



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email: secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



Joanópolis, 30 de janeiro de 2024.

Ofício Gab. n° 73/2024

Ref: Encaminha Projeto de Lei n° 05/2024;

Excelentíssima Senhora Presidente:

Venho por meio deste, respeitosamente, encaminhar a Vossa Excelência, para exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o Projeto de Lei n° 05/2024, que “Dispõe Sobre a Expansão do Perímetro Urbano do Município de Joanópolis e Seu Uso e Dá Outras Providências”.

JUSTIFICATIVA:

Trata-se de As discussões sobre a necessidade de ampliação do perímetro urbano nasceram juntas com a Gestão 2021-2024. Portanto o projeto que o Executivo encaminha para Câmara nessa oportunidade foi debatido durante os três primeiros anos desta gestão.

Tendo sido amadurecido na discussão e no debate com as diferentes pastas e setores para que em um segundo momento, ressenste, tais discussões extrapolarem os limites do Paço Municipal.

Assim também foi apresentado e debatido as partes interessadas – empreendedores, proprietários, ambientalistas, etc. As observações, os apontamentos, as críticas foram todas absorvidas pelo Executivo. Levando a alterações, complementos e exclusões.

Ainda assim, observou-se que os objetivos/justificativas do projeto, as quais elencamos a baixo, não fossem comprometidas ou se perdessem, nessa legítima e necessária adequação.

Câmara Municipal de Joanópolis



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



1. ESCASSEZ DE AREA.

É notório que o perímetro urbano atual está saturado, havendo poucas áreas a serem loteadas. Os impactos dessa escassez são sentidos no valor que tais glebas alcançam. Justificada pela condição que, dentro do perímetro urbano, hoje, tais glebas poderiam ser loteadas com lotes mínimos de 125m². Se o proprietário não tem perfil empreendedor o mesmo aguarda a valorização passiva do seu imóvel ante o crescimento da escassez.

Isso faz com que os empreendedores busquem áreas na Zona de Expansão Urbana, nesta, o lote mínimo é de 1000m². Distantes das redes de abastecimento (água e eletricidade), os custos desses investimentos se somam aos lotes de metragem maior. Alcançando um valor de lote que exclui boa parte da população joanopolense.

Esse quadro desemboca no problema crônico do município que são os parcelamentos clandestinos de terra. Se os loteamentos dentro do Perímetro Urbano, tem o valor dos lotes inflacionado pela escassez de glebas. Se os loteamentos na Zona de Expansão Urbana, o valor do lote alcança cifras muito além da capacidade financeira de uma parcela da população – resta os loteamentos clandestinos.

Não por acaso Joanópolis é um dos municípios com maior número de loteamentos clandestinos e/ou irregulares cadastrados no Programa Cidade Legal. Todos esses núcleos acabam por fim recebendo investimentos públicos uma vez que se tornam consolidados, concentrando hoje boa parte da população joanopolense.

1.2. COMBATE AO PARCELAMENTO CLANDESTINO.

O projeto abrange todos os núcleos habitacionais consolidados ao redor do Perímetro Urbano atual, oriundos de parcelamentos clandestinos e/ou irregulares. O projeto traz a definição exata de seus limites, através de projeto georreferenciado e memorial descritivo e o congelamento desses.

Na prática, isso possibilita identificar qualquer lote surgido,



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email: secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

MUNICIPAL DE JOANÓPOLIS
Nº 04
LEI Nº 1

na sua aprovação. O posseiro e vendedor poderão serem autuados pelo Poder Público, tendo a presente Lei como marco regulatório.

Ora, a problemática atual, para o gestor público é fácil de compreender. Depois do núcleo consolidado, de termos de numeração e até mesmo alvarás de regularização, expedidos ao longo de todas as gestões, como o gestor hoje se negaria a tal sem parecer discricionário?

1.3. REGULARIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA DOS NÚCLEOS CONSOLIDADOS.

Uma vez que tais núcleos estejam dentro do novo perímetro urbano, o Executivo terá maior facilidade em empreender processos de regularização fundiária, seja através do Programa Cidade Legal ou Reurb. Além de aumentar suas possibilidades de levar a esses núcleos infraestrutura.

É sabido que o Executivo já atende tais núcleos na medida de suas capacidades, uma vez que não afasta de si a responsabilidade, diante da incapacidade de se impedir o surgimento de loteamentos clandestinos. Ao menos assim, o Ministério Público determinou em vários processos de parcelamento irregular que chegou ao fim.

As possibilidades de destinar verbas provindas de emendas, programas e convênios com os diferentes órgãos do Estado e do Governo Federal aumenta exponencialmente. Sem a necessidade de fazer as “pirotécnicas” que hoje se faz para que tais recursos lá possam ser aplicados.

2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.

O ordenamento do território municipal é um direito/dever do Poder Executivo determinado na nossa Carta Magna. Assim, o projeto que amplia o Perímetro Urbano fez uso dessa prerrogativa para determinar o tipo de ocupação predominantes nas seis zonas tipificadas no projeto.

3



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email: secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOANÓPOLIS
SECRETARIA DE GOVERNO
12980-000

Importante salientar que dessas seis zonas duas estão dentro do Perímetro Urbano atual: A Zona Urbana Central (Zona I), A Zona Predominantemente Comercial – ZPC (Zona II). Caracterizadas no projeto de Lei para suprir a falta de legislação que regulamenta a ocupação dessas áreas.

Uma das seis zonas diz respeito aos núcleos urbanos clandestinos e/ou irregulares consolidados, A Zona de Especial Interesse Social - ZEIS. Restando três zonas que representam a ampliação em si: A Zona Exclusivamente Residencial, de Interesse Turístico, Ambiental e de Paisagem (Zona III - Oeste); Zona Predominantemente Residencial (Zona IV - Leste 01) e Zona Predominantemente Industrial (Zona V - Leste 02).

Cara uma das seis zonas foram caracterizadas e tiveram seus requisitos para ocupação determinados pela sua vocação natural, com vistas a proteção ambiental, a pacífica coexistência entre áreas comerciais, residenciais e industriais.

3. PROTEÇÃO AMBIENTAL.

O Projeto de Lei reconhece a importância da recuperação e preservação do meio ambiente, tocando nesse tema de diferentes maneiras. Reconhece que a abundância em água e as grandes porções de mata existentes são as riquezas do município.

3.1. RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS.

As grandes agressões ao meio ambiente hoje estão na conta dos parcelamentos clandestinos e/ou irregulares de solo. O tratamento a ser dado nesses garantem a mitigação desses danos na medida que serão congelados e passarão a ter uma fiscalização mais efetiva e assertiva. Também nos processos de regularização fundiária, facilitado por ingressarem no perímetro urbano, a exemplos das regularizações realizadas ou em curso, traz a possibilidade da demarcação de áreas verdes, APP, etc.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email: secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



3.2. INVENTÁRIO AMBIENTAL DAS ÁREAS AMPLIADAS.

Cada uma das três zonas de ampliação do Perímetro Urbano teve seus ativos e passivos ambientais devidamente mapeados, caracterizados e quantificados. Assim as ocupações ali pretendidas deverão contemplar em seus projetos a preservação dos ativos e a recuperação dos passivos. Lembrando que este caminho foi aberto com a aprovação da Lei XX/2023 que altera a Lei 732/84.

3.3. DIRETRIZES AMBIENTAIS DO ESTATUTO DAS CIDADES.

As áreas de ampliação foram laudadas pela Secretaria de Meio Ambiente, a luz das determinações do art. 42b do Estatuto das Cidades. Sendo o principal objetivo determinar as áreas de riscos a ocupação residencial. O Parecer Ambiental, peça integrante do Projeto de Lei, traz toda a legislação ambiental que incide sobre as áreas, reforçadas pela nossa condição de Área de Preservação Ambiental.

4. RECUPERAÇÃO FINANCEIRA.

O equilíbrio financeiro não só está contemplado como acredita-se que as novas áreas quando ocupadas terão grande impacto da recuperação financeira do município. Durante as últimas décadas o município cresceu com vários loteamentos, porém a arrecadação não cresceu na proporção devida, uma vez que a o valor da planta genérica não era atualizada. Este é o motivo que levou o município a ter seus serviços públicos sucateados e deficitários.

Os novos empreendimentos quando aprovados terão sua tributação sob nova base de cálculo uma vez que a planta genérica foi atualizada por essa gestão. Soma-se a isso os novos institutos legais aprovados, cujo o objetivo é a justa distribuição dos bônus e ônus do processo de urbanização. Um exemplo é a obrigatoriedade dos novos empreendimentos gerirem o lixo que produzem.

Assim de maneira sucinta, procuramos elencar nesta justificativa os principais motivos que levaram ao Executivo a elaborar e propor o presente



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 -tel: (11) 4888-9200
Email:secgoverno@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



outras questões serão feitos nas discussões ordinárias e audiências promovidas pela Câmara Municipal.

Estamos certos que a mesma sensibilidade que esta Casa de Leis demonstrou em reconhecer a importância de outros grandes projetos que foram submetidos aos Nobres Edis, irá aflorar mais uma vez diante desse PL. Esse é o motivo pelo qual o Chefe do Poder Executivo nunca deixa de invocar em seus pronunciamentos a importância do Poder Legislativo em todas as conquistas dessa gestão.

É salutar, profícuo que Executivo e Legislativo estejam ambos imbuídos do sentimento de responsabilidade com o futuro da nossa Joia da Mantiqueira. Isso na medida que ambos se esforçam para suprir a demanda presente, momentânea, mas não fecham os olhos para as ações que repercutirão a médio e longo prazo.

Ações essas algumas vezes incompreendidas, mas que sem dúvida representam as maiores contribuições que a classe política do município, hoje representada por nós, deixa as próximas gerações.

Por todo o exposto, solicitamos aos Nobres vereadores a discussão e votação do projeto de lei, com reconhecida competência que pautam os atos deste Egrégio Poder Legislativo.

Na oportunidade, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Adauto Batista de Oliveira
Prefeito Municipal

A Sua Excelência
Geiza Mirela Costa



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200

Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br

www.joanopolis.sp.gov.br



369.911m; 192°03'03" e 27,77 m até o vértice 36, de coordenadas N 7.462.797m e E 369.905m; 143°57'11" e 66,58 m até o vértice 37, de coordenadas N 7.462.744m e E 369.945m; 182°52'46" e 81,04 m até o vértice 38, de coordenadas N 7.462.663m e E 369.941m; 213°19'42" e 37,51 m até o vértice 39, de coordenadas N 7.462.631m e E 369.920m; 217°45'47" e 27,74 m até o vértice 40, de coordenadas N 7.462.609m e E 369.903m; 214°48'05" e 41,63 m até o vértice 41, de coordenadas N 7.462.575m e E 369.879m; 290°20'49" e 221,00 m até o vértice 42, de coordenadas N 7.462.652m e E 369.672m; 239°59'05" e 283,42 m até o vértice 43, de coordenadas N 7.462.510m e E 369.427m; 175°44'31" e 91,62 m até o vértice 44, de coordenadas N 7.462.419m e E 369.433m; 251°25'09" e 73,71 m até o vértice 45, de coordenadas N 7.462.395m e E 369.364m; 252°32'33" e 149,41 m até o vértice 46, de coordenadas N 7.462.351m e E 369.221m; 293°42'44" e 115,47 m até o vértice 47, de coordenadas N 7.462.397m e E 369.115m; 259°24'24" e 120,55 m até o vértice 48, de coordenadas N 7.462.375m e E 368.997m; 232°43'50" e 143,08 m até o vértice 49, de coordenadas N 7.462.288m e E 368.883m; 319°04'02" e 202,50 m até o vértice 50, de coordenadas N 7.462.441m e E 368.750m; 33°41'28" e 131,55 m até o vértice 51, de coordenadas N 7.462.551m e E 368.823m; 308°57'33" e 532,64 m até o vértice 52, de coordenadas N 7.462.886m e E 368.409m; 234°13'01" e 120,01 m até o vértice 53, de coordenadas N 7.462.815m e E 368.312m; 240°12'24" e 129,20 m até o vértice 54, de coordenadas N 7.462.751m e E 368.200m; 242°54'01" e 122,75 m até o vértice 55, de coordenadas N 7.462.695m e E 368.090m; 223°33'00" e 83,43 m até o vértice 56, de coordenadas N 7.462.635m e E 368.033m; 252°08'37" e 77,10 m até o vértice 57, de coordenadas N 7.462.611m e E 367.959m; 286°51'09" e 93,47 m até o vértice 58, de coordenadas N 7.462.638m e E 367.870m; 196°51'09" e 45,49 m até o vértice 59, de coordenadas N 7.462.595m e E 367.857m; 163°39'37" e 83,46 m até o vértice 60, de coordenadas N 7.462.515m e E 367.880m; 149°47'33" e 88,30 m até o vértice 61, de coordenadas N 7.462.438m e E 367.925m; 186°54'29" e 71,11 m até o vértice 62, de coordenadas N 7.462.368m e E 367.916m; 233°15'27" e 52,38 m até o vértice 63, de coordenadas N 7.462.336m e E 367.874m; 252°31'53" e 57,94 m até o vértice 64, de coordenadas N 7.462.319m e E 367.819m; 184°44'19" e 93,09 m até o vértice 65, de coordenadas N 7.462.226m e E 367.811m; 164°46'35" e 44,71 m até o vértice 66, de coordenadas N 7.462.183m e E 367.823m; 217°12'52" e 32,11 m até o vértice 67, de coordenadas N 7.462.158m e E 367.804m; 205°00'15" e 59,77 m até o vértice 68, de coordenadas N 7.462.103m e E 367.778m; 253°38'38" e 182,84 m até o vértice 69, de coordenadas N 7.462.052m e E 367.603m; 319°53'07" e 182,11 m até o vértice 70, de coordenadas N 7.462.191m e E 367.485m; 8°41'13" e 131,04 m até o vértice 71, de coordenadas N 7.462.321m e E 367.505m; 28°36'53" e 248,00 m até o vértice 72, de coordenadas N 7.462.538m e E 367.624m; 342°11'49" e 57,27 m até o vértice 73, de coordenadas N 7.462.593m e E 367.607m; 44°19'07" e 899,25 m até o vértice 74, de coordenadas N 7.463.236m e E 368.235m; 22°17'43" e 1.210,20 m até o vértice 75, de coordenadas N 7.464.356m e E 368.694m; 351°35'14" e 148,86 m até o vértice 76, de coordenadas N 7.464.503m e E 368.672m; 41°14'07" e 273,90 m até o vértice 77, de coordenadas N 7.464.709m e E 368.853m; 138°02'01" e 390,13 m até o vértice 78, de coordenadas N 7.464.419m e E 369.114m; 51°56'35" e 227,00 m até o vértice 79, de coordenadas N 7.464.559m e E 369.292m; 37°45'00" e 132,72 m até o vértice 80, de coordenadas N 7.464.664m e E 369.374m; 356°21'28" e 142,48 m até o vértice 81, de coordenadas N 7.464.806m e E 369.364m; 31°43'37" e 240,62 m até o vértice 82, de coordenadas N 7.465.011m e E 369.491m; 66°15'41" e 3,50 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, perfazendo uma área de 380,5478 ha (3.805.478,477 m²).

Art. 2º Fica criada no Perímetro Urbano do Município de Joanópolis áreas de especiais interesses e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



Art. 3º São objetivos do Zoneamento, Uso e da Ocupação do Solo para o atendimento da Política Urbana do Município:

- I - Orientar e ordenar o crescimento e a paisagem da cidade;
- II - Controlar o uso e ocupação do espaço urbano através de instrumentos que viabilizem a ocupação equilibrada do território;
- III - Alcançar um ambiente ecologicamente equilibrado e a qualidade de vida da população por meio da promoção de espaços urbanos adequados e funcionais;
- IV - Garantir o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- V - Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- VI - Estimular o desenvolvimento econômico sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- VII - Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- VIII - Regularizar e incentivar o desenvolvimento de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- IX - Otimizar a utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- X - Promover a preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- XI - Incentivar os usos mistos, desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- XII - Controlar a ocupação em áreas com fragilidade ambiental e garantir o direito de paisagem;
- XIII - Coibir, através de impedimentos legais, a ocupação em áreas especiais de preservação, como as bacias de captação, fundos de vale e áreas verdes;

TÍTULO I DO ZONEAMENTO

Art. 4º O zoneamento é a divisão do Perímetro Urbano do Município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade.

Art. 5º Os compartimentos do zoneamento são classificados em:

- I - Zonas: compartimentos do Perímetro Urbano para os quais são definidos os



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.

Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br

www.joanopolis.sp.gov.br



II - Áreas de Especial Interesse: porções do Perímetro Urbano e exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do perímetro, por meio de regras especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo. Joanópolis, 04 de dezembro de 2023.

CAPÍTULO I DAS ZONAS E ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 6º Para orientar o desenvolvimento no Perímetro Urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir seus objetivos, o zoneamento se subdivide nas seguintes zonas e áreas de especial interesse:

I - Zona Urbana Central – ZUC, Anexo II;

II - Zona Predominantemente Comercial – ZPC, Anexo II;

III - Zona Exclusivamente Residencial, com Interesse Turístico, de Paisagem e de Meio Ambiente - ZERTPMA, Anexo III;

IV - Zona Predominantemente Residencial – ZPR, Anexo IV;

V - Zona Predominantemente Industrial – ZPI, Anexo V;

VI - Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, Anexo VI;

Art. 7º A Zona Urbana Central - ZUC é a porção do Perímetro Urbano destinada à localização de atividades típicas de áreas centrais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e de habitação, Anexo II - Zona 1.

Art. 8º A Zona Predominantemente Comercial – ZPC é a porção do território destinada preferencialmente aos usos comerciais, de serviços e industriais de baixo potencial poluidor, sendo admitido nesta zona o uso residencial, Anexo II - Zona 2.

Art. 9º A Zona Exclusivamente Residencial, com Interesse Turístico, de Paisagem e de Meio Ambiente - ZERTPMA, é a porção do Perímetro Urbano destinada ao uso residencial de habitações unifamiliares e chácaras de lazer, sendo principalmente preservado o direito de paisagem, Anexo III - Zona Oeste.

Art. 10. A Zona Predominantemente Residencial – ZPR é a porção do Perímetro Urbano destinada majoritariamente ao uso residencial, tais como chácaras, residências unifamiliares, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, conforme Anexo IV – Leste 01.

Art. 11. A Zona Predominantemente Industrial – ZPI é a porção do território destinada à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, sendo admitido nesta zona o uso residencial, conforme Anexo V - Leste 02.

Art. 12. A Zona de Especial Interesse Social – ZEIS é a porção do Perímetro Urbano prioritária para fins de regularização fundiária e implantação de habitações de interesse social,



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.

Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br

www.joanopolis.sp.gov.br



Parágrafo único. Ficam congeladas as Áreas de Interesse social delimitadas por esta Lei, sendo certo que qualquer construção ou parcelamento de solo fora do memorial descritivo de tais áreas, serão tratadas nos termos do Capítulo V desta lei.

Art. 13. De acordo com a localização e natureza da atividade, bem como do ordenamento urbanístico de cada zona ou área de especial interesse, os usos do solo serão classificados em:

I - Uso permitido é aquele que apresenta compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou área de especial interesse correspondente;

II - Uso permissível é o uso não previsto como permitido, porém passível de ser admitido nas zonas e áreas de especial interesse, mediante apresentação de estudo elaborado por profissional habilitado e autorizado pela Secretaria de Obras e Projetos;

III - Uso proibido é o uso vedado às zonas e áreas de especial interesse.

§1º Os casos omissos serão avaliados por uma Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo a ser criada pelo Município de Joanópolis.

§2º A compartimentação das Zonas está contida nos Anexos de II a V – Mapas de Zoneamento.

§3º A compartimentação das Áreas de Especial Interesse está contida no Anexo VI - Mapa de Áreas de Especial Interesse.

CAPÍTULO II PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E TRÁFEGO DE VEÍCULOS PESADOS

Art. 14. Os usos residenciais e não residências deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

I - Ruídos;

II - Vibração associada;

III - Radiação;

IV - Odores;

V - Gases, vapores e material particulado.

§1º Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona, área de especial interesse e horários.

§2º Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica.

Art. 15. O tráfego de veículos pesados fica condicionado à zona e aos horários



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO E DIMENSÃO DO LOTE

Art. 16. A Zona Urbana Central - ZUC (Anexo II - Zona 1), caracterizada pelo uso e ocupação consolidados com a coexistência entre os usos não residenciais e de habitação segue as leis vigentes para edificação, desdobro e unificação de lotes.

Art. 17. A Zona Predominantemente Comercial – ZPC, (Anexo II - Zona 2), caracterizada pelo uso e ocupação consolidados com usos comerciais, de serviços e industriais de baixo potencial poluidor, e residencial, segue as leis vigentes para edificação, desdobro e unificação de lotes.

Art. 18. Na Zona Exclusivamente Residencial com Interesse Turístico, de Paisagem e de Meio Ambiente - ZERTPMA, (Anexo III - Zona Oeste), destinada ao uso residencial de habitações unifamiliares e chácaras de lazer, os lotes terão área mínima de 700,00 (setecentos) metros quadrados e testada mínima de 14,00 (quatorze) metros.

Art. 19. Na Zona Predominantemente Residencial - ZPR, (Anexo IV - Leste 01), destinada majoritariamente ao uso residencial admitindo atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, os lotes terão área mínima de 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) metros.

Parágrafo único. Será admitido a implantação nessa área de loteamentos de interesse social, com área mínima de 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados e testada mínima de 5,00 (cinco) metros.

Art. 20. Na Zona Predominantemente Industrial – ZPI, (Anexo V – Leste 02), destinada à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas. Os lotes terão área mínima de 1.000 (um mil) metros quadrados e testada mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros.

Parágrafo único. Sendo admitido o uso residencial nesta zona (art. 11), para este fim os lotes poderão ser desdobrados até a área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados, com testada mínima de 5 (cinco) metros.

Art. 21. Na Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, (Anexo VI), consolidadas e congeladas por esta lei, poderão ser aplicadas condições específicas urbanísticas e edificações para fim de regularização fundiária, como determina a Lei Federal Nº 13.465 de 11 de julho de 2015 (REURB).

Parágrafo único. A ocupação do solo nas áreas limítrofes às ZEIS segue as determinações específicas da zona onde está inserida.

CAPÍTULO III DA CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - CTUOS

Art. 22. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS deverá integrar a estrutura básica da Secretaria Municipal de Obras e Projetos.

Art. 23. Cabe à Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - CTUOS as



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



- I - Analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação desta Lei;
- II - Debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico;
- III - Responder as consultas e deliberar nas hipóteses previstas na legislação municipal;
- IV - Elaborar proposta de seu regimento interno.

Art. 24. A Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – CIUOS terá composição paritária e constituída pelo Secretário de Obras e Projetos, na qualidade de Presidente e de representantes e respectivos suplentes, dos seguintes órgãos:

- I - 1 (um) representante da Procuradoria do Município de Joanópolis;
- II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;
- III - 1 (um) representante da Sociedade Civil;
- IV - 1 (um) representante da das Imobiliárias e Empreendedores;
- V - 1 (um) representante da de Entidades ligadas a proteção do Meio Ambiente.

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 25. Os agentes que derem causa à infração das disposições previstas nesta Lei, independente da aplicação de penalidades fundadas em normas especiais ou correlatas sujeitar-se-ão à imputação das seguintes penalidades:

- I - Multa de 50 (cinquenta) a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município;
- II - Interdição da atividade;
- III - Cassação e/ou cancelamento das licenças concedidas ou dos projetos aprovados;
- IV - Embargo de canteiro de obras ou imóvel;
- V - Demolição da parte executada em desacordo com o projeto aprovado;
- VI - Apreensão de máquinas e equipamentos utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;
- VII - Demolição das edificações e restauração do terreno ao status quo no caso de parcelamento do solo irregular;

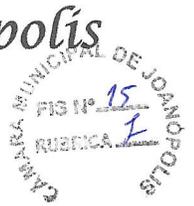
§1º Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.
Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br www.joanopolis.sp.gov.br



§2º As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração, sem prejuízo da aplicação do artigo 50 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 26. O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa estabelecida pelo executivo, por dia de prosseguimento da atividade à revelia do embargo e, cumulativamente, sujeitará o infrator a demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas previstas nesta Lei.

Art. 27. O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Art. 28. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 29. Os projetos já aprovados terão o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação desta Lei, para início das obras, sob pena de se adaptarem às determinações desta Lei:

§1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação.

§2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas até a data de promulgação desta Lei.

Art. 30. Os projetos de parcelamento do solo com aprovação definitiva emitida pela Prefeitura de Joanópolis, em data anterior a promulgação desta Lei, que não efetuarem o registro imobiliário conforme prazo de 180 (cento e oitenta) dias da emissão do alvará conforme determina o artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ficam automaticamente cancelados e obrigados a se adaptarem às determinações desta Lei em um novo processo de aprovação.

Art. 31. Os projetos de parcelamento do solo com aprovação inicial emitida pela Prefeitura de Joanópolis para fins de tramites no GRAPROHAB, antes da promulgação desta Lei, ficam automaticamente cancelados.

Art. 32. Serão objeto de decreto do Chefe do Poder Executivo no prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias as matérias que tratem de:

I - Atividades sujeitas ao Estudo de Impacto Vizinhança;

II - Parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei;

Art. 33. Serão objeto de estudo da Secretaria Municipal de Obras e Projetos e quando for o caso, de resolução da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo as matérias que versem



Prefeitura da Estância Turística de Joanópolis

Gabinete

Rua Francisco Wohlers, 170 – Centro – Joanópolis/SP – 12980-000 - tel: (11) 4888-9200.

Email: secgabinete@joanopolis.sp.gov.br

www.joanopolis.sp.gov.br



I - Ajustes nos limites das zonas e áreas de especial interesse;

II - Ajustes no traçado e inclusão de novas vias;

III - Ajustes e implantação de novos equipamentos urbanos;

IV - Conceituação de atividades;

V - Padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas;

Art. 34. Os casos omissos nesta Lei serão analisados pela Câmara Técnica de Uso e Ocupação do solo através de decisão motivada.

Art. 35. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do Poder Executivo Municipal, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 36. esta lei entra em vigor na data de sua publicação, fica revogada a Lei nº 674/1980.


Adauto Batista de Oliveira
Prefeito Municipal



PARECER 13/2023

Projeto de Lei do Executivo: 05-2024

OBJETO: “Dispõe sobre a Expansão do Perímetro Urbano do Município de Joanópolis e seu uso e dá outras providências”.

Trata-se de Projeto de Lei de iniciativa do Chefe do Poder Executivo que expande o perímetro urbano e trata do zoneamento no Município.

A proposição aborda matéria atinente à organização territorial, estando indubitavelmente inserida na competência municipal (art. 30, VIII da Constituição Federal). Também não se visualiza vício de iniciativa.

O projeto se fez acompanhar por extensa, destacando sua necessidade e relevância. Há notícia de que foram realizados eventos preliminares (audiência pública) visando garantir a gestão democrática da cidade.

Da necessidade de audiência pública

De acordo com a jurisprudência do TJ-SP, é necessária a participação popular na discussão de toda matéria de direito urbanístico, por inteligência do art. 180, II da Constituição do Estado de São Paulo. Essa regra deve ser interpretada em consonância com o art. 79 da Lei Orgânica do Município.



No mesmo sentido, a audiência pública e outras formas de participação popular devem ser garantidas nos termos do Art. 43, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)

Desta forma, faz-se necessária a realização de audiência pública.

Das subdivisões do projeto e ortografia

O projeto possui um “Título I”, mas não possui outros títulos. Da mesma forma, há dois “Capítulo III” e nenhum “Capítulo V”. Desta forma, necessária que seja refeita a divisão do diploma legal.

Também se visualiza a necessidade de uma correção ortográfica, citando-se como exemplo: no *caput* do art. 2º (“Ficam criadas áreas”, ao invés de “Fica criada área”); no final do artigo 5º, II, onde há uma menção ao local e data; no *caput* do art. 14 (“usos residenciais e não residências”).

Do Estatuto da Cidade

Observe-se que o Município não conta ainda com o necessário Plano Diretor, apesar de se tratar de área de interesse turístico e por ser esta uma obrigação prevista na Lei Orgânica (Art. 218). Desta forma, para ampliar seu perímetro urbano deverá respeitar, ao mínimo, o previsto no art. 42-B do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) – obrigação esta que a própria justificativa da proposição já reconhece.

Dentre os elementos previstos neste artigo, no geral nota-se que foram respeitados os requisitos mínimos necessários para a expansão do perímetro urbano, com uma importante ressalva: “definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais”.

Não se percebe dos anexos qualquer análise específica sobre este requisito do Art. 42-B, III, especialmente destacando-se a infraestrutura urbana como, por exemplo, as vias arteriais e as questões de mobilidade urbana, ou as áreas de lazer. Neste sentido, o projeto carece de aprimoramento.



Zona Exclusivamente Residencial

O art. 3º, XI da proposição prevê como objetivo do zoneamento incentivar os usos mistos, desde que compatíveis. Além disso o uso misto e a diversidade populacional nos bairros são norma programática prevista no art. 176 da Lei Orgânica do Município:

Art. 176. A Política Urbana do Município deverá se pautar pelos princípios do Novo Urbanismo, promovendo-se o uso misto e a diversidade populacional nos bairros, a prioridade aos pedestres e ao transporte público, a especial atenção às áreas de uso comum do povo, bem como ser elaborada de forma a celebrar a história local, seu clima, sua ecologia e as práticas de construções locais.

O art. 42-B, IV, do Estatuto da Cidade também prevê que a lei que fixar o perímetro urbano deverá definir os “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”.

No entanto, a proposição cria uma extensa zona no perímetro urbano (Zona Oeste) – de extensão similar à totalidade do perímetro urbano atual – prevendo a destinação exclusiva ao “uso residencial de habitações unifamiliares e chácaras de lazer”, conforme disposto no Art. 18 da proposição.

Esta restrição, impedindo por completo o uso misto em uma área considerável do território do perímetro urbano, mesmo quando o uso seja compatível, **viola ao ver desta Procuradoria o postulado normativo constitucional da razoabilidade**, o objetivo do uso misto previsto na própria proposição, o art. 42-B, IV do Estatuto da Cidade e a norma programática do Art. 176 da Lei Orgânica.

Qual a razão de se proibir que num espaço tão grande do território urbano não possa ser instalado sequer um restaurante, uma padaria, um mercadinho ou uma farmácia? Porque forçar que as pessoas que residam na Zona Oeste do Município tenham que se deslocar necessariamente de carro até o centro da cidade para realizar qualquer atividade? Não poderia ser instalado nessa imensa área uma clínica veterinária ou um viveiro de mudas e plantas ornamentais?

Destaque-se que o próprio estudo de impacto ambiental apresentado em conjunto com o Projeto de Lei prevê nesta área da Zona Oeste que ela se



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

destinaria também à empreendimentos voltados ao turismo, como “pousadas, hotéis e resorts”. Pela redação do art. 18, mesmo pousadas e hotéis estariam vedados nesta imensa parte do território.

O postulado normativo constitucional da razoabilidade é uma decorrência direta do devido processo legal, em seu caráter material de justo processo do direito (*due process of law*). Desta forma, o Estado de Direito impede que o legislador restrinja excessivamente direitos sem que haja um motivo adequado pautado no interesse público. Desta forma, o Município deve ordenar o território, mas não pode colocar restrições que violam a razoabilidade, no contexto de vedação de excesso.

Se é permitida a urbanização nesta área, permitindo-se a ocupação residencial, não é razoável vetar por completo quaisquer outros usos compatíveis e não incômodos.

Um outro aspecto relevante se dá se considerando o tamanho dos lotes, que na referida Zona Oeste deverão ter área mínima de 700m² com testada mínima de 14m. Entende-se que o objetivo do zoneamento é evitar o adensamento excessivo nessa região da cidade, por razões ambientais e por proteção da paisagem, reconhecendo-se uma vocação de veraneio para a região, mas pode-se criticar que esta área mínima também é desprovida de razoabilidade, pois afasta excessivamente a diversidade de uso do solo. Nesse sentido, se recomenda aos parlamentares que avaliem a possibilidade de redução desta restrição.

O impacto desta escolha urbanística é maior quando se verifica que na Zona Leste 01 se permitem lotes de apenas 150 m² de área útil e uso misto compatíveis. Embora este regramento da Zona Leste 01 esteja em perfeita conformidade com a norma programática do art. 176 da Lei Orgânica, se percebe que o zoneamento tende a dividir excessivamente a população, criando uma “área nobre” e uma “área popular”, indo contra a noção de diversidade populacional que assegura cidades saudáveis e seguras para todos, inclusive na “área nobre”¹.

¹ Um bom exemplo do que não fazer, respeitadas as devidas proporções, é o bairro do Morumbi em São Paulo, em sua aprofundada decadência tendo em vista a adoção de um modelo excessivamente excludente, ao passo que bairros como Pinheiros, Moema e Brooklin, com mais diversidade, se mantêm como bairros mais desejáveis e mais nobres. Nesse sentido, bem discorre Raul Justes Lores, em seu canal “São Paulo nas Alturas”, com o vídeo: “As múltiplas crises do MORUMBI. Como resgatar o bairro que se DESVALORIZOU tanto?”



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Destaque-se que todo o trânsito e barulho produzidos pelos moradores da Zona Oeste quando fora de casa irá se concentrar apenas na região central, mas praticamente eliminando o “risco” de qualquer atividade dos moradores das outras zonas da cidade “incomodar” quem mora na Zona Oeste (embora essa percepção já seja muito questionável, por si só), assim violando o art. 42-B, VII, do Estatuto da Cidade, que prevê a definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território.

Desta forma, a regulamentação atual proposta para a Zona Exclusivamente Residencial com Interesse Turístico, de Paisagem e Meio Ambiente – ZERTPMA (Zona Oeste), na visão desta Procuradoria, fere o ordenamento jurídico por violar o postulado normativo constitucional da razoabilidade, o Estatuto da Cidade e o Art. 176 da Lei Orgânica.

Recomendando-se aos parlamentares avaliar a possibilidade de autorização de usos mistos compatíveis (ainda que se exija Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos do Estatuto da Cidade) bem como reduzir o tamanho do lote mínimo para algo um pouco mais razoável (talvez por volta de 300 a 500 m²), respeitando-se a vocação da região, mas sem restrições excessivas.

Da Composição da Câmara Técnica

Os artigos 22 a 24 estipulam Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, no entanto, o Art. 24 necessita de melhor detalhamento. Embora preveja a composição do órgão, nada foi dito a respeito da forma de indicação dos membros e da respectiva nomeação (especialmente em relação aos membros da sociedade civil), do prazo de mandato, se é admitida recondução e assim por diante.

Além disso, o inciso III se limitou a prever um representante da Sociedade Civil, sem qualquer especificação de quem seria esta pessoa ou de suas qualificações. Tendo em vista que os incisos posteriores citam um representante das imobiliárias e empreendedores, e um representante de entidades ligadas à proteção do meio-ambiente, nota-se a falta de um representante das carreiras de arquiteto ou engenheiro, o que talvez poderia ser esse “representante da sociedade civil”, mas o projeto deixou de especificá-lo.



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

Desta forma, seria interessante um melhor aprofundamento na composição desta Câmara Técnica, embora, neste caso específico, por se tratar da estrutura do Poder Executivo, se reconheça a iniciativa privativa do Excelentíssimo Prefeito Municipal, havendo limitação para emendas parlamentares. Ante o exposto, recomenda-se seja oficiado ao Executivo para que, querendo, apresente emenda de sua iniciativa para aprimorar a redação do Art. 24.

Previsão de multa

Na proposição há uma previsão de multa genérica no Art. 25, I, para “os agentes que derem causa à infração das disposições previstas nesta Lei”. A multa mínima seria de 50 Unidades Fiscais do Município e a multa máxima de 500 UFMs. Considerando-se que uma UFM equivale a 5 UFESPs e que o valor atual da UFESP está em R\$ 35,36, temos que a menor multa possível seria atualmente de R\$ 8.840,00 e a maior multa R\$ 88.400,00.

No entanto, observe-se que o tipo é muito aberto, gerando certa insegurança jurídica para se afirmar o que seria uma infração a um dispositivo desta Lei. Embora ressalte a questão do parcelamento do solo, de grande gravidade, em tese infrações menores como realizar atividade não residencial na Zona Oeste da cidade, ou o simples tráfego de veículos pesados fora dos limites estabelecidos no art. 15 da proposição já seriam passíveis de ser incluída na mesma multa?

Ante o exposto, seria oportuno a melhor indicação de quais infrações seriam passíveis da referida multa, possivelmente estratificando-se em mais de um tipo de sanção, de acordo com a gravidade.

Inconstitucionalidade no Art. 32

Observa-se uma inconstitucionalidade no art. 32 ao fixar um prazo máximo de 365 dias para que seja promulgado um decreto regulamentar pelo Poder Executivo. Ainda que se reconheça tratar-se de um prazo impróprio (sem previsão de consequência jurídica para seu descumprimento), é imperioso destacar que o poder regulamentar do Chefe do Executivo é uma prerrogativa funcional deste, violando a separação de poderes se prever um prazo máximo para seu exercício (STF, ADI 4727,



Câmara Municipal da Estância Turística de Joanópolis

EDSON FACHIN, Relator p/ Acórdão: GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 23-02-2023).

Considerações Gerais

O projeto de lei se encontra bem justificado e, em linhas gerais, se encontra em condição para tramitação, respeitadas as ressalvas acima. Trata-se de matéria de extrema importância para o desenvolvimento da cidade e carece de atenção especial da comunidade e dos vereadores, sendo necessária a participação da sociedade.

Ante o exposto, a **Procuradoria da Câmara Municipal se manifesta favoravelmente à admissibilidade do Projeto de Lei**, com as recomendações acima, a serem avaliadas pelas Comissões e pelos vereadores.

Este é o parecer,

Joanópolis, 08 de fevereiro de 2024.

Fernando Pivi de Almeida

Procurador Legislativo