocupação dirigida, ela atinge os locais onde há maior necessidade de habitações populares, uma vez que classes mais elevadas não fazem distinção quanto ao tamanho dos lotes.

Em anexo toda área ocupada pelo "Cinturão Verde".

Propositura de alteração da lei:

""Art. 21 - Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 50 (cinquenta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 30 (trintas) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano, onde essas áreas deverão ser utilizadas para compensação de árvore, destinação para APP, Áreas Verdes e plantio de árvores nativas, não podendo esta área ser edificada em hipótese alguma"

Da maneira que se encontra a adequação da lei, faria todo sentido em se fazer um real "cinturão verde", uma vez que essas áreas não seriam edificadas, levando até elas plantio de árvores, revegetação, trazendo realmente um cinturão de fauna e flora que visa respeito ao meio ambiente e uma forma de trazer maiores vantagens para vegetação. Se analisarmos atualmente, essas áreas são grandes áreas de pastagens, sem nenhum tipo de vegetação, sem nenhum plantio e ainda trazendo vantajosidade a pessoas de classes sociais mais elevadas.

Valores de um Terreno de 500 m^2 em São João da Bos Vista/SP variam de R$ 450.000,00 à 1.500.000,00.

Por fim, vale ressaltar que no estudo, mais uma vez, não houve qualquer menção sobre os referidos artigos, nenhuma proposta, nenhum estudo de viabilidade, sendo assim um processo de difícil argumentação quanto a sua inserção no PDE, uma vez que o mesmo conflito com próprio artigo da mesma lei e traz inúmeros prejuízos, não tendo nenhuma vantagem ao município.

Considerações finais:

A ampliação do perímetro urbano é uma medida que deve ser analisada com cautela. É importante que a decisão de ampliar o perímetro urbano seja

tomada de forma responsável, garantindo o desenvolvimento urbano sustentável, ordenado, gradativo e justo. Cabe lembrar, que independentemente do tamanho do perímetro urbano, o município e o estado, através do GRAPROHAB, têm o poder de aprovar ou não um empreendimento, baseado em sua localização e interesse público.

Recomendações:

Para que a ampliação do perímetro urbano seja uma medida bem-sucedida, é importante que ela seja acompanhada de medidas que minimizem os impactos ambientais e sociais. Essas medidas podem incluir:

• Seguir adequadamente os artigos do Plano Diretor que estabelecem diretrizes para identificar e mitigar os impactos ambientais da ampliação do perímetro urbano.

• Acompanhar de forma pormenorizada o plano de desenvolvimento urbano do município, garantindo condições sustentáveis e justas.

Justificativa para a revisão da ocupação dirigida do plano diretor de São João da Boa Vista:

A ocupação dirigida é um instrumento de política urbana que consiste na intervenção do poder público na dinâmica do mercado imobiliário, visando direcionar a determinada ocupação do solo urbano para determinados locais. Essa intervenção pode ser feita por meio de incentivos fiscais, subsídios, ou mesmo pela imposição de restrições.

Nos últimos anos, esse instrumento tem sido alvo de críticas por diversos setores da sociedade.

Não bastasse isso, outro impacto negativo da ocupação dirigida, nas margens do rio Jaguari Mirim e rio da Prata, é que ela prevê que as áreas mínimas de lotes sejam de 500 m^2, e com ocupação exclusivamente unifamiliar, o que faz com que essas áreas sejam destinadas à população de renda mais elevada, tornando-as inacessíveis para a população mais necessitada e carente de moradia.

Neste ponto, *data máxima vênia*, cabe ressaltar que no estudo realizado pelo IBGE[7], a média salarial dos sanjoanenses são de 2 a 3 salários mínimos, sendo que essa remuneração não facilita para a população na hora de adquirir um imóvel nessas condições, razão pela qual se torna uma área que descumpre os princípios da função social da propriedade e do direito a moradia, previstos na Constituição Federal, vejamos.

> Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:
>
> I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;
>
> II - garantir o desenvolvimento nacional;
>
> III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;
>
> IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.
>
> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]
>
> XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

Considerando que as áreas de ocupação dirigida são destinadas exclusivamente a lotes residenciais unifamiliares, muitas áreas com vocação para uso comercial ficam impedidas de exercer sua função. Inclusive áreas lindeiras a avenidas, estradas e vias arteriais. Essas áreas têm papel importante no sentido de atender demandas da população de bairros próximos existentes, que necessitam de farmácias, escolas, supermercados, padarias, entre outras atividades econômicas.

[7] https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

Nesse aspecto, a ocupação dirigida presta um desserviço ao desenvolvimento social, pois conforme previsão da Magna Carta, é dever dos municípios erradicar a pobreza fomentando a atividade econômica, inclusive para empreendedores de pequeno porque, conforme se extrai do artigo 170 da Constituição Federativa.

> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, **garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País** a inviolabilidade do **direito** à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e **à propriedade**, nos termos seguintes: [...]
>
> XXII - **é garantido o direito de propriedade**;
>
> XXIII - **a propriedade atenderá a sua função social**; [...]

> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
>
> I - soberania nacional;
>
> II - propriedade privada;
>
> III - função social da propriedade;
>
> IV - livre concorrência;
>
> V - defesa do consumidor;
>
> VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
>
> VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
>
> VIII - busca do pleno emprego;
>
> IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
>
> Parágrafo único. **É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica**, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Nesta linha de raciocínio, se a área é destinada aos economicamente favorecidos e não se favorece ao comércio local, a determinação vai em total

desencontro com o que determina a Constituição Federal e demais normativas infraconstitucionais, desestimulando a atividade econômica local, que por sua vez gera mais receitas e oportunidade de trabalho ao município.

Outra crítica à ocupação dirigida é que ela não é necessária para garantir o equilíbrio do desenvolvimento urbano. As diretrizes do plano diretor e o zoneamento já são suficientes para orientar a ocupação do solo urbano de forma a promover o desenvolvimento sustentável e equitativo do município.

Diante dessas críticas, o governo municipal de São João da Boa Vista decidiu propor a retirada da ocupação dirigida do plano diretor do município. Essa decisão foi tomada após ampla discussão com a sociedade civil.

A retirada da ocupação dirigida do plano diretor de São João da Boa Vista é um importante passo para a construção de uma cidade mais dinâmica e equilibrada. Esse instrumento era um obstáculo para o desenvolvimento do centro da cidade, e não era necessário para garantir o equilíbrio do desenvolvimento urbano.

Ao excluir a ocupação dirigida do plano diretor, o governo municipal de São João da Boa Vista está demonstrando o seu compromisso com a construção de uma cidade melhor para todos, bem como cumprirá a função social da propriedade e não criando entraves para que haja o desenvolvimento do comércio local.

Justificativa para a revisão da Lei de Parcelamento de Solo Urbano e Lei de Zoneamento Urbano previstas no Plano Diretor de São João da Boa Vista:

O artigo 148 e artigo 238, quadro 3, do Plano Diretor prevê que deve ser revista e atualizada a lei de parcelamento urbano e por consequência o zoneamento urbano para que se promova a justa e eficiente viabilidade da exploração do espaço urbano.

A atualização deve ocorrer de forma pormenorizada visando as atuais necessidades e problemáticas enfrentadas pelo decurso do tempo sem a sua devida atualização, razão pela qual é imprescindível a avaliação das necessidades de cada área do munícipio, visando a diminuição do congestionamento, do acesso aos munícipes a moradia, saúde e educação.

Com a revisão, é de rigor que sejam observadas as necessidades de cada localidade do município levando em conta a condição social e financeira dos cidadãos, bem como o seu acesso à moradia e emprego.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES:

Preliminarmente, recomenda-se a eliminação dos artigos 21 e 24, uma vez que se trata de artigos elitistas, que beneficiaram somente uma parcela da população com alto poder aquisitivo, uma vez que as restrições citadas passaram a limitar e restringir o desenvolvimento orgânico e natural dos vazios urbanos da cidade, indo ao total desencontro com a função social da propriedade, encareceram o preço dos imóveis e lotes frutos dos futuros parcelamentos de solo nessas áreas, que se tornam inacessíveis a grande maioria da população sanjoanense que atualmente tem a média salarial inferior ao patamar econômico de imóveis deste porte, de acordo com o PIB.

Recomenda-se ainda a revisão e ampliação do perímetro urbano, visando o atendimento a demanda de lotes para suprir o déficit enfrentado pelos munícipes da cidade, promovendo o acesso à moradia e o desenvolvimento social e econômico dos cidadãos, erradicando, por consequência, cada vez mais a pobreza.

No que concerne à alteração do Coeficiente de Aproveitamento, recomenda-se a ampliação para, no mínimo 2, além de uma revisão geral por zoneamento.

No mais, também, como previsto no Plano Diretor, de rigor que seja realizada a revisão da lei de parcelamento e zoneamento urbano, visando atualizá-las de acordo com a necessidade de cada localidade do munícipio, levando em consideração a condição financeira e social dos cidadãos, bem como o seu impacto positivo no município.

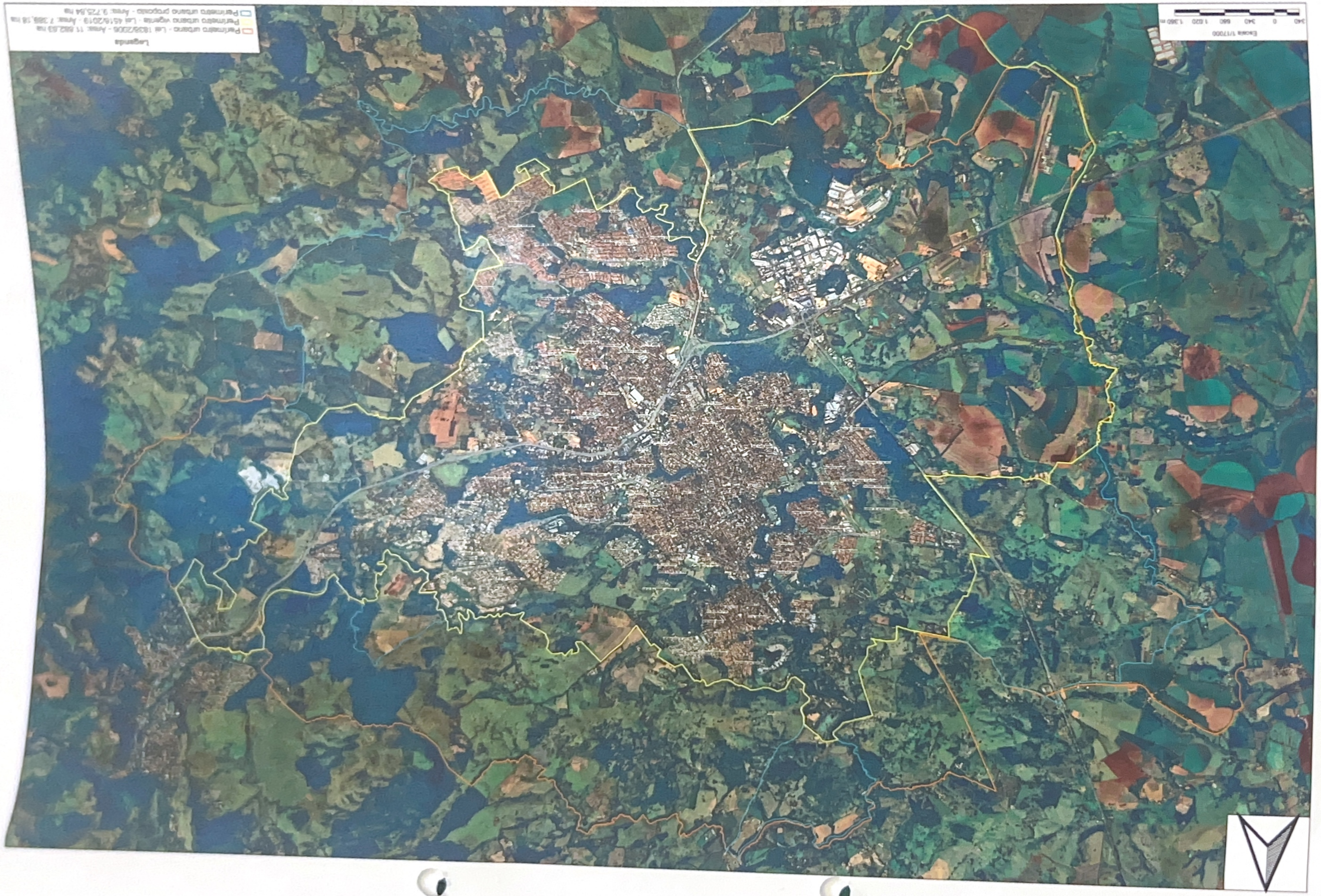
Elevamos nossos protestos de estimas e consideração a todos.

São João da Boa Vista (SP), 18 de setembro de 2024

ANEXO 01

(MAPA DO PERÍMETRO – COM O ANTIGO, O ATUAL E O PROPOSTO)

121


Escala 1/17000
340 0 340 680 1.020 1.360 m
Legenda
Perímetro urbano - Lei 1829/2006 - Área: 11.882,83 ha
Perímetro urbano vigente - Lei 4516/2019 - Área: 7.388,18 ha
Perímetro urbano proposto - Área: 9.775,84 ha

Município de São João da Boa Vista

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA EM 13/08/2024

Aos 13 dias do mês de agosto de 2024, às 19h00, no Teatro "Prof. Antônio Cândido" - Estação das Artes, Sito à Rua São João, 41a, Centro, São João da Boa Vista – SP, realizou-se a 1ª Audiência Pública para discussão do Plano Diretor Estratégico de São João da Boa Vista; estando presentes os convidados que assinaram a lista de presença anexa. O Diretor do Departamento de Engenharia, Eng.º Charles Attias Júnior, tomou a palavra para agradecer a presença de todos e destacar a importância da discussão do Plano Diretor. Ato contínuo, o Presidente expôs a questão do aumento do **Coeficiente de Aproveitamento (CA)** previsto no Plano Diretor Estratégico, que atualmente é de grande discussões em reuniões por parte da sociedade civil, haja vista que o limite atual de 1,0, somado às demais limitações como Área Permeável de 10%, Recuos e Afastamentos, bem como a Taxa de Ocupação de 80%, reduz a capacidade construtiva dos lotes menores, desfavorecendo a população detentora destes lotes, bem como estimula a implantação de áreas construídas inadequadas que visam à evasão do CA. O Presidente explanou sobre o aumento do CA Básico dos Zoneamentos que estejam em 1,0; para 2,0, conforme eram solicitadas nas reuniões do CMU e pelos profissionais da área, observando-se as limitações de gabaritos. Explicou, a seguir, sobre a necessidade de adequação do perímetro urbano atual, uma vez que é pauta em reuniões realizadas pelo Poder Executivo e Legislativo, pautam a necessidade de adequação, para atender às demandas do Município, pensando em áreas de crescimento econômico, bem como expandir áreas junto aos loteamentos de pessoas com menor poder aquisitivo, apresentando uma planta na qual constavam o Perímetro Urbano atual, o anterior ao PDE e o novo Perímetro proposto; onde as alterações sugeridas, incluem ao Perímetro Urbano áreas de melhor topografia, excluindo áreas de proteção, como a Serra da Paulista; bem como expandindo o Perímetro para incluir áreas de imóveis que foram divididas pela demarcação. O Presidente, então, pontuou os dados da demanda habitacional, que excede a casa dos 12.000 (doze mil) inscritos para o Programa Habitacional Guiomar Novaes, explanando também sobre a área de ocupação dirigida, conforme PDE. Pontuou acerca da Área de Ocupação Dirigida do Rio Jaguari, cujos artigos propõe a criação de lotes inacessíveis à população de menor renda, elitizando o acesso a este Zoneamento, e citado ainda que o mesmo é contrário ao Art. 135, que determina que todo loteamento deverá conter no mínimo 10% de lotes de uso misto. E pontuou, finalmente, acerca da necessidade de alteração do Perímetro Urbano, conforme citado pela sociedade civil e presentes na audiência, com o intuito de trazer melhorias para a cidade e resolver divergências que inviabilizam o crescimento e desenvolvimento da Cidade, em especial à implantação de novos empreendimentos; destacou, ainda, a importância de ampliar áreas que permitam o crescimento econômico do Município, como o Distrito Industrial V. Por fim, ponderou sobre os Gabaritos atuais, sobre a possibilidade de seu aumento, verticalizando o Município, ou se o mais adequado seria expandi-lo, porém que necessitaria de estudos mais aprofundados sobre o tema, uma vez que não há discussões tão acentuadas sobre o tema. Após sua fala, o senhor Diretor do Departamento de Engenharia, às 19h55, abriu espaço para os presentes

se manifestarem. O primeiro a tomar a palavra foi o Arquiteto Leonardo Beraldo; que indagou sobre os dados - diagnósticos, estudos, etc. que embasaram as decisões discutidas. O Eng. Charles e o senhor Diretor do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano esclareceram sobre as discussões acerca dos temas propostos para melhoria do PDE atual, havendo um processo interno, onde várias Comissões e Conselhos desta Municipalidade opinaram pela necessidade dos temas serem trazidos à discussão, visando melhorias para o Município, que era de extrema importância ouvir a população. O prof.º José Roberto tomou a palavra para indagar a todos se o atual PDE atende às necessidades da sociedade São-Joanense. E que se faz necessário discutir o Plano atual sob a visão política e técnica. O Eng. Charles pontuou que é necessário discutir todas as manifestações, citando os dados do Déficit Habitacional. Tomou a voz a Arq. Paula Magalhães, que se manifestou no sentido de que a presente alteração do PDE estava eivado de vícios, uma vez que os estudos não foram disponibilizados. Pontuou-se então que é necessário ouvir a população como um todo para se tomar qualquer decisão e assim dar início a qualquer tipo de estudo. O eng. Charles esclareceu que a presente audiência se deu após reclamações de setores e profissionais do Município, e que o objetivo dela é, pontuá-los e propor soluções. Tomou a voz o Eng. Fábio, da Agosto Engenharia, apontando que há projetos parados, mais de 12.000 m² em seu escritório, tornados inviáveis com o atual CA; que o CA atual afasta investidores do Município, que é necessário trazer-se investimentos para a Cidade, e que é necessário discutir-se os problemas apontados, deixando-se as questões legais e técnicas para análise posterior, para não se "atravancar" a Cidade. Tomou a voz o Eng. Milton Pigatti, que sugeriu que também devem ser discutidas as exigências de RISMI/EIV para empreendimentos já instalados na Cidade. Novamente tomando a palavra, a arq. Paula afirmou que há necessidade dos estudos apontarem a viabilidade das alterações pretendidas; que, em relação ao CA, há no PDE dispositivos/mecanismos de "acontecer um desenvolvimento sustentável", que podem ser utilizados para desenvolver a Cidade, como a Outorga Onerosa, citando o exemplo da cidade de Curitiba-PR; sugeriu, por fim, a revisão dos zoneamentos da Cidade, tendo em vista os bairros unifamiliares estritamente familiares, permitindo vários tipos de usos para estes bairros. Tomou a palavra o arq. Rangel, dizendo, em suma, que os ritos (legais) são importantes e que as mudanças são urgentes. Que o CA 1,0 é uma só traz prejuízos a cidade, servindo apenas para bairros residenciais de pessoas "ricas", citando exemplos da própria cidade, como as Ruas Saldanha Marinho e Ademar de Barros, com predominância tipológica de sobrados não seriam possíveis com o atual PDE. Tomou a palavra o Eng. Alexander, que apresentou, em especial, a necessidade de se discutir a situação atual do Jd. Santarém, onde há áreas onde não podem ser instalados comércios. O eng. Charles informou que é necessário discutir o zoneamento atual e que há estudos realizados pela Prefeitura sobre esta questão. O prof. José Roberto tomou novamente a voz para sugerir que as questões técnicas sejam encaminhadas posteriormente aos técnicos, que as audiências não são deliberativas e que tem um caráter de discussão e que, se atendo apenas às questões técnicas, não será possível avançar com as audiências. Tomou a voz a bióloga Camila, que afirmou ser difícil prever impactos ambientais sem estudos detalhados e participação. O eng.

Jonathan esclareceu que é necessário o equilíbrio entre a parte urbana e a rural. Tomou a voz o arq. Leonardo Beraldo, que solicitou explicações sobre a lógica do novo Perímetro traçado, quem o traçou. O eng. Charles esclareceu que se tratam de áreas que foram "cortadas ao meio" (como o Jardim Aurora) áreas de interesse para se fazer habitações populares; disse, ainda, que o Perímetro anterior era muito maior; e que essas áreas cortadas deveriam ser integradas ao Perímetro para expansão de moradias populares. O arq. Fernando Tófolli tomou a voz para pôr em pauta as questões do Patrimônio (Tombamento); que deveriam se discutir formas de subsidiar os proprietários a desejarem manter o Patrimônio e de se discutir níveis de tombamento. Propôs, também, a discussão de aumento do recuo de vias, mesmo arteriais, para possibilitar o alargamento dos passeios, não exatamente o aumento do fluxo de veículos. O eng. Charles agradeceu a contribuição e esclareceu que existe o tombamento parcial de imóveis históricos; e discorreu sobre formas de se fomentar a manutenção do Patrimônio Tombado. Citou, também, a necessidade de maior acessibilidade, calçamentos mais largos, em especial nos novos loteamentos. A arq. Paula Fiorentini, esclareceu ao arq. Fernando que, na condição de Presidente do CONDEPHIC, solicitou a todos o encaminhamento de qualquer contribuição/sugestão, em relação aos bens tombados, para ela, para serem discutidos nas Reuniões do CONDEPHIC. O eng. Rubens Pamplona, reiterou a necessidade de expansão do Perímetro Urbano, especialmente na Zona Sul, para viabilizar inúmeras obras importantes ao município, como o Anel Viário interligando o Distrito Industrial ao bairros, e a ampliação deste Setor também vai viabilizar a abertura de lotes populares, os quais a Cidade carece. O eng. Charles pontuou que a ligação de bairros é muito importante, citando a ligação entre o Jd. Aliança e o Jd. das Rosas; bem como um acesso próximo à "Batata Pura". O prof. José Roberto tomou novamente a voz para dizer que a alteração do Perímetro Urbano é apenas um dos pontos do PDE a serem discutidos e pontuou que, na última revisão dos Planos Diretores do país, São João da Boa Vista foi a única cidade a reduzir o seu Perímetro Urbano. O eng. Fábio tomou novamente a voz para indagar se será abordada a questão da Verticalização acima dos 12m de altura. O eng. Charles disse que é mais um dado que pode ser levantado para discussão; disse que, em reuniões do CMU - Conselho Municipal de Urbanismo, foi-se discutida a possibilidade de criação de novos bolsões de verticalização em certos locais, restringindo-se locais que tenham vista para a Serra da Mantiqueira, que atrai muitas pessoas. O biól. Camila tomou novamente a voz para indagar se haveria a possibilidade de, para a próxima reunião, realizar um levantamento dos cinco últimos loteamentos aprovados, de qual a porcentagem de ocupação dos lotes, para se verificar se há necessidade desse aumento de Perímetro. O eng. Charles concordou que verificará se há a possibilidade. O eng. Fernando Amaral tomou a voz para pontuar que os únicos loteamentos aprovados em São João depois de aprovado o PDE, foram o Jd. Nova União e o Jd. Aliança II; que não houve novos loteamentos, por serem inviáveis; que um lote novo no Jd. Nova União está custando R$ 100.000,00; e que a tendência é só subir e que a tendência, caso não haja aumento do Perímetro Urbano não vai ter como fazer novos loteamentos; e, dirigindo a palavra à biól. Camila, informou que, nos últimos cinco anos, estes foram os dois únicos loteamentos, já aprovados antes do PDE. O eng. Raphael Bassi

tomou a voz para indagar se há algum estudo para a área de APP do Rio Jaguari, que hoje o PDE fala em 500m de APP. O eng. Charles esclareceu que há a Ocupação Dirigida, que define esta área de 500m, não podendo haver lotes comerciais, exclusivamente unifamiliares, e que o art. 135 pede que haja 10% de lotes comerciais; que é necessário fazer esta adequação, para que o Cinturão Verde seja realmente uma área de preservação efetiva. O eng. Charles perguntou aos presentes se haviam mais contribuições, ao que os Convidados negaram. Nada mais havendo a ser tratado e diante da anuência dos presentes, o eng. Charles declarou a reunião encerrada às 21h50, sendo que eu, Jorge Renato Somenzari, Servidor desta Municipalidade, lavrei a presente ata.

Charles Attias Junior
Diretor do Departamento de Engenharia

Jonathan Mancini de Oliveira
Diretor do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Jorge Renato Somenzari
Auxiliar Administrativo do Departamento de Engenharia

PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTUDO DE REVISÃO E ATUALIZAÇÃO

O presente documento tem o condão de demonstrar a necessidade da revisão, com a consequente atualização do atual plano diretor do município de São João da Boa Vista (SP), expondo as lacunas normativas que devem ser regularizadas para o bom desenvolvimento econômico e social do município e de seus habitantes.

INTRODUÇÃO

O município de São João da Boa Vista (SP) tem se destacado por seu desenvolvimento social, sendo um dos municípios com uma das expectativas de vida mais altas de acordo com o Índice de Desenvolvimento Urbano para Longevidade[1], atraindo muitos novos munícipes que sonham em se estabelecer e criar raízes na localidade, sendo, inclusive, a 4ª cidade no ranking das melhores para pessoas idosas[2].

Não obstante, é um município que oferece muitas vagas de empregos, oportunidades de qualificação de mão de obra, com as faculdades de melhor destaque e nota no MEC da região, sendo elas IFSP, UNESP, UNIFAE e UNIFEOB.

Em 2019 foi promulgada a lei do novo Plano Diretor da cidade. O estudo do plano diretor realizado para a nossa cidade foi, sem dúvida, um trabalho de excelência, mostrando um profundo compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável e a qualidade de vida dos cidadãos. O planejamento cuidadoso e a visão de longo prazo refletem a seriedade com que as necessidades do município foram abordadas. No entanto, como é natural em processos dessa magnitude, algumas questões, ao serem aplicadas na prática, revelaram certas falhas e inconsistências que precisam ser reconsideradas. Essas situações reforçam a importância de uma revisão contínua e adaptativa do plano, garantindo que ele seja ajustado para melhor atender às demandas da nossa comunidade e às realidades que surgem no dia a dia. Revisar e aprimorar o plano diretor não diminui seu valor inicial, mas sim fortalece sua aplicação, assegurando que ele continue a servir como um guia eficaz para o crescimento ordenado e sustentável da nossa cidade.

O plano diretor deste município, que estabelece as normativas e diretrizes para evolução e desenvolvimento urbano, foi promulgado sob o número 4.516, no dia 20/08/2019, contudo, até o momento se passaram mais de quatro anos, razão pelas quais algumas normativas e diretrizes dispostas se tornaram obsoletas e inviáveis para o desenvolvimento econômico e social do município.

---

1 https://globalcoalitiononaging.com/wp-content/uploads/2019/02/1207_17_Ilma_ReportIDL_21x28cm_Alta_semcortesemsangria.pdf - pag. 46

2 https://g1.globo.com/sp/sao-carlos-regiao/noticia/2020/11/10/sao-joao-da-boa-vista-e-a-4a-no-ranking-de-melhores-cidades-pequenas-para-idosos.ghtml

É importante frisar que, o atual plano diretor, foi promulgado antes da pandemia do covid-19, que trouxe consigo diversas modificações na estrutura da vida dos munícipes, bem como houve uma grande mudança na mobilidade urbana e nas vidas dos cidadãos, assim, de rigor que seja revista e atualizada a lei 4.516/2019 para atender todas as novas necessidades urbanas e continuar cumprindo as determinações constitucionais.

OBJETIVO DO ESTUDO

O objetivo do estudo das atualizações no plano diretor é garantir que o documento seja adequado às novas necessidades e expectativas da população de todas as classes sociais, bem como às mudanças que ocorreram no município desde a sua aprovação.

Importante ressaltar que o plano diretor, deve não só obedecer às normativas constitucionais, mas também atender as determinações da constituição estadual, a lei orgânica do município e o estatuto da cidade, para que se atenda os princípios constitucionais fundamentais básicos e consequentemente haja o fomento da economia interna do município, que também é disposto na constituinte federal.

Para isso, entende-se que de acordo com a atual conjuntura, o estudo deve analisar de forma pormenorizada e de acordo com a condição social e econômico dos munícipes, atendendo os seguintes aspectos:

• Diagnóstico da situação atual do município: Foi identificado as principais problemáticas atuais enfrentadas pelo município, inclusive, mas sem limitação a esta, o desenvolvimento social e urbano de modo a favorecer os habitantes, conforme disposição do artigo 1º e 3º da Constituição Federal, que determina que os objetivos fundamentais são a cidadania, valores sociais do trabalho e livre iniciativa, devendo ser erradicada a pobreza e a consequente redução das desigualdades sociais e regionais, objetivos esses que sofrendo uma deterioração em razão da não revisão do plano diretor.

• Identificação de oportunidades para o futuro: Apurou-se os principais desafios e oportunidades que o município enfrentará nos próximos anos, como o desenvolvimento econômico e as mudanças climáticas, inclusive o crescimento populacional que já vem ocorrendo, conforme estudo disponibilizado pelo IBGE[3], onde foi constatado que o município obteve um aumento de 10% dos habitantes entre 2010 e 2022, sendo que neste último censo, foi constatado que o município contava com 92.547 habitantes[4].

---

3 https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

4 *Ibidem*

• Proposta de diretrizes e ações para o novo plano diretor: O atual estudo propõe diretrizes e ações para que o novo plano diretor contribua para o desenvolvimento sustentável e justo do município, proporcionando a todos a oportunidade de desenvolvimento econômico, social e garantindo a dignidade da pessoa a todos.

O estudo foi amplamente discutido entre os departamentos da Prefeitura, considerando os aspectos conflitantes entre artigos da própria lei do Plano Diretor, e envolveu outros representantes da sociedade civil através das comissões municipais. Alguns dos benefícios do estudo das atualizações no plano diretor incluem:

• Melhoria da qualidade de vida da população: O plano diretor é um instrumento essencial para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável e social. As atualizações no plano diretor devem contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população, por meio da promoção da inclusão social, oportunidade de emprego e moradia, do acesso a serviços públicos e da proteção do meio ambiente.

• Atração de investimentos: A atualização bem elaborada do plano é instrumento essencial para garantir que o Município reúna condições para se tornar atraente para investimentos internos e externos, desenvolvendo a economia local, e tornando-a competitiva perante outras cidades, sendo este um dever explícito da Constituição Federal, previsto em seu artigo 170, o qual com a devida vênia, foi transcrito abaixo para melhor elucidação.

> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
>
> I - soberania nacional;
>
> II - propriedade privada;
>
> III - função social da propriedade;
>
> IV - livre concorrência;
>
> V - defesa do consumidor;
>
> VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental

> dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
>
> VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
>
> VIII - busca do pleno emprego;
>
> IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
>
> Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

• Gestão urbana mais eficiente: A lei 4.516/2019 é um instrumento essencial para a gestão urbana. As atualizações podem contribuir para a melhoria da eficiência da gestão urbana, por meio da definição de diretrizes claras e objetivas para o uso e ocupação do solo, atendendo a função social da propriedade, princípio constitucional imprescindível ao desenvolvimento sustentável do município, que por consequência, fomenta a economia interna e dá oportunidade de moradia a todos.

Conforme o estudo São João 2050, na seção "Estratégia de Desenvolvimento", página 54, a estratégia para o futuro de São João da Boa Vista envolve a criação de um cinturão verde e a qualificação de áreas menos favorecidas. "Deve-se promover a consolidação e qualificação dos tecidos menos favorecidos, o reforço da conectividade interna entre áreas estratégicas da cidade e o reforço do Centro como polo principal de atividades." No mapa "Estratégia de desenvolvimento espacial" (Imagem 01), observa-se que parte dessas áreas estratégicas para conectividade, como o Polo Industrial e o Setor Sul, estão fora do atual perímetro urbano. O mapa "Perímetros urbanos: antigo, atual e proposto" (Anexo 01) reforça a necessidade de reajustar o perímetro para viabilizar essa conectividade.

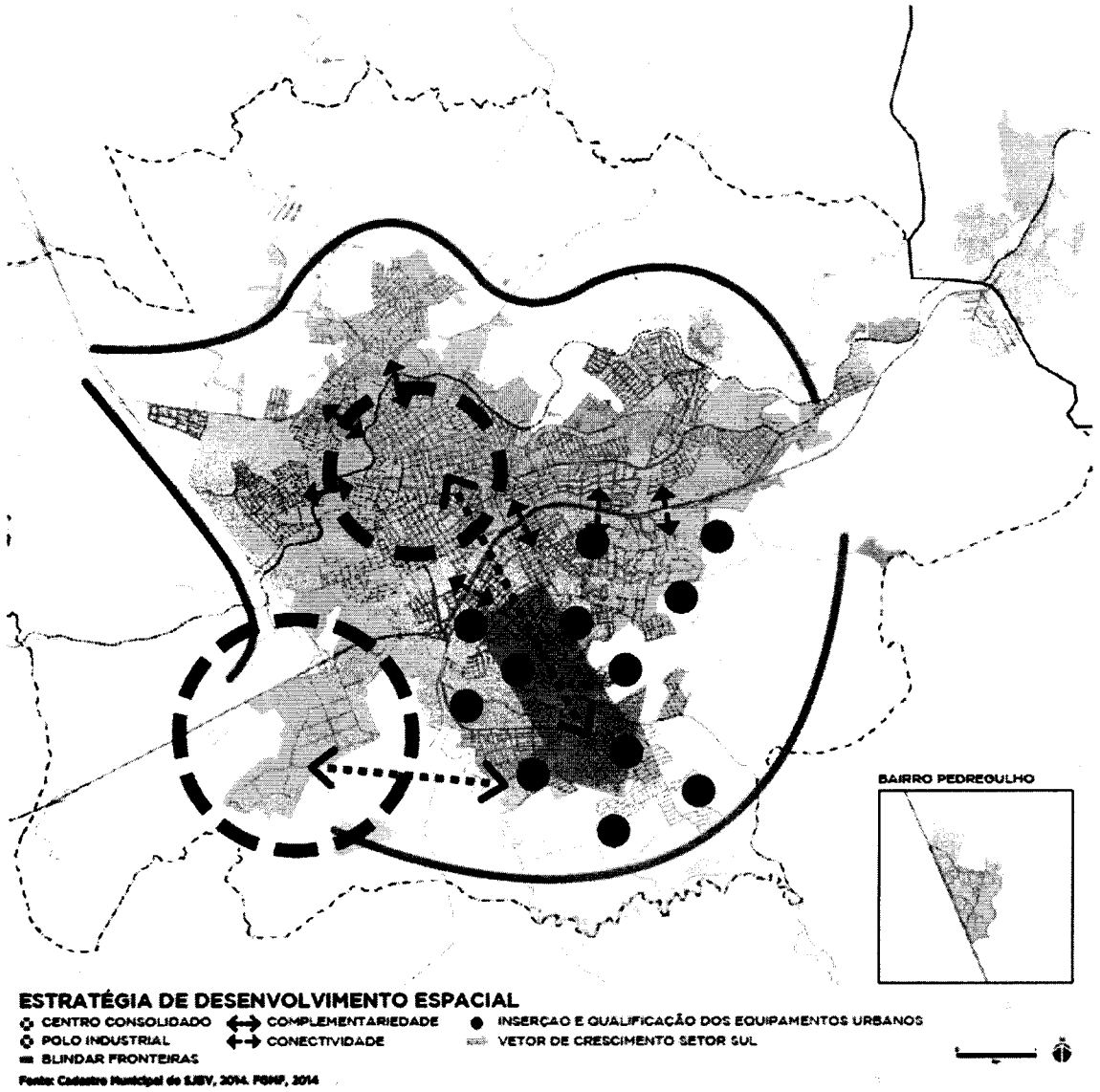


Imagem 01: Mapa "Estratégia de desenvolvimento espacial". Página 54. Estudo São João 2050.

O estudo das atualizações no plano diretor é um processo importante para o desenvolvimento urbano sustentável e justo, inclusive, conforme previso na lei 4.516/2019, é imprescindível sua revisão e atualização para que se possa alcançar o plano estratégico São João 2050.

Após muitas discussões e análises detalhadas, identificamos três itens principais que precisam ser revistos com maior urgência para assegurar que o plano diretor continue a ser um instrumento eficaz para o desenvolvimento da cidade:

1. **Readequação do Perímetro Urbano**: A revisão do plano diretor anterior retirou, de maneira equivocada, certas áreas

do perímetro urbano que são cruciais para o desenvolvimento harmonioso da cidade. Essas áreas possuem infraestrutura consolidada muito próximas ou potencial significativo para a expansão controlada, e sua exclusão tem gerado obstáculos para o planejamento urbano eficiente. Reintegrar essas áreas ao perímetro urbano permitirá uma melhor gestão dos recursos e atenderá às demandas de crescimento populacional de maneira ordenada, evitando a criação de vazios urbanos que dificultam a continuidade dos serviços públicos e a ocupação sustentável do território.

2. **Adequação dos Artigos 21 e 24**: Os artigos 21 e 24, incluídos na última revisão, impõem restrições que, na prática, têm se mostrado infundadas e prejudiciais ao desenvolvimento natural e sustentável da cidade. Essas restrições não apenas limitam o crescimento equilibrado de determinadas regiões, mas também criam barreiras que segregam áreas da cidade, impedindo a integração e a equidade territorial. A adequação desses artigos é essencial para garantir que o planejamento urbano promova uma cidade inclusiva, dinâmica e preparada para enfrentar os desafios futuros, respeitando o equilíbrio entre desenvolvimento e sustentabilidade.

3. Aumento do Coeficiente **de Aproveitamento das Construções**: O coeficiente de aproveitamento atual, definido no plano diretor, tem limitado a densidade construtiva em áreas onde o potencial de desenvolvimento é elevado. Essa limitação não só impede o aproveitamento eficiente do solo urbano, mas também contraria os princípios de adensamento sustentável, que buscam concentrar o crescimento em áreas estratégicas, com infraestrutura adequada e proximidade de serviços. Revisar e aumentar esse coeficiente permitirá que a cidade se desenvolva de forma mais compacta e funcional, incentivando a construção de empreendimentos que atendam à demanda por habitação e serviços, sem comprometer a qualidade de vida e a sustentabilidade ambiental.

Essas revisões são essenciais para corrigir os rumos do desenvolvimento urbano, garantindo que o plano diretor continue a servir como um guia eficaz para o crescimento ordenado e sustentável da cidade.

JUSTIFICATIVA

Justificativa para a criação da comissão de estudo para a revisão do plano diretor de São João da Boa Vista:

O plano diretor é o instrumento básico e imprescindível da política de desenvolvimento e expansão urbana do município. Ele estabelece as diretrizes e prioridades para o uso e ocupação do solo, o desenvolvimento econômico e social, e a proteção do meio ambiente.

O último Plano Diretor foi aprovado em 2019. Nesse período, o município passou por diversas mudanças, tanto demográficas quanto econômicas. A população cresceu[5], a economia se diversificou, e novas tecnologias, tendências e demandas surgiram, inclusive, mas sem limitação a isso, todo o mundo foi reestruturado por conta dos impactos da pandemia do covid-19, razão pela qual mostra-se de forma cristalina a necessidade de se rever e atualizar a lei 4.516/2019.

Para que o plano diretor continue sendo um instrumento eficaz para o desenvolvimento do município, é necessário que ele seja revisado e atualizado. A comissão de estudo para as alterações do plano diretor é responsável por realizar esse trabalho.

A comissão será composta por representantes da sociedade civil, do poder público e de entidades técnicas, cada um expondo as problemáticas e lacunas normativas do atual plano diretor de modo a contribuir com a revisão do município e seus habitantes. Ela terá a missão de elaborar um diagnóstico da situação atual do município, identificar os desafios e oportunidades para o futuro, e propor diretrizes e ações para as alterações pretendidas.

Alguns dos benefícios da criação da comissão de estudo incluem:

- Garantia de um processo de planejamento urbano participativo e democrático;

5 https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

• Fortalecimento do diálogo entre a sociedade civil e o poder público;

• Maior transparência e accountability na gestão urbana;

• Adequação do plano diretor às necessidades e expectativas da população na atual conjuntura e visando o plano estratégico São João 2050.

A comissão de estudo é um instrumento essencial para a construção de um futuro mais sustentável e justo para São João da Boa Vista e seus munícipes.

Existe um outro tema que foi amplamente trazido para o estudo e que é hoje um problema social e territorial para o município: os loteamentos clandestinos. Antes de trazer os dados sobre os diagnósticos e necessidades de adequação do Perímetro Urbano, é necessário explanar também sobre a problemática crescente. Segue o relatório abaixo:

Entre 2017 e o presente, houve um crescimento expressivo no número de loteamentos clandestinos, passando de 8 para 32. Esse aumento significativo reflete a intensificação da urbanização desordenada, colocando em evidência a necessidade urgente de medidas mais rigorosas de fiscalização e controle. A estratégia desses empreendimentos ilegais não só agrava os problemas ambientais e sociais já mencionados, como também destaca a necessidade de reforçar as políticas públicas de ordenamento territorial e gestão urbana.

O desenvolvimento urbano realizado de forma irregular pode causar uma série de impactos negativos profundos, afetando tanto o meio ambiente quanto a sociedade. Esses empreendimentos ilegais se diferenciam drasticamente dos loteamentos licenciados, que obedecem a rigorosos padrões legais e ambientais, garantindo um crescimento urbano sustentável e equilibrado. Este relatório busca explorar detalhadamente os malefícios dos loteamentos clandestinos, comparando-os com os benefícios dos loteamentos licenciados, embasando a análise nas legislações ambientais e urbanísticas federais e estaduais, incluindo as normativas da CETESB e outras regulamentações relevantes.

Loteamento Clandestino: Definição e Consequências

Loteamento clandestino refere-se à subdivisão de terrenos urbanos sem a devida autorização e registro nos órgãos competentes, realizada à margem

das exigências legais que regulam o uso e ocupação do solo. A ausência de licenciamento resulta em uma série de consequências adversas:

Impacto Ambiental:

A operação de loteamentos clandestinos frequentemente envolve a ocupação ilegal de áreas de preservação permanente (APPs), o desmatamento de vegetação nativa e a destruição de ecossistemas sensíveis. Conforme estabelecido no Artigo 4º do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), as APPs devem ser rigorosamente protegidas para garantir a manutenção dos serviços ecossistêmicos, como a proteção dos recursos hídricos, a conservação do solo e a biodiversidade. No entanto, loteamentos clandestinos tendem a ignorar essas proteções, resultando em severa degradação ambiental. Além disso, a Resolução CONAMA nº 01/1994 destaca a importância de se considerar o estágio sucessional da vegetação ao planejar qualquer intervenção, um princípio frequentemente desrespeitado em loteamentos clandestinos, o que leva à perda irreversível de biomas e espécies endêmicas.

Outro aspecto crítico ignorado por loteamentos clandestinos é a compensação ambiental, exigida para mitigar os danos causados ao meio ambiente. A Resolução SMA nº 07/2017, em seu Inciso II do Artigo 5º, estabelece diretrizes rigorosas para a compensação ambiental, determinando que qualquer empreendimento que cause impacto ambiental deve adotar medidas compensatórias proporcionais ao dano causado. Essa compensação é fundamental para a restauração e manutenção dos ecossistemas afetados, sendo uma exigência legal que visa contrabalançar os efeitos negativos das intervenções humanas. Nos loteamentos licenciados, a compensação ambiental é um mecanismo crucial que garante não apenas a mitigação dos impactos, mas também a recuperação das áreas degradadas. No entanto, em loteamentos clandestinos, a ausência de qualquer tipo de compensação agrava ainda mais a degradação ambiental, deixando danos irreparáveis que comprometem a integridade dos ecossistemas e a qualidade de vida das populações locais.

Contaminação e Degradação dos Recursos Hídricos:

A instalação de loteamentos clandestinos, sem o devido planejamento de saneamento básico, representa uma ameaça direta e significativa aos recursos hídricos, tanto superficiais quanto subterrâneos. A disposição inadequada de esgoto e resíduos sólidos em tais áreas, frequentemente feita de maneira

irregular e sem tratamento adequado, resulta na contaminação dos cursos d'água e lençóis freáticos. Essa contaminação é particularmente grave, pois afeta a qualidade da água potável e compromete a saúde pública, além de causar danos irreversíveis aos ecossistemas aquáticos.

O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), especialmente em seu Artigo 4º, estabelece a proteção rigorosa das Áreas de Preservação Permanente (APPs), incluindo as margens de rios e nascentes, justamente para garantir a integridade dos recursos hídricos. No entanto, em loteamentos clandestinos, essas áreas são frequentemente desmatadas e ocupadas, eliminando a vegetação que serve como barreira natural contra a erosão e filtragem de poluentes. A consequência é o aumento do risco de erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, agravando ainda mais a degradação ambiental.

Além disso, a Resolução SMA nº 32/2014 estabelece diretrizes para a recomposição da vegetação nativa em áreas degradadas, incluindo a recuperação de matas ciliares que são essenciais para a proteção dos cursos d'água. A ausência dessa vegetação em loteamentos clandestinos resulta na exposição dos solos à erosão, aumentando o carreamento de sedimentos para os rios e contribuindo para o assoreamento, que reduz a capacidade de armazenamento de água dos corpos d'água, afetando tanto a biodiversidade quanto o abastecimento humano.

A contaminação dos lençóis freáticos é outro problema grave associado aos loteamentos clandestinos. Sem sistemas adequados de tratamento de esgoto, os resíduos líquidos penetram no solo e alcançam o lençol freático, contaminando a água subterrânea que é uma fonte vital para muitas comunidades, especialmente em áreas rurais. A contaminação por nitratos, coliformes fecais e outros poluentes químicos provenientes de atividades humanas sem controle pode tornar a água imprópria para consumo, aumentando os riscos de doenças e impactos negativos à saúde pública. A Lei nº 9.433/1997, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, enfatiza a necessidade de proteger e gerenciar os recursos hídricos de maneira sustentável, algo completamente ignorado em empreendimentos clandestinos.

Outro aspecto importante é a proteção das árvores isoladas nativas, regulamentada pela Decisão de Diretoria nº 28/2013/V/C/I, que são fundamentais para a manutenção do equilíbrio hidrológico local. Em loteamentos clandestinos, essas árvores são frequentemente removidas sem qualquer critério, o que compromete a retenção de água no solo e a recarga dos lençóis freáticos. Essa prática irresponsável contribui para a redução da

capacidade de infiltração da água da chuva, exacerbando a escassez hídrica e comprometendo a sustentabilidade dos recursos hídricos.

A combinação desses fatores demonstra que os loteamentos clandestinos são extremamente prejudiciais ao meio ambiente e à sociedade, comprometendo a qualidade e disponibilidade dos recursos hídricos de maneira irreparável. Portanto, é essencial que o desenvolvimento urbano siga as legislações vigentes, garantindo a proteção dos recursos naturais e o bem-estar das futuras gerações.

Impactos Sociais e Urbanísticos:

Os loteamentos clandestinos apresentam uma série de problemas sociais e urbanísticos que impactam profundamente a vida das comunidades envolvidas e a gestão pública dos municípios. A ausência de infraestrutura básica adequada, como água potável, esgoto, energia elétrica e transporte público, compromete diretamente a qualidade de vida dos moradores, criando bolsões de pobreza, marginalização e vulnerabilidade social. Sem acesso a esses serviços essenciais, os habitantes desses loteamentos enfrentam condições de vida precárias, o que frequentemente resulta em problemas de saúde, baixa qualidade de educação e falta de oportunidades de emprego, perpetuando ciclos de pobreza.

Além dessas carências, a ausência de um sistema eficiente de direcionamento das águas pluviais agrava ainda mais a situação. Em loteamentos clandestinos, não há planejamento para a drenagem adequada da água da chuva, o que pode resultar em inundações, erosão do solo e deslizamentos de terra, colocando em risco a segurança dos moradores e a integridade das construções. Esses problemas são exacerbados pela falta de pavimentação e sistemas de drenagem adequados, que são requisitos básicos em loteamentos licenciados.

Outro fator crítico é a coleta de lixo. Em loteamentos clandestinos, a ausência de um serviço regular de coleta de resíduos sólidos leva ao acúmulo de lixo nas vias públicas e áreas abertas, criando focos de doenças, atraindo vetores como ratos e mosquitos, e contribuindo para a degradação ambiental. A disposição inadequada de resíduos também pode resultar na contaminação do solo e das águas subterrâneas, agravando ainda mais os impactos negativos para a saúde pública e o meio ambiente.

Além dos impactos diretos sobre os moradores, os loteamentos clandestinos impõem um fardo financeiro significativo para os municípios. Como essas áreas não são planejadas nem autorizadas, o município não inclui a provisão de infraestrutura e serviços em seu planejamento urbano e orçamentário. Quando esses loteamentos se tornam habitados, a pressão sobre o governo local para fornecer água, esgoto, eletricidade, coleta de lixo e drenagem aumenta. Esses custos não programados acabam sendo arcados pelo município, que é forçado a desviar recursos de outras áreas prioritárias para tentar mitigar os problemas causados por esses empreendimentos ilegais. Isso resulta em um impacto negativo no orçamento público e na capacidade do município de atender a outras demandas da população.

A aquisição de terrenos em loteamentos clandestinos também expõe os compradores a riscos legais consideráveis. A falta de escrituras e a insegurança quanto à posse do terreno geram um ambiente propício para disputas judiciais, que muitas vezes resultam em longos processos legais e a possível perda do terreno, junto com os investimentos feitos. Essa insegurança jurídica não só compromete o patrimônio das famílias envolvidas, como também desestimula o desenvolvimento econômico da região, pois os investimentos imobiliários são vistos como arriscados e sem garantias legais.

Portanto, os loteamentos clandestinos não só criam graves problemas sociais e urbanísticos, como também impõem custos inesperados e substanciais ao município, prejudicando o planejamento urbano e a qualidade de vida dos cidadãos. O cumprimento das legislações vigentes e a promoção de loteamentos licenciados são essenciais para garantir um desenvolvimento urbano sustentável, seguro e justo para todos.

Impactos Socioeconômicos dos Loteamentos Clandestinos:

Os loteamentos clandestinos geram uma série de impactos socioeconômicos negativos que afetam tanto os moradores dessas áreas quanto a administração pública e a sociedade em geral. A falta de regulamentação e planejamento adequado nessas ocupações irregulares resulta em desafios significativos que comprometem o desenvolvimento econômico e social sustentável.

Primeiramente, a ausência de infraestrutura básica em loteamentos clandestinos, como saneamento, abastecimento de água, energia elétrica, e coleta de lixo, cria condições de vida precárias para os moradores. Esses indivíduos frequentemente vivem em situação de vulnerabilidade social, sem

acesso a serviços públicos essenciais, o que contribui para a formação de bolsões de pobreza e marginalização. Essa realidade é agravada pela falta de acesso a direitos básicos de cidadania, como saúde, educação e segurança, prejudicando a qualidade de vida e o desenvolvimento humano.

Do ponto de vista legal, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta a política urbana no Brasil, estabelece que o planejamento urbano deve promover a ordenação do solo de forma a garantir o bem-estar da população, o que inclui a oferta de infraestrutura e serviços básicos. No entanto, os loteamentos clandestinos ignoram essas diretrizes, resultando em uma ocupação desordenada que não atende às necessidades dos moradores e não respeita os instrumentos de planejamento urbano.

Além dos problemas sociais, os loteamentos clandestinos também impõem elevados custos financeiros aos municípios. Como essas áreas não são planejadas ou licenciadas, a responsabilidade de prover infraestrutura e serviços básicos, após a ocupação, recai sobre o poder público, que muitas vezes precisa desviar recursos de outras áreas prioritárias para atender as demandas emergenciais desses assentamentos. Isso causa um impacto negativo no orçamento municipal, comprometendo a capacidade de investimento em áreas planejadas e em políticas públicas essenciais.

A regularização fundiária dessas áreas, inicialmente prevista na Lei nº 11.977/2009, que trata do Programa Minha Casa Minha Vida e, posteriormente, regulamentada na Lei nº 13.465/2017, envolve custos elevados e processos burocráticos complexos, o que torna o desafio ainda maior para os municípios que precisam lidar com essas ocupações irregulares. A regularização, embora necessária para assegurar os direitos de propriedade e acesso a serviços públicos, demanda tempo, recursos e planejamento, o que nem sempre está ao alcance das administrações municipais.

Outro aspecto crítico é a insegurança jurídica enfrentada pelos moradores de loteamentos clandestinos. A falta de escrituras e de garantias legais de posse dos terrenos expõe os compradores a riscos significativos, como a perda de seus investimentos em caso de despejos ou demolições, além de longas disputas judiciais que muitas vezes resultam em perdas financeiras irreparáveis. A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) prevê a necessidade de regularização e registro de propriedades, mas os loteamentos clandestinos ignoram essas exigências, deixando os moradores em uma situação de vulnerabilidade legal.

Em resumo, os loteamentos clandestinos não só comprometem a qualidade de vida dos seus moradores, mas também criam um fardo econômico

e legal para os municípios. O cumprimento das normas urbanísticas e ambientais é fundamental para garantir um desenvolvimento socioeconômico sustentável, que respeite os direitos dos cidadãos e assegure um futuro mais justo e equilibrado para todos.

Compensação Ambiental:

Quando ocorre algum dano ambiental em um loteamento clandestino, raramente há compensação ambiental adequada, ao contrário do que é exigido em empreendimentos licenciados. O Inciso II do Artigo 5º da Resolução SMA nº 07/2017 trata da necessidade de compensação ambiental em situações de impacto ambiental, o que é sistematicamente ignorado em loteamentos clandestinos.

Loteamento Licenciado: Vantagens e Conformidade Legal

Por outro lado, os loteamentos licenciados seguem um rigoroso processo de aprovação que envolve a conformidade com diversas legislações ambientais e urbanísticas, garantindo o equilíbrio ambiental e a sustentabilidade do desenvolvimento.

Conservação Ambiental e Proteção das APPs:

Loteamentos licenciados são obrigados a respeitar as Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme estipulado no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012). Essa legislação fundamental assegura que os recursos naturais sejam protegidos, estabelecendo critérios rigorosos para a conservação ambiental. Além disso, a legislação exige a compensação por qualquer dano ambiental causado durante a implementação do loteamento, garantindo que os impactos negativos sejam minimizados e que as áreas degradadas sejam devidamente recuperadas.

A Resolução SMA nº 32/2014 complementa essas diretrizes ao estabelecer normas específicas para a recomposição da vegetação, determinando que qualquer área impactada seja restaurada com espécies nativas e de acordo com o estágio sucessional da vegetação, conforme indicado pela Resolução CONAMA nº 01/1994. Isso garante que a recuperação ambiental seja feita de maneira ecologicamente correta, respeitando os ciclos naturais e promovendo a biodiversidade.

Adicionalmente, a Resolução SMA nº 80/2020 reforça a importância da preservação e recuperação das APPs, estabelecendo critérios para a compensação ambiental em empreendimentos que afetam essas áreas sensíveis. Essa resolução exige que, além da recuperação direta das áreas degradadas, sejam adotadas medidas compensatórias que contribuam para a proteção e sustentabilidade a longo prazo das APPs, assegurando que a integridade dos ecossistemas seja mantida e que os serviços ecossistêmicos, como a proteção dos recursos hídricos, continuem a ser fornecidos de maneira eficaz.

Infraestrutura e Saneamento:

Loteamentos licenciados devem assegurar a implementação de infraestrutura urbana adequada, incluindo sistemas de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e pavimentação. Isso não apenas melhora a qualidade de vida dos residentes, mas também previne problemas ambientais e de saúde pública. A legislação também prevê a instalação de sistemas de drenagem para evitar a erosão do solo e o assoreamento de corpos d'água, protegendo os recursos hídricos e garantindo a sustentabilidade a longo prazo.

Segurança Jurídica e Regularização Fundiária:

A regularidade jurídica dos loteamentos licenciados proporciona segurança para os compradores, que têm garantido o direito de posse de seus terrenos e a possibilidade de obter a escritura definitiva. Essa segurança jurídica evita disputas e litígios que são comuns em loteamentos clandestinos, além de assegurar o valor do investimento imobiliário.

Compensação e Licenciamento Ambiental:

Empreendimentos licenciados devem realizar compensações ambientais para mitigar os impactos de sua instalação. A compensação ambiental é regulamentada pela Resolução SMA nº 07/2017, que exige ações compensatórias proporcionais ao dano causado. O licenciamento ambiental, por sua vez, é um processo rigoroso que inclui a avaliação de impactos ambientais e a definição de medidas mitigadoras, conforme estabelecido pela Decisão de Diretoria CETESB nº 116/2018/E/C. O processo de licenciamento em São Paulo também passa pelo GRAPROHAB, conforme Decreto Estadual nº

52.053/2007, que avalia a conformidade dos projetos de parcelamento do solo com as diretrizes de planejamento urbano e ambiental do estado.

Legislação e Normativas Relevantes

Legislação Federal:

Lei nº 6.766/1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano: Estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano, exigindo a aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento pelos órgãos competentes, garantindo a regularidade fundiária e a adequação às normas urbanísticas.

Conhecendo melhor os problemas que um planejamento urbano irregular acarreta, será analisado em seguida os problemas do Perímetro Urbano:

PERÍMETRO URBANO

A ampliação do perímetro urbano é uma medida que deve ser adotada pelo município para permitir o crescimento da cidade para além de seus limites atuais. Essa medida pode ser motivada por diversos fatores, como o crescimento populacional, o desenvolvimento econômico e a necessidade de expansão de infraestruturas urbanas.

Pontos de atenção com a ampliação do perímetro urbano:

• Impacto ambiental: É importante que a ampliação do perímetro urbano seja feita de forma sustentável, minimizando os impactos ambientais e conservando a biodiversidade local.

• Aumento dos custos de infraestrutura: A ampliação do perímetro urbano pode aumentar os custos de infraestrutura, como a construção de redes de saneamento, transporte e energia. É importante que os custos da ampliação do perímetro urbano sejam considerados e ponderados antes da tomada de decisão.

• Desenvolvimento desordenado: A ampliação do perímetro urbano deve ser apurada de forma sustentável, para que seja efetivado o desenvolvimento ordenado e dentro da legalidade. É importante que a ampliação do perímetro urbano seja planejada e ocorra seguindo todas as leis municipais e federais, de forma a atender o desenvolvimento e o crescimento populacional e econômico do município.

Além disso, cabe ao município avaliar e dar o direcionamento do crescimento da cidade, de maneira que ocorra de forma bem planejada e que este crescimento ocorra em áreas circunvizinhas e com acesso.

Aspectos favoráveis:

A ampliação do perímetro urbano de São João da Boa Vista é uma medida necessária para o desenvolvimento da cidade. A atual estrutura urbana está inflada. Isso faz com que o trânsito fique cada vez mais congestionado.

De acordo com o estudo São João 2050, na parte "Radiografia: SJBV-Estrutura Física", página 30, no que diz respeito à estrutura viária regional, é citado: "Em termos de mobilidade, a estrutura viária regional criou barreiras para as conexões interurbanas com a implantação das Rodovias SP-342 e SP-344 que secionam a cidade, impondo a necessidade de transposições veiculares e de pedestres para a conexão da região central com as regiões sul, sudoeste e oeste."

A ocupação consolidada e a expansão ao sul de São João da Boa Vista exigem transposições adequadas para viabilizar conexões, e conforme o mapa "Estrutura, Diretrizes e Obras Viárias" (Imagem 02), muitas dessas propostas viárias ficam inviabilizadas pelo atual perímetro urbano. O mapa "Perímetros urbanos: antigo, atual e proposto" (Mapa Anexo 01), demonstra a necessidade de reajuste para incluir futuras obras viárias e facilitar a expansão planejada da cidade.

A expansão do perímetro urbano permite diluir o trânsito, pois distribuiria a população e as atividades econômicas por uma área maior. Isso também corrobora com a efetivação de moradias próprias e geração de empregos, consequentemente cessando a estrutura central de escoamento, atenuando o congestionamento e a poluição. O Estudo da USP Cidades mostra, inclusive, alguns traçados estratégicos importantes para a malha viária da cidade, que estão atualmente impossibilitados ou prejudicados pelo atual recorte do Perímetro Urbano:

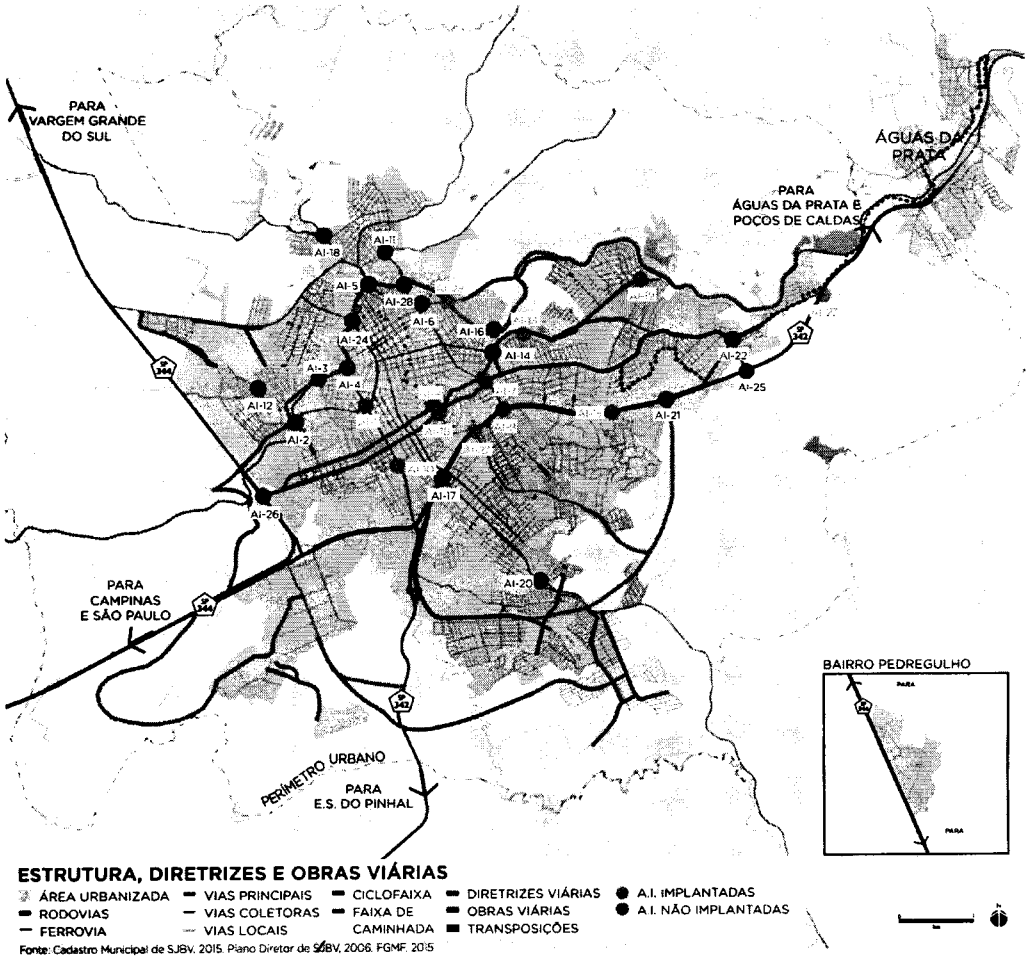


Imagem 02: Mapa "Estrutura, Diretrizes e Obras Viárias". Página 30. Estudo São João 2050.

Ao contrário disso, o perímetro urbano reduzido, como foi aprovado no plano diretor de 2019, acaba por incentivar o adensamento de regiões centrais e a superlotação, cuja infraestrutura já se encontra saturada, não só no que diz respeito ao fluxo viário, mas também com relação ao atendimento de serviços básicos, como educação, saúde e segurança.

Segundo o estudo São João 2050, na parte 'Integração da ferrovia à cidade, à rede de transporte e ao parque linear', página 125, a ferrovia pode ser transformada em um modal de transporte de passageiros, integrando São João da Boa Vista com Poços de Caldas e Aguaí. O estudo ressalta a importância de conectar essa ferrovia ao grande parque linear ao longo dos rios Jaguari-Mirim e Prata, requalificando o tecido urbano. O mapa 'Diagrama cidade compacta – Integração da Ferrovia' (Imagem 3) destaca que para implementar essa proposta de integração, é imprescindível o ajuste do atual perímetro urbano. Isso pode ser visualizado no Mapa Anexo 01: 'Perímetros urbanos: antigo, atual e proposto'.

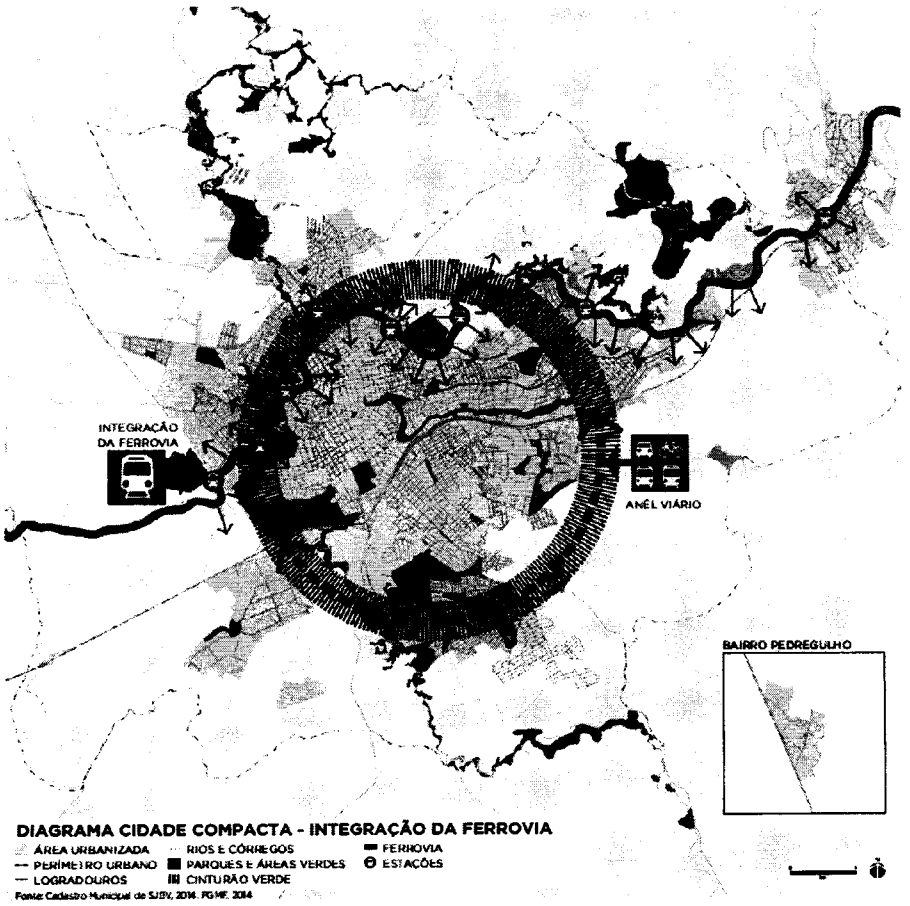


Imagem 3: Mapa "Diagrama Cidade Compacta – Integração da Ferrovia". Página 125. Estudo São João 2050.

No mais, com a ampliação do perímetro urbano consequentemente ocorrerá a majoração do recolhimento de tributos provenientes das atividades econômicas geradas, amplificando as receitas municipais. Isso poderia ser usado para investir em infraestrutura, educação, saúde e outros serviços públicos inerentes aos munícipes.

O valor cobrado de IPTU em São João da Boa Vista é um valor considerado alto, se comparado a maioria das cidades da região. Portanto, não há dúvida que o IPTU é importante fonte de renda do Município, inclusive, conforme notícia veiculada pelo jornal O Município em 10 de janeiro de 2024, segundo informações do Departamento de Finanças, a previsão é que sejam arrecadados em 2024 R$ 40,61 milhões somente com o IPTU, sendo que em eventual expansão do perímetro urbano, esse importe seria majorado.

Outro benefício da ampliação do perímetro urbano é que ela ajudaria a reequilibrar a oferta e demanda de lotes. Atualmente, a oferta é menor que a demanda, o que elevou os preços dos imóveis. A ampliação do perímetro

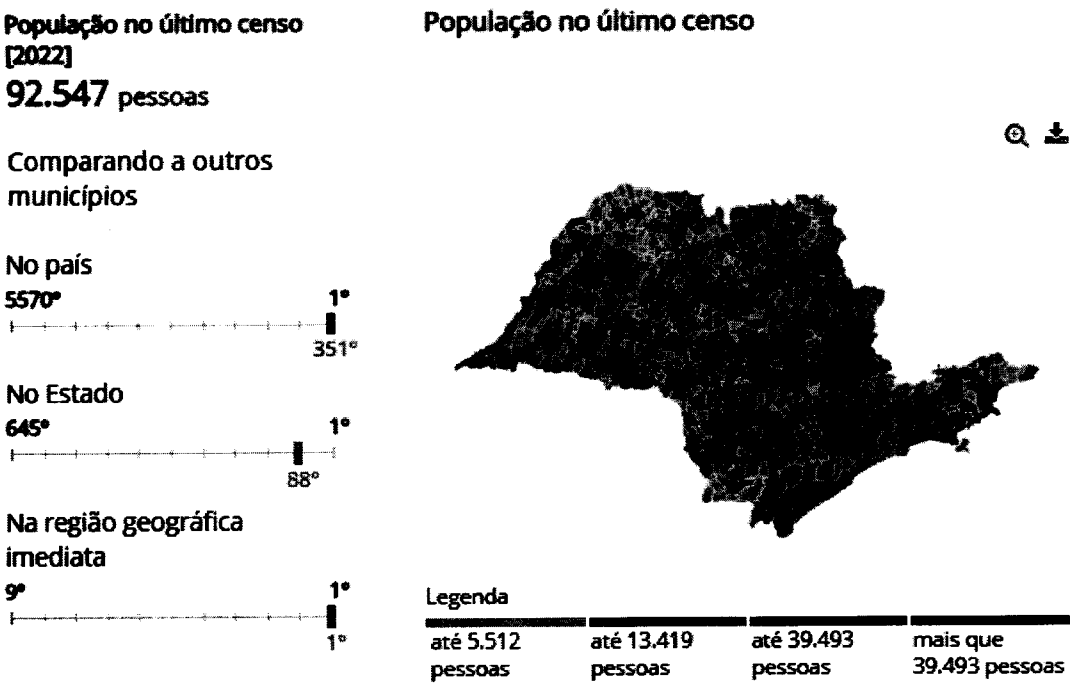
urbano aumentaria a oferta de lotes, o que ajudaria a reduzir os preços, tornando o acesso a uma moradia digna mais acessível à população, visto que, sendo uma das melhores cidades para se morar, o município vem sendo atrativo para muitas pessoas de outras localidades, aumentando ainda mais a procura por lotes para se estabelecerem.

Foi considerado, para o estudo da USP CIDADES, que São João da Boa Vista conta com uma população de 89.027 habitantes e, com o crescimento populacional dos últimos anos, este número foi atualizado pelo IBGE para 92.547 habitantes:

POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO

POPULAÇÃO TOTAL DO MUNICÍPIO	89.027 hab
POPULAÇÃO TOTAL - ÁREA URBANA	85.474 hab
POPULAÇÃO TOTAL - ÁREA RURAL	3.552 hab

Tabela retirada do estudo da USP CIDADES



Informação Populacional retirada do site do IBGE

É evidente que a abertura de novos loteamentos e conjuntos habitacionais facilita o acesso a moradias por meio de políticas públicas sociais, a preços mais acessíveis, uma vez que, conforme levantamento realizado, encontram-se inscritas em programas para acesso a moradias populares 11.497 pessoas e, segundo o estudo realizado pela USP CIDADES para São João da Boa Vista, a previsão de lotes a serem implementados no município era de 8.864,

sendo que foram realizados apenas 4.539, razão pela qual, denota-se que há um déficit/necessidade de 6.958 lotes, o que justifica a imprescindibilidade a ampliação do perímetro urbano.

Ademais, no estudo realizado pela USP CIDADES para São João da Boa Vista, os lotes de padrão médio estabelecido pela pesquisa não foram efetivados, o que reforça ainda mais a necessidade de preencher essa lacuna de imóveis em déficit.

Neste diapasão, com a altíssima demanda e a baixa oferta de lotes, é necessário a expansão do perímetro urbano, para que se atenda a demanda e para que se dê a oportunidade ao acesso à moradia previsto e determinado constitucionalmente como direito fundamental a todo cidadão, neste caso, todos cidadãos sanjoanenses.

Isso não significa que esses novos empreendimentos devam ser feitos em desatendimento a regras básicas de urbanismo. Pelo contrário, os vários mecanismos existentes no próprio plano diretor e demais legislações pertinentes, aliados a políticas públicas adequadas, devem ser aplicados à risca, garantindo uma urbanização de qualidade, que resultará em condições de habitação dignas, para todas as camadas sociais.

Para garantir que a ampliação do perímetro urbano seja benéfica para a cidade, é importante que seja feita de forma planejada. É preciso garantir que a infraestrutura básica esteja disponível na área a ser ampliada, como pavimentação, saneamento básico e transporte público, cumprindo a função social da propriedade.

Neste ponto, merece destaque as lições[6] do e. professor e jurista Scavone Junior.

> O que a Constituição exige, respeitada a ordem econômica, é que o direito de propriedade seja exercido nos limites do interesse econômico e social.
>
> **Em outras palavras, aquele que reside em imóvel residencial está atribuindo ao bem o seu destino e,**

6 Junior, Luiz Antonio S. *Direito Imobiliário: Teoria e Prática* . Disponível em: Minha Biblioteca, (18ª edição). Grupo GEN, 2022.

> **nessa medida, está cumprindo a função social da propriedade. Da mesma forma, aquele que tem uma fazenda produtiva respeita a função social de sua propriedade.**
>
> Não respeita, de outro lado, aquele que mantém seu imóvel fechado ou que conserva a terra improdutiva.
>
> Nessa medida, a lei traz alguns mecanismos que impõem sanção àquele que não atribui à propriedade a sua função social.
>
> É o que ocorre com o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que prevê a possibilidade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e, ainda, imposto predial com progressão de alíquota por ano, durante cinco anos, enquanto o solo não for utilizado de acordo com a sua função social, mantendo-se a alíquota máxima fixada enquanto não houver essa destinação (Lei 10.257/2001, arts. 5º a 7º).
>
> -grifos do subscritor-

Dessa forma, conclui-se que o aumento do perímetro urbano traria os seguintes itens positivos para a cidade de São João da Boa Vista e sua população:

• Trânsito diluído: A ampliação do perímetro urbano permitiria que novas áreas fossem urbanizadas, o que ajudaria a diluir o trânsito na área central da cidade. Isso ocorreria porque a população e as atividades econômicas seriam distribuídas por uma área maior.

• Desobstrução da estrutura central de escoamento: A área central de São João da Boa Vista encontra-se massificada, com poucas vias de acesso e saída, consequentemente causando congestionamento e poluição. A ampliação do perímetro urbano permitiria o desenvolvimento de novas vias de acesso e saída, o que ajudaria a desafogar a estrutura central de escoamento.

• Aumento de receitas tributárias: A ampliação do perímetro urbano aumentaria o incentivo ao empreendedorismo, bem como os imóveis, majorando a arrecadação de tributos, entre eles, IPTU, ITBI, ISS, bem como outras receitas para o município. Isso ocorreria porque a ampliação da área urbana aumentaria a quantidade de imóveis e atividades tributáveis.

• Reequilibrar a oferta e demanda de lotes: A oferta de lotes em São João da Boa Vista é menor que a demanda, a comprovação disso é de que diversas pessoas ainda vivem de aluguel e/ou não tem residência própria. Isso eleva os preços dos imóveis. A ampliação do perímetro urbano aumentaria a oferta de lotes, o que ajudaria a reduzir os preços, incentivando, ainda, a adesão dos munícipes aos programas sociais de habitação ofertados pelo Estado, como o Minha Casa, Minha Vida, também o Minha Casa Verde e Amarela, entre outros programas voltados a moradia dos cidadãos, que neste ponto merece destaque um levantamento que atualmente 11.497 munícipes estão inscritos no programa de casa popular.

• Contrapartida favorável com percentual fixado preservando a viabilidade dos empreendimentos, mantendo o foco no equilíbrio: Para garantir que a ampliação do perímetro urbano seja benéfica para a cidade, é importante que seja feita de forma planejada. É preciso garantir que a infraestrutura básica esteja disponível na área a ser ampliada, como pavimentação, saneamento básico, transporte público, saúde e educação, direitos fundamentais aos cidadãos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

O planejamento urbano é um dos pilares do desenvolvimento sustentável de qualquer cidade, e o coeficiente de aproveitamento (CA) é uma ferramenta essencial nesse processo. O CA determina a relação entre a área de um lote e a quantidade de construção permitida sobre ele, influenciando diretamente a densidade populacional, a infraestrutura urbana e a organização do espaço. Recentemente, a revisão do Plano Diretor de nossa cidade trouxe mudanças nesse coeficiente, com o objetivo de otimizar o uso dos terrenos, facilitar a construção de edificações mais altas e promover o adensamento de áreas estratégicas.

Ocorre, que, após um período de avaliação e implementação dessas mudanças, ficou evidente que os ajustes realizados não atingiram plenamente os objetivos esperados.

Essas alterações no CA não são apenas ajustes técnicos; elas refletem uma visão de futuro para a cidade, onde o crescimento urbano é incentivado de maneira ordenada e sustentável. Ao permitir que os proprietários possam construir mais em seus terrenos, o Plano Diretor busca responder às necessidades de uma população em crescimento, garantindo que o espaço urbano seja utilizado de forma eficiente, sem comprometer a qualidade de vida.

Seguem abaixo as informações referentes às mudanças do zoneamento:

Coeficiente de Aproveitamento (CA) por Zonas

ZR1 – Conjunto Residencial de Interesse Social 1) O Coeficiente de Aproveitamento (CA) será aumentado de 1,0 para 2,0, permitindo que os proprietários possam construir sobrados ou edifícios de até três pavimentos, como, por exemplo, uma garagem e mais dois andares.

ZR1-1 – Conjunto Residencial de Interesse Social com Ruas Comerciais - O CA será elevado de 1,0 para 4,0, facilitando a construção de prédios com apartamentos sobre espaços comerciais ou a construção de empreendimentos residenciais maiores, como os típicos prédios da MRV, desde que o terreno seja suficientemente grande.

ZR1-2 – Conjunto Residencial de Interesse Social - Similar ao ZR1-1, o CA será aumentado de 1,0 para 4,0, viabilizando a construção de prédios residenciais com maior aproveitamento do terreno.

ZR2 – Loteamentos Residenciais com Ruas Comerciais - Para esta zona predominantemente residencial de baixa densidade, o CA passará de 2,0 para 3,0, permitindo a construção de estabelecimentos comerciais no térreo e residências nos andares superiores, com altura máxima de 12 metros.

ZR3 – Loteamento Estritamente Residencial - Nesta zona exclusivamente residencial de baixa densidade, o CA será alterado de 1,0 para 4,0, possibilitando a construção de prédios residenciais em terrenos maiores, novamente com potencial para empreendimentos do tipo MRV.

ZR4 – Loteamento e Condomínio Fechado – O CA passará de 1,0 para 2,0, aumentando a área construída permitida e a altura máxima de 9,5 metros, facilitando o desenvolvimento de projetos arquitetônicos mais flexíveis.

ZCH – Zona Residencial de Chácaras de Baixa Densidade - Nesta zona, o CA passará de 0,3 para 2,0, maximizando o aproveitamento dos terrenos para construções maiores.

ZUI – Zona Urbana Isolada - Para melhor aproveitamento das áreas isoladas, o CA será ajustado de 1,0 para 3,0, permitindo um uso mais eficiente do solo.

ZM – Zona de Uso Misto – O CA será elevado de 3,0 para 4,0 e o gabarito para 24 metros, incentivando a construção de prédios mistos, combinando residências e estabelecimentos comerciais.

ZBV e ZCB – Bolsões de Verticalização - Ambas as zonas, predominantemente residenciais de alta densidade, mantiveram o CA e gabarito de 24 metros, permitindo a construção de prédios de até oito andares.

ZCV – Zona de Centralidades em Via Pública - O CA de 3,0 e o gabarito de 24 metros serão mantidos, aplicáveis em vias importantes como Av. Brasília, Av. Oscar Pirajá Martins, Av. Dr. Durval Nicolau, entre outras.

ZC-1 – Zona de Preservação Cultural - Nesta zona, que inclui imóveis no entorno do Theatro Municipal, o CA será aumentado de 1,5 para 3,0 e o gabarito para 18 metros, visando o adensamento do centro.

ZC-2 – Zona de Centralidade Municipal - O CA permanecerá em 4,0, mas o gabarito será elevado para 24 metros, facilitando a construção de edifícios mistos com maior altura.

ZC-3 – Zona de Centralidade Municipal - Mantendo o CA de 4,0, o gabarito será ajustado para 24 metros, com um recuo mínimo de 2 metros para cada divisa, proporcionando maior organização no espaço urbano.

ZI-1 – Zona de Desenvolvimento Tecnológico - O CA será ajustado para 4,0, favorecendo a expansão de indústrias já instaladas, como a Bauer, Dacota e Ribeiro Fabril, que enfrentavam dificuldades de ampliação.

ZI-2 – Zona Predominante Industrial - Similarmente à ZI-1, o CA passará para 4,0, facilitando a adaptação das indústrias existentes para expansões necessárias.

ZUS, ZCA, ZUE e ZEM - Nessas zonas, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) não sofrerá alterações.

Exemplo Prático de Cálculo do CA

Imagine que você possua um terreno de 1000 m^2 e deseje construir um prédio com seis pavimentos, utilizando 600 m^2 de área de piso por andar. A área total construída seria de 3600 m^2. Com isso, o CA do terreno seria de 3,6. Se o gabarito de altura aumentar, será necessário ajustar proporcionalmente o CA para comportar a nova construção.

Conclusão

A adequação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) é uma medida essencial para corrigir os desvios observados após as últimas alterações e para alinhar o planejamento urbano com as reais necessidades da cidade. Com ajustes bem pensados e regionais, acompanhados de incentivos ao desenvolvimento sustentável, é possível transformar essas adequações em uma oportunidade para fortalecer a economia, melhorar a qualidade de vida dos moradores e preparar a cidade para um futuro próspero e equilibrado.

ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA

Quanto a mudança do Art. 21 e 24 do PDE, há a necessidade de mudança, conforme estudo do Plano Diretor Estratégico, não houve nenhuma menção sequer quanto ao requerido nos estudos realizados, seguem os artigos conforme PDE.

"Art. 21 *- Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 300 (trezentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrizes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; ocupação somente uso residencial unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."*

"Art. 24 – *O Parque Urbano – Cinturão Verde terá contará com a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na*

extensão de 500 (quinhentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 300 (trezentos) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as seguintes diretrízes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; ocupação unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."

Para melhor explanação dos itens apresentados, o assunto foi tema de inúmeras reuniões em Conselhos e Comissões municipais, sendo abrangente em todos os seus impactos.

Conforme o próprio artigo cita, seria para a criação de um "Cinturão Verde", o que na prática não acontece, não existe viabilidade alguma, pois não há nenhum tipo de objeção para ocupação do local, mas acarreta grandes prejuízos ambientais e sociais. Podemos citar os prejuízos

a) Previsão de apenas lotes a partir de 500m²
b) Vantajoso apenas para classes sociais mais elevadas, uma vez que torna inviável qualquer tipo de construção popular em lotes de 500m², uma vez que valor do lote é calculado pelo m²
c) Não exige nenhum tipo de plantio de árvores, reflorestamento ou afins que traga benefícios ao meio ambiente

Em suma, importante ressaltar que o projeto visa a subdivisão dos lotes em grandes áreas, porém as mesmas não precisam ter nenhum tipo de vegetação.

d) Os próprios artigos são contraditórios para aprovação de loteamentos, tendo maior prejuízo para aquelas de Interesse Social.

O Art. 135 do PDE cita:

*"**Art. 135** – Para definição do Zoneamento e Posturas de Loteamentos não Industriais, serão obrigatoriamente instituídas unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), concentradas prioritariamente nas avenidas ou ruas coletoras, na proporção mínima de 10% (dez por cento) do número de unidades do empreendimento respectivo.*

***§ 1º** - Os loteamentos fechados incluirão obrigatoriamente as unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), de que trata o caput desse artigo, estas deverão ser localizadas fora dos muros do empreendimento.*

***§ 2º** - Nos loteamentos de interesse social, as unidades com uso misto (residencial, comercial e/ou de prestação de serviços), não estarão sujeitas às mesmas normas legais e cadastrais exigidas pelos agentes financiadores para aquisição ou compra das unidades residenciais.*

***§ 3º** - Os tipos de comércio, prestação de serviços ou empresas permitidos nos zoneamentos de uso misto serão definidos por Decretos do Poder Executivo, devendo ser vedadas as atividades incômodas aos moradores e à comunidade."*

Se tratarmos o PDE de forma a assegurar os trâmites envolvidos para criação de novos loteamentos, os artigos são conflitantes. Ora, como é possível

se manter um artigo que veda lotes de uso com um artigo que obriga o uso misto dos lotes em 10%.

Conforme mapa em anexo da referida ocupação dirigida, ela atinge os locais onde há maior necessidade de habitações populares, uma vez que classes mais elevadas não fazem distinção quanto ao tamanho dos lotes.

Em anexo toda área ocupada pelo "Cinturão Verde".

Propositura de alteração da lei:

""Art. 21 e 24 - Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 50 (cinquenta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 30 (trintas) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 de 25 de maio de 2012, que instituiu o novo código florestal, e deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano, onde essas áreas deverão ser utilizadas para compensação de árvore, destinação para APP, Áreas Verdes e plantio de árvores nativas, não podendo esta área ser edificada em hipótese alguma"

Da maneira que se encontra a adequação da lei, faria todo sentido em se fazer um real "cinturão verde", uma vez que essas áreas não seriam edificadas, levando até elas plantio de árvores, revegetação, trazendo realmente um cinturão de fauna e flora que visa respeito ao meio ambiente e uma forma de trazer maiores vantagens para vegetação. Se analisarmos, atualmente, essas áreas são grandes áreas de pastagens, sem nenhum tipo de vegetação, sem nenhum plantio e ainda trazendo vantajosidade a pessoas de classes sociais mais elevadas.

Valores de um Terreno de 500 m² em São João da Bos Vista/SP variam de R$ 450.000,00 à 1.500.000,00.

Por fim, vale ressaltar que no estudo, mais uma vez, não houve nenhuma menção sobre os referidos artigos, nenhuma proposta, nenhum estudo de viabilidade, sendo assim um processo de difícil argumentação quanto a sua inserção no PDE, uma vez que o mesmo conflita com próprio artigo da mesma lei e traz inúmeros prejuízos, não tendo nenhuma vantagem ao município.

Considerações finais:

A ampliação do perímetro urbano é uma medida que deve ser analisada com cautela. É importante que a decisão de ampliar o perímetro urbano seja tomada de forma responsável, garantindo o desenvolvimento urbano sustentável, ordenado, gradativo e justo. Cabe lembrar, que independentemente do tamanho do perímetro urbano, o município e o estado, através do GRAPROHAB, têm o poder de aprovar ou não um empreendimento, baseado em sua localização e interesse público.

Recomendações:

Para que a ampliação do perímetro urbano seja uma medida bem-sucedida, é importante que ela seja acompanhada de medidas que minimizem os impactos ambientais e sociais. Essas medidas podem incluir:

• Seguir adequadamente os artigos do Plano Diretor que estabelecem diretrizes para identificar e mitigar os impactos ambientais da ampliação do perímetro urbano.

• Acompanhar de forma pormenorizada o plano de desenvolvimento urbano do município, garantindo condições sustentáveis e justas.

Justificativa para a revisão da ocupação dirigida do plano diretor de São João da Boa Vista:

A ocupação dirigida é um instrumento de política urbana que consiste na intervenção do poder público na dinâmica do mercado imobiliário, visando direcionar a determinada ocupação do solo urbano para determinados locais. Essa intervenção pode ser feita por meio de incentivos fiscais, subsídios, ou mesmo pela imposição de restrições.

Nos últimos anos, esse instrumento tem sido alvo de críticas por diversos setores da sociedade.

Não bastasse isso, outro impacto negativo da ocupação dirigida, nas margens do rio Jaguari Mirim e rio da Prata, é que ela prevê que as áreas mínimas de lotes sejam de 500 m^2, e com ocupação exclusivamente unifamiliar, o que faz com que essas áreas sejam destinadas à população de renda mais elevada, tornando-as inacessíveis para a população mais necessitada e carente de moradia.

Neste ponto, *data máxima vênia*, cabe ressaltar que no estudo realizado pelo IBGE[7], a média salarial dos sanjoanenses são de 2 a 3 salários mínimos, sendo que essa remuneração não facilita para a população na hora de adquirir um imóvel nessas condições, razão pela qual se torna uma área que descumpre os princípios da função social da propriedade e do direito a moradia, previstos na Constituição Federal, vejamos.

> Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:
>
> I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;
>
> II - garantir o desenvolvimento nacional;
>
> III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;
>
> IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.
>
> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

7 https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-joao-da-boa-vista/panorama

> XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

Considerando que as áreas de ocupação dirigida são destinadas exclusivamente a lotes residenciais unifamiliares, muitas áreas com vocação para uso comercial ficam impedidas de exercer sua função. Inclusive áreas lindeiras a avenidas, estradas e vias arteriais. Essas áreas têm papel importante no sentido de atender demandas da população de bairros próximos existentes, que necessitam de farmácias, escolas, supermercados, padarias, entre outras atividades econômicas.

Nesse aspecto, a ocupação dirigida presta um desserviço ao desenvolvimento social, pois conforme previsão da Magna Carta, é dever dos municípios erradicar a pobreza fomentando a atividade econômica, inclusive para empreendedores de pequeno porque, conforme se extrai do artigo 170 da Constituição Federativa.

> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, **garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País** a inviolabilidade do **direito** à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e **à propriedade**, nos termos seguintes: [...]
>
> XXII - **é garantido o direito de propriedade**;
>
> XXIII - **a propriedade atenderá a sua função social**; [...]

> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
>
> I - soberania nacional;
>
> II - propriedade privada;
>
> III - função social da propriedade;
>
> IV - livre concorrência;
>
> V - defesa do consumidor;

> VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
>
> VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
>
> VIII - busca do pleno emprego;
>
> IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.
>
> Parágrafo único. **É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica**, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Nesta linha de raciocínio, se a área é destinada aos economicamente favorecidos e não se favorece ao comércio local, a determinação vai em total desencontro com o que determina a Constituição Federal e demais normativas infraconstitucionais, desestimulando a atividade econômica local, que por sua vez gera mais receitas e oportunidade de trabalho ao município.

Outra crítica à ocupação dirigida é que ela não é necessária para garantir o equilíbrio do desenvolvimento urbano. As diretrizes do plano diretor e o zoneamento já são suficientes para orientar a ocupação do solo urbano de forma a promover o desenvolvimento sustentável e equitativo do município.

Diante dessas críticas, o governo municipal de São João da Boa Vista decidiu propor a retirada da ocupação dirigida do plano diretor do município. Essa decisão foi tomada após ampla discussão com a sociedade civil.

A retirada da ocupação dirigida do plano diretor de São João da Boa Vista é um importante passo para a construção de uma cidade mais dinâmica e equilibrada. Esse instrumento era um obstáculo para o desenvolvimento do centro da cidade, e não era necessário para garantir o equilíbrio do desenvolvimento urbano.

Ao excluir a ocupação dirigida do plano diretor, o governo municipal de São João da Boa Vista está demonstrando o seu compromisso com a construção de uma cidade melhor para todos, bem como cumprirá a função social da propriedade e não criando entraves para que haja o desenvolvimento do comércio local.

Justificativa para a revisão da Lei de Parcelamento de Solo Urbano e Lei de Zoneamento Urbanos previstos no Plano Diretor de São João da Boa Vista:

O artigo 148 e artigo 238, quadro 3, do Plano Diretor prevê que deve ser revista e atualizada a lei de parcelamento urbano e por consequência o zoneamento urbano para que se promova a justa e eficiente viabilidade da exploração do espaço urbano.

A atualização deve ocorrer de forma pormenorizada visando as atuais necessidades e problemáticas enfrentadas pelo decurso do tempo, razão pela qual é imprescindível a avaliação das necessidades de cada área do município, visando a diminuição do congestionamento, do acesso aos munícipes a moradia, saúde e educação.

Com a atualização, é de rigor que sejam observadas as necessidades de cada localidade do município levando em conta a condição social e financeira dos cidadãos, bem como o seu acesso à moradia e emprego.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES:

Preliminarmente, recomenda-se a adequação dos artigos 21 e 24, uma vez que se trata de artigos elitistas, que beneficiaram somente uma parcela da população com alto poder aquisitivo, uma vez que as restrições citadas passaram a limitar e restringir o desenvolvimento orgânico e natural dos vazios urbanos da cidade, indo ao total desencontro com a função social da propriedade, encareceram o preço dos imóveis e lotes frutos dos futuros parcelamentos de solo nessas áreas, que se tornam inacessíveis a grande maioria da população sanjoanense que atualmente tem a média salarial inferior ao patamar econômico de imóveis deste porte, de acordo com o PIB.

Recomenda-se ainda a revisão e ampliação do perímetro urbano, visando o atendimento a demanda de lotes para suprir o deficit enfrentado pelos munícipes da cidade, promovendo o acesso à moradia e o desenvolvimento social e econômico dos cidadãos, erradicando, por consequência, cada vez mais a pobreza.

No que concerne à alteração do Coeficiente de Aproveitamento, recomenda-se a ampliação para, no mínimo 2, além de uma revisão geral por zoneamento.

No mais, também, como previsto no Plano Diretor, de rigor que seja realizada a revisão da lei de parcelamento e zoneamento urbano, visando atualizá-las de acordo com a necessidade de cada localidade do município, levando em consideração a condição financeira e social dos cidadãos, bem como o seu impacto positivo no município.

Elevamos nossos protestos de estimas e consideração a todos.

São João da Boa Vista (SP), 25 de setembro de 2024

ANEXO 01

(MAPA DO PERÍMETRO – COM O ANTIGO, O ATUAL E O PROPOSTO)

ESTUDO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA (SP)

Abaixo assinadas, as pessoas presentes confirmam que participaram dos encontros e discussões realizados sobre a atualização do Plano Diretor. Todas as opiniões, sugestões e contribuições foram devidamente consideradas, resultando no estudo final que aqui apresentamos. Ao assinar esta lista, os participantes expressam seu total acordo com o conteúdo apresentado, reconhecendo que o documento reflete as decisões coletivas tomadas durante as conversas e encontros ocorridos.

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	[illegible]	084660078-14	
2	[illegible] - TONON	020834788-78	
3	[illegible]	446.926.228-53	
4	Rubens Pamplona de Oliveira	870.220.018-04	
5	César F. Tavares Silva	155.175.748-66	
6	José B. Teixeira Jr.	079469758-56	
7	[illegible]	061887278-60	
8	[illegible]	262.470.938-02	
9	SERGIO GOMES PICHELAZZO	412.272.986-68	
10	CHARLES PITTOLS	389.504.508-19	
11	[illegible]	180755848-93	
12	Brenda Dilela	400428848-70	
13	Gustavo Batista	086216856-20	Gustavo B. Batista
14	Bruna Queiroz	364.670.508-60	
15	Jessica C. Corrêa Pavarini	417.906.228-05	
16	Heleen M. Prado	449.206.268-86	
17	Antonio M. Sanchez	059132766-04	
18	[illegible]	218.940.248-42	
19	JONATHAN G MARCIAL DE OLIVEIRA	397.771.028-10	
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			

OS ABAIXO ASSINADOS SOLICITAMOS A REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Nº	Nome Completo	CPF:	Assinatura
1	ÍCARO DOLORES CASTRO	092.085.616-07	
2	César E. Tavares Silva	155.175.748-60	
3	Brenda Júlia de Lima	400428848-70	
4	Gabriel Abibe	393 045 44831	
5	FRANCISCO A. R. GUIDI	532.92[illegible]-20	
6	William Feldberg Kaye	034.983.308-52	
7	Milton C M Pinto	180 759 848-99	
8	Rogério Moreira	158692388-12	
9	Fernanda de Lemos	084 660 078-14	
10	Thiago Colozzo Nunes	326-942-386-74	
11	Carlos AB Carvalho	015.908.348-60	
12	JONATHAN DO NASCIMENTO DE OLIVEIRA	397.771.028-10	
13	Marcio Bonini Bernardo	210.375.788-21	Marcio B. Bernardo
14	Carlos Eduardo Ramos	415.774.498.51	
15	Eduardo Marques Santos	275 289 478 30	
16	SERGIO GOMES MICHELAZZO	412.272.986-68	
17	Reinaldo W. Moraes	902.971.216-34	
18	Antonio Lourenço Junior	249374858-14	
19	José B. Teixeira Jr.	079 469 758-56	
20	Cesar Augusto B. Yoshii	218.940.248-42	
21	EDUARDO BARTH	218.961.778-24	
22	Jéssica C. Conta Parcianello	417.806.228-05	
23	Cantonio M. Soares	059.132.766-04	
24	Helber Micael do Prado	449.206.268-80	
25	Gustavo Zimmermann Batista	086.216.856-20	Gustavo Z. Batista
26	Rogério do C. Carvalho	173817 01898	
27	Roberta M. Fogaça	172.875.738-06	
28	Gabriel [illegible]	394.060.218-38	
29	Guilherme Bar[illegible]	413.458.308-83	
30	NARCISO P. GREGÓRIO	286.371.078-85	
31	MILTON CAVALCANTE FILHO	137.851.348-78	
32			
33			
34			

Município de São João da Boa Vista
Gabinete da Prefeita
Secretaria Geral

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

"Altera os artigos 21, 24; o quadro 3, do Anexo I e o Anexo IV da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019".

Art. 1° – Fica alterado o artigo 21 da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21 – Fica criada a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 50 (cinquenta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 30 (trinta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano – Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as áreas de preservação ambiental.

Art. 2° - Fica alterado o artigo 24 da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24 - O Parque Urbano - Cinturão Verde terá a Área de Ocupação Dirigida ao longo dos Rios Jaguari Mirim e Ribeirão da Prata, na extensão de 50 (cinquenta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Rio Jaguari Mirim e 30 (trinta) metros para cada lado a partir da borda da calha do leito regular do Ribeirão da Prata, deverá integrar os objetivos e finalidades do Parque Urbano - Cinturão Verde, devendo ser respeitadas as áreas de preservação ambiental.

Art. 3° - O quadro 3, do Anexo I da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a alteração constante no Anexo I desta lei.

Art. 4° - O Anexo IV da Lei Complementar n° 4.516, de 20 de agosto de 2.019, passa a vigorar com a alteração constante no Anexo II desta lei

Art. 3° - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4° – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Município de São João da Boa Vista
Gabinete da Prefeita
Secretaria Geral

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos ..... (xx.xx.xxxx).

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
Prefeita Municipal

Município de São João da Boa Vista
Gabinete da Prefeita
Secretaria Geral
ANEXO I
"QUADRO 3"

Quadro 03 – Zoneamento, Coeficiente de aproveitamento e Taxas de Ocupação

SIGLA	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	GABARITO (H)
ZONEAMENTO RESIDENCIAL					
ZR1	Conjuntos Residenciais de Interesse Social 1	0,20	1,50	2,00	9,50
ZR1-1	Conjuntos Residenciais de Interesse Social com Ruas Comerciais	0,20	1,50	4,00	24,00
ZR1-2	Conjuntos Residenciais de Interesse Social 2	0,20	1,50	4,00	24,00
ZR2	Loteamentos Residenciais com Ruas Comerciais - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade	0,20	1,50	3,00	12,00
ZR3	Loteamentos Estritamente Residenciais - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade	0,10	1,50	3,00	12,00
ZR4	Loteamentos e Condomínios Fechados - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade	0,10	1,00	2,00	9,50
ZCH	Zona Residencial de Chácaras de Baixa Densidade	0,05	0,30	2,00	
ZONEAMENTO DE USO MISTO					
ZUI	Zona Urbana Isolada - Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade	0,10	1,50	3,00	

ZM	Zona de Uso Misto – Zona Predominantemente Residencial de Baixa ou Média Densidade	0,10	2,00	4,00	24,00
ZBV	Bolsões de Verticalização - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade	0,10	1,00	4,00	24,00
ZCB	Zona Centralidade de Bairro - Corredores de Uso	0,10	1,00	4,00	24,00
ZCV	Zona Centralidade em Via Pública - Corredores de Uso	0,10	1,00	3,00	24,00
ZONEAMENTO CENTRALIDADE MUNICIPAL					
ZC-1	Zona de Preservação Cultural - Imóveis Contidos no Entorno do Theatro Municipal[1]	0,10	1,50	3,00	18,00
ZC-2	Zona Centralidade Municipal - Área com edifícios com mais de 12 metros de altura de uso misto	0,10	1,50	4,00	24,00
ZC-3	Zona Centralidade Municipal - Área com recuo para edifícios com mais de 12 metros[2]	0,20	1,50	4,0	24,00
ZONEAMENTO INDUSTRIAL					
ZI-1	Zona de Desenvolvimento Tecnológico - Polo Industrial e Agroindustrial	0,20	1,00	4,00	15,00
ZI-2	Zona Predominantemente Industrial - Indústrias Isoladas	0,20	1,00	4,00	15,00
DEMAIS ZONAS					

DEMAIS ZONEAMENTOS MUNICIPAL

ZUS	Zona de Uso Sustentável Agropecuário - Zona de Uso Sustentável Agropecuário	N.A.	0,1	0,20	6,50
ZCA	Zona de Conservação Ambiental - Zona de Conservação Ambiental	N.A.	0,05	0,20	6,50
ZUE	Zona de Uso Especial	N.A.	0,5	2,0	6,50
ZEM	Zona de Exploração Mineral	N.A.	0,1	0,20	6,50

[1]. Sujeitos a prévia autorização do CONDEPHAAT
[2] Recuo mínimo de 2,0 (dois) metros para cada divisa

ANEXO II

"ANEXO IV"

Descrição do Perímetro Urbano

Tem início na confluência entre o Córrego Fundo e a Estrada Velha da Vargem; deste ponto, segue em linha reta, cruza a referida estrada e segue por este córrego, a jusante, até o Rio Jaguari Mirim; do rio, deflete a esquerda e segue pela sua margem direita, a montante, até o ponto de divisa entre o imóvel de matrícula 37.610, propriedade da SABESP – Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e o imóvel de matrícula 17.369, propriedade da AES TIETE S/A; deste ponto, segue confrontando com a matrícula 37.610 por 322 m até cruzar o rio e seguir na divisa entre o imóvel da matrícula 18.763, propriedade de Heiden Frare e o imóvel de transcrição 39.269, propriedade de Airton Catonino de Carvalho. Após confrontar com os imóveis anteriores, o perímetro cruza a Estrada da Pedra Rachada e segue na divisa do imóvel de matrícula 22.655, propriedade de Adilson de Oliveira Castro e Márcia Aparecida Mucin Castro, até a divisa com o imóvel de matrículas 1.959 e 29.444, propriedade de Dimas Ângelo Gomes e Outros; deste ponto, deflete à esquerda, segue até a Estrada da Pedra Branca confrontando com os imóveis: matrículas 1.959 e 29.444; a matrícula 36.756, propriedade de Divina Dornelas Neves e Outros; matrícula 20.381, propriedade de Gustavo Morais Silva; matrícula 33.223, propriedade de Almir Montouro e Outros; matrícula 4.443, propriedade de Paulo Sérgio Giannelli Bruno e Trezia Ieda Ballerini Bruno; matrícula 18.848, propriedade de Magnólia Parreira da Silva; matrícula 2.341, propriedade de Márcia Locks Junqueira e Outros; matrícula 10.599, propriedade de Pedro Nalli e Octávio Nalli; matrícula 17.368, propriedade de Participações Santo Antônio Ltda., matrícula 33.383, propriedade de Maria Inês Dornelas Câmara Rodrigues e Olívio Rodrigues. Após confrontar com as propriedades anteriores, o perímetro deflete à direita e segue até o ponto de confluência entre a Estrada da Pedra Branca, a Rodovia Estadual SP-344, sentido São João / Vargem Grande do Sul e o imóvel de matrícula 70.456, propriedade de Zuelma de Fátima Abreu Piovan; deste ponto deflete à esquerda, cruza a rodovia e segue até a Estrada da Dedini, percorrendo por esta até o cruzamento com a Estrada da Mazé; deste ponto, deflete à esquerda e segue pela Estrada da Mazé até a confluência da estrada com o Ribeirão dos Porcos; do ribeirão, segue a montante até encontrar seu afluente da margem esquerda – Córrego Campo Triste ou Santa Helena; por este córrego segue até seu afluente da margem direita; do afluente, segue até a divisa com o imóvel de matrícula 3.397, propriedade de Palmyro Ferranti Júnior; deste ponto, deflete à esquerda e segue na divisa entre a propriedade citada anteriormente e o imóvel de matrícula 57.132, propriedade de Otávio Rosa da Silva Júnior e Patricia Helena Zanetti da Silva até a Estrada da Fortaleza; deste ponto o perímetro cruza a estrada e segue nas divisas dos imóveis: matrícula 3.397, propriedade de Palmyro Ferranti Júnior; matrículas 4.985 e transcrições (36.807, 36.808, 42.915), propriedade de Espólio de Carlos Coelho Netto; matrícula 1.761, propriedade de Amador Vaz de Lima e Outros; matrícula 22.274, propriedade de Célia Domingos de Lima; matrícula 20.597, propriedade de José Biazotto Sobrinho; matrícula 6.532, propriedade de Maércio Biazoto e Outros; e matrícula 1.578, propriedade de Argentina Correia Biazotto, até o ponto de divisa

entre os dois imóveis citados anteriormente na Estrada do Tapico ou Biazotto; deste ponto, deflete à direita e segue por essa estrada até o ponto de divisa entre a matrícula 1.578 e a matrícula 52.611, propriedade de Luis Safariz Filho; deste ponto, deflete à direita, segue nos limites entre os imóveis citados até o ponto de divisa destes com o imóvel de matrícula 22.274, propriedade de Célia Domingos de Lima; deste ponto, deflete à esquerda, segue confrontando com os imóveis de matrículas 22.274 e 52.611, citadas anteriormente, até o ponto de interseção das divisas entre os imóveis de matrículas: 52.615, propriedade de Marco Antônio Tarifa de Lima e Ligia Nasser de Rezende, 54.357, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros, e 54.356, propriedade de Antônio Carlos Ciancaglio e Outros; deste ponto, deflete à esquerda e segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 54.357, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros; deste ponto, deflete à direita e segue na divisa entre o imóvel de matrículas 52.610 e 52.612, propriedade de Andrenilza Bernardino Gimenes e Outros e o imóvel de matrícula 54.356, propriedade de Antônio Carlos Ciancaglio e Outros até encontrar o Ribeirão dos Porcos; deste ribeirão, deflete à direita e segue até o 3° (terceiro) afluente da margem direita do Ribeirão dos Porcos; deste afluente do ribeirão, segue pela margem direita, até sua nascente; da nascente, o perímetro segue, em linha reta, até a Rodovia Estadual SP-342 São João / Espírito Santo do Pinhal; cruza a rodovia, deflete à direita e segue pela Estrada do Paulo Cirto até o ponto de confluência entre a estrada, o imóvel de transcrição 52.399, propriedade de Espólio de José Bittar e o imóvel de matrícula 21.178, propriedade de Rubens Andriotti e Outros; deste ponto, deflete à esquerda e segue até o Rio Jaguari Mirim; deste rio, deflete à direita e segue, a montante, até o ponto de confluência entre o rio e a gleba C do Sítio Santo Antônio, Terreno Marginal de Interesse Federal, de matrícula 18.816, propriedade da União Federal; deste ponto, deflete à esquerda e segue até a Rodovia Vicinal José Ruy de Lima Azevedo; deste ponto, cruza a rodovia, deflete à esquerda, e segue no sentido a São João da Boa Vista até o ponto de divisa entre o imóvel de matrículas 7.783 e 35.514, propriedade de Marcelo Buzon Nunes, e o imóvel Fazenda Aliança (Gleba J), de matrícula 44.901, propriedade de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto segue na divisa entre o imóvel Fazenda Aliança (Gleba J), de matrícula 44.901, propriedade de Fazenda Aliança Ltda e o imóvel de matrículas 7.783 e 35.514, propriedade de Marcelo Buzon Nunes, até o ponto de divisa entre os imóveis citados anteriormente e o imóvel Fazenda Aliança (Gleba I), de matrícula 73.706, propriedade de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e os imóveis de matrículas: 7.783 e 35.514, propriedade de Marcelo Buzon Nunes, e após com o de matrícula 35.989, propriedade de José Luis do Amaral Filho, até encontrar um caminho; deste ponto, deflete à esquerda e segue por esse caminho passando no interior dos imóveis: Fazenda Aliança (Gleba I), de matrícula 73.706, e depois pela Fazenda Aliança (Gleba H), de matrícula 73.705, ambas propriedades de Fazenda Aliança Ltda, até chegar em um córrego; deste ponto, deflete à direita e segue pelo córrego até a confluência deste com a divisa entre os imóveis: Fazenda Aliança (Gleba E), de matrícula 33.775, e Fazenda Aliança (Gleba D), matrícula 73.703, ambas propriedades de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto, deflete à direita e segue por essa divisa, cruza a Estrada Vicinal Euclides Dotta (Antiga Estrada da Aliança) até a divisa entre os imóveis: Fazenda Aliança (Gleba C), de matrícula 33.587, e Fazenda Aliança (Gleba C), de matrícula 42.716, ambas propriedades de Fazenda Aliança Ltda; deste ponto, deflete à

esquerda e segue na cerca de divisa entre a Estrada Vicinal Euclides Dotta (Antiga Estrada da Aliança) e o imóvel citado anteriormente até chegar em um caminho; deste ponto, deflete à direita e segue por este caminho passando no interior dos imóveis: Fazenda Aliança (Gleba B), de matrícula 42.716, propriedade de Fazenda Aliança Ltda, e Fazenda Aliança, de matrícula 72.452, propriedade de Destaque Participações e Empreendimentos Ltda, até a divisa com o imóvel de matrícula 9.380, propriedade de José Pedro Marcondes de Oliveira e Outros; deste ponto segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 62.276, propriedade de Destaque Participações e Empreendimentos Ltda; deste ponto segue na divisa do imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 9.381, propriedade de Zezito Agrícola, Empreendimentos, Administração, Ministração e Participações de Bens Imóveis e Patrimoniais Ltda até a divisa com o imóvel de matrícula 1.034, propriedade de Ester Marchiori Escobar e Outros. A partir deste ponto, o perímetro urbano segue a divisa entre o imóvel citado anteriormente e os seguintes imóveis: matrícula 9.381, propriedade de Zezito Agrícola, Empreendimentos, Administração e Participações de Bens Imóveis e Patrimoniais Ltda, matrícula 9.383, propriedade de Maria Cristina Haui de Oliveira: matrícula 2.779, remanescente da gleba que originou o Jardim das Paineiras, propriedade de Luiz Vilela de Andrade, matrícula 23.663, propriedade de Luiz Antônio Fernandes Valente e Marília Patrão de Oliveira Valente, e divisa com o Loteamento Jardim das Paineiras. A partir deste ponto, segue confrontando com o loteamento até a divisa do município com Águas da Prata; deste ponto, deflete à esquerda e segue pela divisa entre os dois municípios até encontrar o imóvel de matrícula 77.103, de propriedade de HJG Agrícola Ltda. Deste ponto, deflete à esquerda, segue pela divisa do imóvel citado até a ferrovia, defletindo à direita e seguindo por esta até o imóvel de matrícula 7.681, propriedade de Wagner José Beraldo; deste ponto, deflete à direita, segue na divisa entre o imóvel citado anteriormente e o imóvel de matrícula 77.103 até o Ribeirão da Prata. Deste ponto, deflete à direita e segue, a montante, na margem direita do ribeirão, na divisa entre o imóvel de matrícula 77.103, propriedade de HJG Agrícola Ltda, e o imóvel de matrículas 36.086, 73.669 e 73.670, propriedade de Fundação de Ensino Octávio Bastos, até o ponto de confluência entre o ribeirão, as propriedades citadas anteriormente e o imóvel de matrícula 26.754, propriedade de HJG Agrícola Ltda. A partir deste ponto, o perímetro urbano segue na divisa entre o imóvel de matrículas 36.086, 73.669 e 73.670, propriedade de Fundação de Ensino Octávio Bastos e os seguintes imóveis: matrícula 26.754, propriedade de HJG Agrícola Ltda e após com a matrícula 19.657 (Fazenda Emboaba), propriedade de Luiz Antônio Nogueira até o Ribeirão da Prata. Do ribeirão, deflete à direita e segue, por este, até a divisa com os imóveis de matrículas: 39.742, propriedade de Eribert José de Souza e Marliene Rosa Bavaro de Souza, 43.188, propriedade de José Carlos Nunes Machado e Beatriz Corradelo Trioni Machado, 32.655, propriedade de César Luis Teixeira Corradelo e Outros, 32.654, propriedade de Ana Corradelo e matrícula 2.593, propriedade de Marco Antônio Sargaço Cotrim e Outros; deste ponto, deixa o ribeirão e segue até a Estrada Vicinal Benedito Borges de Carvalho (antiga Estrada da Pedra Balão), passando nas divisas dos imóveis de matrículas: 2.593, propriedade de Marco Antônio Sargaço Cotrim e Outros, 32.654, propriedade de Ana Corradelo, 32.655, propriedade de César Luís Teixeira Corradelo e Outros, e 19.657 (Fazenda Emboaba), propriedade de Luiz Antônio Nogueira. Na estrada citada anteriormente, deflete à esquerda e segue, por esta, na divisa com o imóvel de matrícula 2.593,

propriedade de Marco Antônio Sargaço Cotrim e Outros, até a divisa com o imóvel de cadastro 7-74-2-1 e matrícula 44.874, propriedade de Eribert José de Souza; deste ponto, deflete à direita, cruza a Estrada Vicinal Benedito Borges de Carvalho (antiga Estrada da Pedra Balão) e segue na divisa entre os imóveis: matrícula 6.311, propriedade de Nelson Romera Mansanares e Outros, e matrícula 26.123, propriedade de Espólio de Dionísio Barboza, até chegar na Estrada da Serra da Paulista; deste ponto, deflete à direita, segue na referida estrada por 103 m, deflete à esquerda, cruza a estrada e segue até a divisa entre o imóvel de matrícula 3.704, propriedade de Antônio Celso Consentine e Outros, e o imóvel de matrícula 70.488, propriedade de Vale Dourado Loteamentos; deste ponto segue na divisa entre os imóveis citados até a divisa entre o imóvel de matrícula 3.704, propriedade de Antônio Celso Consentine e Outros, e o imóvel de matrícula 70.489, propriedade Eugenia Maria Gomes Nogueira; deste ponto segue na divisa entre os imóveis citados anteriormente até a divisa destes com o imóvel de matrícula 6.649, propriedade de Bovo Agropecuária; deste ponto, segue por este córrego passando pelos imóveis: matrícula 6.649, propriedade de Bovo Agropecuária, matrícula 49.676, propriedade de Vantuirdes Felisberto dos Reis e Maria Aparecida Estevam dos Reis, matrícula 29.481, propriedade de José Pedro Fernandes Campana e Outros, e matrículas 55.904 e 55.890, propriedade de Érika Maciel Fonseca, até encontrar a Estrada Velha da Vargem; deste ponto, deflete à direita e segue por essa estrada até o ponto de confluência entre o Córrego Fundo e a Estrada Velha da Vargem, ponto onde teve início e finda esta descrição.

01

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Interessado

Processo: **DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA**

11858

2024 **Endereço:**

21/06/2024 Telefone:

E-mail:

Assunto: OUTRAS SOLICITAÇÕES NÃO CADASTRADAS - ENGENHARIA

Protocolo: Súmulas do CMU referentes a alterações no Plano Diretor Estratégico.

Consulte o andamento do seu processo pela Internet

Entre no site www.saojoao.sp.gov.br

02

Município de São João da Boa Vista
Departamento de Engenharia
Setor de Urbanismo

CIRCULAR Nº 016/2024/DEE/URB
PROCESSO: 11858/2024
DESTINO: DGP
ASSUNTO: Súmulas do CMU - PDE

São João da Boa Vista, 21 de junho de 2024.

Prezado diretor do DGP,

Trata-se de processo referente às Súmulas contendo as considerações do Conselho Municipal de Urbanismo acerca de alterações no Plano Diretor Estratégico, para as providências cabíveis.

Atenciosamente,

Jorge Renato Somenzari
Auxiliar Administrativo

Charles Attias Junior
Diretor do Departamento de Engenharia

2 T. J 29 T Km (ARCO) EDUARDO ALVES MELO

03

ATA / LISTA PRESENÇA CMU SÃO JOÃO DA BOA VISTA, S.P.
DIA 06 de JUNHO de 2024, 09:30 HORAS, LOCAL CAMPUS
MARTINHO VIEIRA AV. DR. OCTÁVIO DA SILVA BASTOS, 2439, JDM. NOVA
SÃO JOÃO SÃO JOÃO DA BOA V.STA, S.P.

NOMES	ASSINATURAS
1. Antonio marcos A. C. Santos	
2. Rafael Angelo da Silva Mateo	Rafael A. S. Mateo
3. Rubens Pamplona de Oliveira	
4. Rodrigo Moreira	
5. RICARDO SIMON CIRCO	
6. José Roberto Martins Queiroz	
7. Eduardo Batista Guerreiro	
8. Charles Allis Junior	
9. Silvio B. Souza	
10. Edson M. Lago	
11. Julia Ossoka	
12. Wagner Wichiera	
13. Victor M. Hughes	
14. Antonio Ap. A. Silva	
15. Bruno Bergonsi Sodio	
16. GUSTAVO CARBINATTO	
17. JORGE RENATO SOMENZARI	
18. MILTON C. M. PIGARI	
19. Fernando do Amaral Jorge	
20. DELCIO FLORIANO	
21. Eduardo Floriano	
22. MATHEUS FELDBERG	
23. Bruna Silva	
24. Carlos Soares	
25. CELSO AUGUSTO LUCIO	
26. IVAN SARMENTO	
27. 1º Sgt Rm (Carlos) EDUARDO ALVES MELO	

28. Cesar Augusto B. Gobbi
29 MURILO B HALLA
30 Fábio Nicolau Moura
31- JONATHAN O MANCINI DE OLIVEIRA
32-
33- Gustavo Zimmermann Batista
34 - Bruna Queiroz
35 - Heller M. Prado
36. Adalberto Souza de Almeida
37- Jéssica Pascaini
38 Rogerio R.S. Varcondelo
39 Paulo Roberto Bozzo Chagas
4/0 Thiago Martins Silveira
41 Edson Isidoro

Sus
ten
tar.

DEFESA CIVIL
SJBV
MUNICIPAL

06

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA
CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

LISTA DE PRESENÇA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2024
09/01/2024

REPRESENTANTE DO PODER LEGISLATIVO	
Titular: Victor Martins Minghini	Suplente: Leandro Guimarães Cortezano
REPRESENTANTE DO DEPARTAMENTO DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO	
Titular: Dirceu Fernandes Batista	Suplente: Paula Fiorentini Mendes Cardoso
REPRESENTANTES DO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA	
Titular: Charles Attias Junior	Suplente: Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa
REPRESENTANTES DO DEPARTAMENTO DE CULTURA E TURISMO	
Titular: Rosemary Ribeiro Scacabarozi Vasconcellos	Suplente: Tarcisio Munhoz Guarnieri
REPRESENTANTES DO CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE - CONDEMA	
Titular: Herivelton Carlos Caldas Moreira	Suplente: Marco Antonio de Souza
REPRESENTANTES DO COMTUR - CONSELHO MUNICIPAL DE TURISMO	
Titular: Cristiano Mistura Dorico	Suplente: Ana Laura Barcelos Amaral Zenun
REPRESENTANTES DO CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA -CONDEPHIC	
Titular: Jorge Renato Somenzari	Suplente: Silvio Gomes Michelazzo
REPRESENTANTES DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - CMDE	
Titular: Osíres Colosso Filho	Suplente: Jorge Wellington Barreto Rodrigues
REPRESENTANTES DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL - CMDR	
Titular: Reinaldo Cézar Ramires	Suplente: João Luis Moretto
REPRESENTANTES DA ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - AEA	
Titular: Milton Cezar Magalhães Pigati	Suplente: Jonathan Oswaldo Mancini de Oliveira
REPRESENTANTES DA ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E EMPRESARIAL – ACE	
Titular: Vera Lúcia Sassaron	Suplente: Luciana Dias Castilho
REPRESENTANTES DO DEPARTAMENTO DE SEGURANÇA E TRÂNSITO E DA COORDENADORIA DE DEFESA CIVIL DO MUNICÍPIO	
Titular: Celso Augusto Lucio	Suplente: Edson Luis Diniz de Andrade
REPRESENTANTES DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS	
Titular: Valeria Aparecida Antonio Nascimento	Suplente: Andrea Soares Ferreira

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

LISTA DE PRESENÇA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2024

09/01/2024

REPRESENTANTES DA OAB SÃO PAULO 37ª SUBSEÇÃO SÃO JOÃO DA BOA VISTA	
Titular: Aníbal Mesquita da Silva	Suplente: Rachel Helena Yasbeck Bellomi
REPRESENTANTES DO COMITÊ DE BACIAS CBH-MOGI	
Titular: Letícia Machado Botteon	Suplente: Dirceu Fernandes Batista
REPRESENTANTES DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	
Titular: Márcia Sturaro Silva	Suplente: Claudioneia Aparecida Fontana JUSTIFICOU
REPRESENTANTES DO CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA	
Titular: Maria de Lourdes Oliveira Juvêncio	Suplente: Lígia Prado Maringolo
REPRESENTANTES DO UNIFAE – CENTRO UNIVERSITÁRIO DAS FACULDADES ASSOCIADAS DE ENSINO	
Titular: Eduardo Francisco Simon Ciaco	Suplente: Rogério de Souza Carvalho
REPRESENTANTES DA UNIFEOB – CENTRO UNIVERSITÁRIO DA FUNDAÇÃO DE ENSINO OCTÁVIO BASTOS	
Titular: Ricardo José A. Simon Ciaco	Suplente: Silvana Vieira Fiorentini Cardoso
REPRESENTANTES DO INSTITUTO FEDERAL, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SÃO PAULO CAMPUS SÃO JOÃO DA BOA VISTA	
Titular: Muriell de Rodrigues e Freire	Suplente: Denilson Wagner Zaidan
REPRESENTANTES DA UNESP – CAMPUS DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA	
Titular: Lucas Daniel Del Rosso Calache	Suplente: Denilson Paulo Souza dos Santos
REPRESENTANTES DO CONSEG – CONSELHO COMUNITÁRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA	
Titular: Gerson Araujo Pinto	Suplente: Jessica Palhares Aversa
REPRESENTANTES DO POSTO DE BOMBEIROS	
Titular: Paulo César Olivato Júnior	Suplente: Rogério José de França
REPRESENTANTES DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE SAÚDE	
Titular: Marcelo Donizetti Dearo Menato	Suplente: Vinícius Ajudarte Dos Reis
REPRESENTANTES DA POLÍCIA CIVIL	
Titular: Leonardo de Oliveira Angelucci	Suplente: Lucas Martins de Souza
REPRESENTANTES DA POLÍCIA MILITAR	
Titular: Daniel Ferreira Lopes	Suplente: Fellipe Scaramelo Alexandre
REPRESENTANTES DA POLÍCIA AMBIENTAL	
Titular: Emerson Flávio Vanzela	Suplente – Marcelo Correa de Melo

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

ATA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2024

Aos 06 dias do mês de junho de 2024, às 09h30, em primeira chamada, excepcionalmente realizada na Sala da Reitoria da UNIFEOB, sita à Avenida Doutor Otávio da Silva Bastos, 2439, Jd. Nova São João, São João da Boa Vista – SP, realizou-se a 1ª Reunião Extraordinária de 2024 do CMU. Estando presentes Conselheiros, que assinaram a lista de presença, bem como os convidados, que assinaram a lista de presença anexa. Atestamos a presença, também, da Excelentíssima Prefeita Municipal, Maria Teresinha de Jesus Pedroza e do Excelentíssimo Presidente da Câmara Municipal, Carlos Gomes. Justificaram a ausência os seguintes Conselheiros: Claudioneia Aparecida Fontana. O Magnífico Senhor Reitor da UNIFEOB, José Roberto Almeida Junqueira, tomou a palavra para agradecer a presença de todos e destacar a importância dos assuntos da pauta. Dando início aos trabalhos, o Presidente do CMU, Sr. Charles Attias Junior, agradeceu à presença de todos. Ato contínuo, o Presidente expôs a questão do aumento do **Coeficiente de Aproveitamento (CA)** previsto no Plano Diretor Estratégico, haja vista que o limite atual de 1,0, somado às demais limitações como Área Permeável de 10%, Recuos e Afastamentos, bem como a Taxa de Ocupação de 80%, reduz a capacidade construtiva dos lotes menores, desfavorecendo a população detentora destes lotes, bem como estimula a implantação de áreas construídas inadequadas que visam à evasão do CA. O Presidente propôs o aumento do CA mínimo para 2,0, observando-se as limitações de gabaritos, onde haveria ainda uma limitação que já é expressa nas leis, Plano Diretor Estratégico vigente, código de obras e código sanitário. Com a devida proposta apresentada, pode-se debater ainda com os presentes, onde todos se mostraram a favor da propositura e entendendo a real necessidade para o município. Após ampla discussão com os convidados e Conselheiros, restou pacificada e sem objeções a proposição do aumento do CA para 2,0. **Voto:** o Conselho deliberou, por unanimidade, pela alteração do CA para 2,0. **Plano Diretor Estratégico (Perímetro Urbano)**. O Presidente explicou sobre a necessidade de adequação do perímetro urbano atual e apresentou uma planta na qual constavam o Perímetro Urbano atual, o anterior ao PDE e o novo

Perímetro proposto. Houve uma ampla explicação dos dados estudados pelas Comissões, Conselhos e Departamentos, onde fora apresentado os mapas dos perímetros do munícipio e as proposituras que foram realizadas de modo que houvesse adequações ao perímetro atual, sendo ainda excluída a volta do perímetro anterior, uma vez que existentes áreas que não almejam qualquer tipo de investimento ou expansão municipal. O Presidente, então, pontuou os dados da demanda habitacional, tendo no ano de 2024 no cadastro habitacional mais de 12.000 (doze mil) famílias a procura de sua habitação, fora explanando também sobre a área de ocupação dirigida, conforme PDE. Pontuou acerca da Área de Ocupação Dirigida do Rio Jaguari, cujos artigos propõe a criação de lotes inacessíveis à população de menor renda, elitizando o acesso a este Zoneamento, uma vez que a referida área pode ser loteadas, porém com lotes grandes e gerando conflito com leis de loteamentos, já que é necessário lotes comerciais para aprovação de um loteamento, e o artigo da Ocupação Dirigida proíbe qualquer tipo de comércio e construções multifamiliares, trazendo impossibilidade de qualquer tipo de aprovação e pontuou, finalmente, acerca da necessidade de alteração do Perímetro Urbano com o intuito de trazer melhorias para a cidade e resolver divergências que inviabilizam o crescimento e desenvolvimento da Cidade, em especial à implantação de novos empreendimentos. Após ampla discussão com os convidados, às 11h20, o Presidente da Câmara Municipal tomou a palavra e colocou a Câmara Mùnicipal à disposição para as discussões afirmando que será levado em audiência pública os itens apresentados pelos conselheiros e participantes, agradecendo à Prefeita Municipal e aos presentes. Às 11h30, a Prefeita Municipal tomou a palavra para destacar os erros presentes e a necessidade de novos estudos e alterações no PDE sobre as questões levantadas. Agradeceu à presença do Presidente da Câmara, e à colaboração da UNIFEOB, Associação dos Engenheiros Arquitetos e Agrônomos – AEA e à presença de todos os presentes. Versou, ainda sobre a necessidade de estudos aprofundados para melhoria no município em todas as suas vertentes, para que seja possível desenvolvimento municipal. Por fim houve ainda explanações das pessoas presentes, onde por unanimidade entendem que há necessidade da revisão do Perímetro. **Voto:**

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

para melhor atender à necessidade habitacional do Município. Nada mais havendo a ser tratado e diante da anuência dos Conselheiros presentes, o Senhor Presidente declarou a reunião encerrada às 11h52, sendo que eu, Jorge Renato Somenzari, lavrei a presente ata.

Charles Attias Junior
Presidente

Jorge Renato Somenzari
1º Secretário

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2023

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de novembro de 2023 (dois mil e vinte e três), às 17h15 (dezessete horas e quinze minutos), em primeira chamada, na Sala de reuniões do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano, à Rua Ana de Oliveira, nº 27, Centro, realizou-se a 6ª Reunião Extraordinária de 2023 do CMU. Esteve presente a Exma. Sr.ª Prefeita Municipal Maria Teresinha de Jesus Pedroza, bem como os seguintes conselheiros, que assinaram a lista de presença anexa: Dirceu Fernandes Batista, representante titular do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano; Charles Attias Junior e Julia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa, respectivamente representantes titular e suplente do Departamento de Engenharia; Rosemary Ribeiro Scacabarozi Vasconcellos, representante titular do Departamento de Cultura; Marco Antonio de Souza, representante suplente do CONDEMA; Jorge Renato Somenzari, representante titular do CONDEPHIC; Osires Colosso Filho e Jorge Wellington Barreto Rodrigues, respectivamente representantes titular e suplente do CMDE; Milton Cezar Magalhães Pigati, representante titular da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São João da Boa Vista; Carlos Eduardo dos Santos Monteiro, representante titular do Departamento de Trânsito e Segurança e Coordenadoria de Defesa Civil; Anibal Mesquita da Silva, representante titular da OAB São Paulo – 37ª Subseção de São João da Boa Vista; Letícia Machado Botteon, representante titular do Comitê de Bacias CBH-Mogi; Claudioneia Aparecida Fontana, representante suplente do Conselho Municipal de Educação; Eduardo Francisco Simon Ciaco, representante Titular da UNIFAE; e Ricardo José Alexandre Simon Ciaco, representante titular da UNIFEOB. Justificaram a ausência os seguintes Conselheiros: Victor Martins Minghini, representante titular do Poder Legislativo; Vera Lucia Sassaron, representante da Associação Comercial e Empresarial; e Vagner Cândido de Sousa, representante titular da UNESP. Iniciada a reunião, a Primeira Secretária, Carolina Mascaro Vieira ausentou-se da sessão. Ato contínuo, o Segundo Secretário, Jorge Wellington Barreto Rodrigues tomou a palavra para informar a sua renúncia à sua função como Segundo Secretário. Mediante os fatos, o sr. Jorge Renato Somenzari se voluntariou para secretariar a presente sessão. Abertos os trabalhos, considerando a publicação da Portaria 17.470 de 21 de novembro de 2023, e, conforme o artigo 11 da Lei Complementar nº 2.571/09, **o Secretário ad'hoc informou e solicitou candidaturas dos Conselheiros para a função de Presidente do Conselho**. O

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

Conselheiro Charles Attias Junior manifestou sua intenção à candidatura à Presidência deste Conselho. A Conselheira Letícia Machado Botteon ausentou-se da sessão às 17h30. Consultados os demais presentes, nenhum destes manifestou intenção de se candidatar à concorrência. Questionados sobre impedimentos quanto à proposição da candidatura do Conselheiro Charles Attias Junior, nenhum dos presentes se manifestou em desfavor. Seguiu-se, então, a votação aberta, restando todos conformes e em aceitação unânime dos presentes à nomeação do Conselheiro Charles Attias Junior à presidência deste Conselho. Dando seguimento aos trabalhos, o Presidente apresentou aos Conselheiros presentes o **Parecer técnico do Departamento de Trânsito e Segurança sobre os empreendimentos na região do Solário da Mantiqueira e o impacto no sistema de mobilidade urbana**. Após amplo debate, questionamentos e explanações, o Conselho fez os seguintes apontamentos: 1-Apresentação de projeto; 2-convocação do empreendedor responsável para maiores esclarecimentos e apresentação do empreendimento pretendido. **Processos 6326/2022-7 – Patrícia Ribeiro Abbá (Certidão de Uso de Solo); Processo 5720/2023 – Patrícia Ribeiro Abbá (Outras solicitações); e Processo 9536/2023 - Patrícia Ribeiro Abbá (Outras solicitações)**. O Presidente apresentou os processos aos Conselheiros. Após amplo debate, questionamentos e explanações, o Conselho decidiu, por unanimidade, por realizar uma análise aprofundada dos processos, visando à formulação do conteúdo das Certidões solicitadas para a próxima reunião. Às 18h20 a Exma. Sr.ª Prefeita Municipal se despediu e se retirou da sessão. Encerrada a apreciação dos processos, o Presidente tomou a palavra para propor alteração do horário das Reuniões deste Conselho, ficando os Conselheiros incumbidos de apresentar sugestões para novo horário na próxima Reunião. Não havendo mais nada a ser tratado e diante da anuência dos Conselheiros presentes, o Senhor Presidente declarou a reunião encerrada às 18h55 (dezoito horas e cinquenta e cinco minutos), sendo que eu, Jorge Renato Somenzari, lavrei a presente ata.

Charles Attias Junior
Presidente

Jorge Renato Somenzari
Secretário Ad'hoc

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2023

Aos 12 (doze) dias do mês de dezembro de 2023 (dois mil e vinte e três), às 17h30 (dezessete horas e trinta minutos), em segunda chamada, na Sala de reuniões do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano, à Rua Ana de Oliveira, nº 27, Centro, realizou-se a 7ª Reunião Extraordinária de 2023 do CMU. Estando presentes conselheiros, que assinaram a lista de presença anexa. Justificaram a ausência os seguintes Conselheiros: Osires Colosso Filho; Victor Martins Minghini; Vera Lucia Sassaron; Carlos Eduardo dos Santos Monteiro; e Eduardo Francisco Simon Ciaco. Ato contínuo, o Conselheiro Jorge Renato Somenzari se voluntariou para secretariar a presente sessão. Abertos os trabalhos, e conforme o Regimento, **o Secretário ad'hoc informou e solicitou candidaturas dos Conselheiros para as funções de Vice-Presidente, 1º e 2º Secretários do Conselho.** O Conselheiro Milton Cezar Magalhães Pigati manifestou sua intenção à candidatura à Vice-Presidência deste Conselho. Consultados os demais presentes, nenhum destes manifestou intenção de se candidatar em concorrência. Questionados sobre impedimentos quanto à proposição da candidatura desse Conselheiro, nenhum dos presentes se manifestou em desfavor. Seguiu-se, então, a votação aberta, restando todos conformes e em aceitação à nomeação do Conselheiro Milton Cezar Magalhães Pigati à vice-presidência deste Conselho. Ato contínuo, o Conselheiro Jorge Renato Somenzari manifestou sua intenção à candidatura a 1º Secretário deste Conselho. Consultados os demais presentes, nenhum destes manifestou intenção de se candidatar em concorrência. Questionados sobre impedimentos quanto à proposição da candidatura desse Conselheiro, nenhum dos presentes se manifestou em desfavor. Seguiu-se, então, a votação aberta, restando todos conformes e em aceitação à nomeação do Conselheiro Jorge Renato Somenzari a 1º Secretário deste Conselho. Ato contínuo, a Conselheira Júlia Gabriela de Jesus Teixeira da Costa manifestou sua intenção à candidatura a 2ª Secretária deste Conselho. Consultados os demais presentes, nenhum destes manifestou intenção de se candidatar em concorrência. Questionados sobre impedimentos quanto à proposição da candidatura dessa, nenhum dos presentes se manifestou em desfavor. Seguiu-se, então, a votação aberta, restando todos conformes e em aceitação à nomeação do Conselheiro Júlia Gabriela de Jesus Teixeira da Costa a 2ª Secretária deste Conselho. O Presidente solicitou sugestões de um novo horário para as Reuniões. Após amplo debate, decidiu-se por realizá-las em horário comercial, pelas manhãs, ficando marcada a **próxima Reunião para o dia 09/01/2024 às**

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

Conselheiros presentes a solicitação de novo parecer **referente ao Processo nº 7849/23**. Após amplo debate, questionamentos e explanações, o Conselho concordou, por unanimidade, com a proposta de alteração da destinação da área em sistema viário, desde que respeitando Lei específica, e devidamente satisfeitas as compensações ambientais a serem definidas pela CETESB e posterior análise pelo CONDEMA. **Processo 10653/23 - Silvia Cristina Rossi (Certidão de Uso de Solo)**. Após amplo debate, questionamentos e explanações, o Presidente se comprometeu a elaborar Parecer com as dúvidas específicas acerca dos arts. 21 e 24 do Plano Diretor, em especial à questão dos lotes já existentes e seus usos permitidos (unifamiliar ou multifamiliar) a ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município. Este Parecer será apresentado na próxima reunião deste Conselho para apreciação. **Proposição de alterações no Plano Diretor Estratégico**. Inicialmente, o Presidente expôs a questão do aumento do Coeficiente de Aproveitamento, haja vista que o limite atual de 1,0, somado às demais limitações como Área Permeável, Recuos e Afastamentos, reduz a capacidade construtiva dos lotes menores, bem como estimula a implantação de áreas construídas inadequadas que visam à evasão do aumento do CA. Voto: aprovada a alteração do CA, por unanimidade, com a ressalva de não se alterar as Diretrizes de Zoneamento, bem como seus gabaritos e de se definir, também, um CA mínimo. Questionados sobre as demais alterações necessárias no Plano Diretor Estratégico, por se tratar de assunto de alta complexidade, o Conselho decidiu pela apresentação de alterações pontuais a serem discutidas gradualmente nas Reuniões deste Conselho, devidamente orientadas por um Cronograma dos tópicos a serem tratados nas próximas Reuniões. Não havendo mais nada a ser tratado e diante da anuência dos Conselheiros presentes, o Senhor Presidente declarou a reunião encerrada às 18h45 (dezoito horas e quarenta e cinco minutos), sendo que eu, Jorge Renato Somenzari, lavrei a presente ata.

Charles Attias Junior
Presidente

Jorge Renato Somenzari
1º Secretário

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2024

Aos 09 dias do mês de janeiro de 2024, às 09h00, em segunda chamada, na Sala de reuniões do Departamento de Engenharia, à Rua Carlos Kielander , nº 366, 1º Andar, Centro, realizou-se a 1ª Reunião Extraordinária de 2024 do CMU. Estando presentes conselheiros, que assinaram a lista de presença anexa. Justificaram a ausência os seguintes Conselheiros: **Ricardo José A. Simon Ciaco; Victor Martins Minghini; Marco Antonio de Souza; Vera Lucia Sassaron e Eduardo Francisco Simon Ciaco.** Ato contínuo, a Conselheira Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa secretariou a presente sessão. Dando início aos trabalhos, o Presidente do CMU, Sr. Charles Attias Junior, realizou a leitura da Ata da 7ª Reunião Ordinária de 2023 aos Conselheiros. Seguindo para o cumprimento da Ata, o Presidente do CMU, Sr. Charles Attias Junior, apresentou aos Conselheiros presentes o seguinte Parecer referente ao **Processo 10653/23 - Silvia Cristina Rossi (Certidão de Uso de Solo)** a ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município: "Em referência ao questionado quanto à OCUPAÇÃO DIRIGIDA, art 21 e 24 do PDE, fica o questionamento quanto à pontuação do texto, uma vez que gera dúvida em relação ao uso de vírgula, ponto e vírgula ou dois pontos, pois consta *"devendo ser respeitadas as seguintes diretrizes mínimas de ocupação: nos casos de novos desmembramentos e/ou parcelamentos do solo, os lotes deverão ter área mínima de 500 metros quadrados, sendo vedados desdobros ou subdivisão; ocupação somente uso residencial unifamiliar; taxa de ocupação mínima de 20% e máxima de 50%; taxa de permeabilidade mínima de 40%; as áreas verdes e sistemas de lazer deverão estar localizadas dentro da área de ocupação dirigida, preferencialmente contíguas a Área de Preservação Permanente; o sistema de drenagem de águas pluviais deverá conter dispositivos para armazenamento temporário das águas pluviais, devendo, ainda ser atendidos os parâmetros urbanísticos do Parque Urbano – Cinturão Verde."* No texto coloca-se NOS CASOS DE NOVOS DESMEMBRAMENTOS E/OU PARCELAMENTOS DO SOLO, **(aqui utilizada vírgula)**, após isso, foi utilizado; **(ponto e vírgula)** para separação dos itens. Dessa forma, fica o questionamento quanto ao uso dos itens. No referido artigo cita-se que para NOVOS

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

DESMEMBRAMENTOS E/ou PARCELAMENTOS, pode apenas lotes de 500m², unifamiliares, não podendo ser desmembrados. Porém existem outros fatores a serem levados em consideração, como: Há diversos lotes na cidade, que atualmente estão dentro da OCUPAÇÃO DIRIGIDA, esses não foram parcelados, não tem a intenção de serem parcelados ou desmembrados e tem uma área inferior a 500m², vejamos por exemplo, um lote de 250m² localizado no município, dentro da referida área de ocupação que nunca fora parcelado, que se encontra dentro do Zoneamento Misto, com as diretrizes já propostas, esse deve seguir seu zoneamento original ou as diretrizes da ocupação dirigida? Caso seja na ocupação dirigida, o mesmo não poderá sequer existir, uma vez que sua área é menor que 500m².” Cabe salientar que este Conselho entende por unanimidade que a referida lei se aplica após o lote ser parcelado ou desmembrado, caso não tenha sido nenhum dos dois, segue a diretriz original de seu zoneamento. **Processo nº 4254/2022 - Colinas do Prata (Diretrizes para Instituição de Loteamento).** Após ampla discussão, análise dos projetos e explanações, em especial sobre o questionamento apresentado pela CTPUrbam: “Por tratar-se de loteamento de acesso controlado, a área institucional que ficará externa ao loteamento poderá fazer divisa com os lotes?”. Todos os Conselheiros concordaram com o aprovação do projeto e prosseguimento do processo, com base no parecer apresentado pela Procuradoria Geral do Município, considerando o art. 25 da Lei nº 1.366, de 07 de julho de 2.004, o qual especifica que “*Os Loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que respeitados todos os requisitos dispostos nesta Lei, a exceção do parágrafo 2º do artigo 5º.*” **Proposição de alterações no Plano Diretor Estratégico**. Inicialmente, o Presidente expôs a questão da revisão da Ocupação Dirigida - áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, com o intuito de trazer melhorias para a cidade e resolver as divergências que inviabilizam o crescimento e desenvolvimento da cidade. Voto: aprovada sugestão de revisão da Ocupação Dirigida, por unanimidade. O Conselho decidiu levantar a discussão sobre o perímetro urbano como o próximo tópico a ser tratado na Reunião seguinte. Não havendo mais nada a ser tratado e diante da anuência dos Conselheiros presentes, o Senhor Presidente declarou a

reunião encerrada às 10h25 (dez horas e vinte e cinco minutos), sendo que eu, Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa, lavrei a presente ata.

Charles Attias Junior
Presidente

Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa
2º Secretário

Município de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

Portaria nº 13.937 de 07 de julho de 2021 e suas alterações.

ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2024

Aos 09 dias do mês de abril de 2024, às 09h00, em segunda chamada, na Sala de reuniões do Departamento de Engenharia, à Rua Carlos Kielander , nº 366, 1º Andar, Centro, realizou-se a 1ª Reunião Extraordinária de 2024 do CMU. Estando presentes conselheiros, que assinaram a lista de presença anexa. Justificaram a ausência os seguintes Conselheiros: **Jorge Renato Somenzari e Vera Lucia Sassaron.** Ato contínuo, a Conselheira Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa secretariou a presente sessão. Dando início aos trabalhos, o Presidente do CMU, Sr. Charles Attias Junior, apresentou aos Conselheiros o **Processo nº 14731/2023 - Maria Beatriz Fiorin Bassi (Análise de Zoneamento definido pelo CTPURBAM).** Após ampla discussão e análise do parecer apresentado pela CTPURBAM (fls. 32), o Conselho decidiu, por unanimidade, concordar com o Zoneamento - ZR2 - definido pelo CTPURBAM. **Processo nº 10993/2023 - Bergonzini e Todero LTDA, 1248/2024 - Ivete Ap. Gomes, 1340/2024 - Daniel M. Gomes e 2649/2024 - Bergonzini e Todero LTDA (Definição de Zoneamento).** Inicialmente, o Presidente contextualizou os conselheiros sobre as características principais do local em questão, a fim de facilitar a definição do zoneamento. Dessa forma, após ampla discussão, o Conselho decidiu, por unanimidade, manter o Zoneamento, - ZR2 - com permissão para atividades comerciais de baixo impacto, já existente no bairro. **Processo nº 497/2022 - Assembleia de Deus (Análise de Zoneamento definido pelo CTPURBAM).** Após análise do parecer apresentado pela CTPURBAM (fls. 67), o Conselho decidiu, por unanimidade, concordar com o Zoneamento - ZM - definido pelo CTPURBAM, para o lote em questão, sendo permitida a instalação da Igreja no local e o mesmo Zoneamento - ZM - também foi definido para os demais lotes: G1, G3, G4, G5, G6, G7, G9, G10 e G11. **Processo 2022/2023 - Maressa Ferreira Neto.** O referido processo foi trocado de forma equivocada por outro, no momento da elaboração da Pauta, porém verificado o erro, o processo foi adicionado à Pauta da reunião e o processo nº 3241/2024 foi removido da Pauta. Após ampla discussão e explanações sobre a localização do imóvel e verificação da existência de Área de Preservação Permanente, o Conselho não tem nada a opor, quanto

a construção de uma residência unifamiliar desde que esteja fora da APP, caso haja qualquer alteração de projeto, o mesmo deverá ser analisado novamente pelas devidas Comissões e Conselhos. **30606/2022 - Sequoia Empreendimentos Imobiliários (Análise e Parecer de Contrapartidas).** Após ampla análise e discussões, os Conselheiros decidiram, por unanimidade, que a sugestão de Contrapartida para o Loteamento em questão, seria o estudo completo do calçamento dos parques e projeto do sistema de lazer com equipamentos inclusivos. **Processo nº 10653/2023 - Silvia Cristina Rossi (Certidão de Uso de Solo).** Verificado o Parecer da PGM sobre o tema em questão, o entendimento do Conselho, por unanimidade, sobre o tema foi que a Lei só será aplicada para novos desmembramentos ou e/ou parcelamentos de solo, portanto, para os lotes que atualmente estão dentro da Ocupação Dirigida e não foram parcelados e não tem a intenção de serem parcelados ou desmembrados, deverão segue a diretriz original de seu zoneamento. Este entendimento se aplica aos demais casos como este. **Plano Diretor Estratégico (Perímetro Urbano)**. O Presidente explicou sobre a necessidade de adequação do perímetro urbano atual para atender as demandas do Município pensando em áreas de crescimento econômico e os Conselheiros abordaram os aspectos técnicos do tema e legislação pertinente. Os Conselheiros entendem, por unanimidade, que é necessária a realização de nova análise e readequação do Perímetro Urbano. Seguindo para o cumprimento da Ata, o Presidente do CMU, Sr. Charles Attias Junior, realizou a leitura da Ata da 1ª Reunião Ordinária de 2024 aos Conselheiros. Não havendo mais nada a ser tratado e diante da anuência dos Conselheiros presentes, o Senhor Presidente declarou a reunião encerrada às 10h50 (dez horas e cinquenta minutos), sendo que eu, Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa, lavrei a presente ata.

Charles Attias Junior
Presidente

Júlia Gabriela de Jesuz Teixeira da Costa
2º Secretária

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO – CMU

SÚMULA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO (CMU), designados através Portaria nº 13.937, de 07 de julho de 2.021 e suas alterações, realizada no dia 18/06/2024, referente ao Plano Diretor Estratégico (Gabarito).

O Presidente explicou sobre a necessidade de adequação do Gabarito máximo atual para atender as demandas do Município pensando em áreas de crescimento econômico e os Conselheiros abordaram os aspectos técnicos do tema e legislação pertinente. Os Conselheiros entendem, por unanimidade, que é necessária a realização de readequação do Gabarito, propondo-se novas alturas para as áreas e bolsões de verticalização, levando-se em conta suas particularidades, a fim de não gerar novos transtornos para os imóveis já existentes. Estando todos de acordo e nada mais havendo a se tratar, foi lavrada a presente súmula.

Charles Attias Junior
Presidente

Jorge Renato Somenzari
1º Secretário