

Requer ao sr. Prefeito Municipal que avalie e encaminhe projeto de alteração da Lei Complementar nº 300/2024, que institui o novo Plano Diretor do Município, no sentido de revogar a exigência de área mínima de 250m² para desmembramento de terrenos nas zonas ZH1 (Zona Habitacional 1), restabelecendo o patamar anterior de 125m², conforme já consolidado em bairros como Ville de France, Vila Nova, Jardim Bela Vista, Panambi, entre outros.

Excelentíssimo Senhor  
**FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS**  
Presidente da Câmara Municipal  
Estância Turística Paraguaçu Paulista (SP)

O Vereador que esta subscreve, nos Termos Regimentais vigentes, **REQUER** ao Excelentíssimo Sr. Prefeito Municipal, Antonio Takashi Sasada, as seguintes informações:

1. Quais critérios técnicos e urbanísticos embasaram a definição da área mínima de 250 m² para desmembramento nas zonas ZH1, e por qual motivo a legislação desconsiderou o padrão histórico de 125 m² vigente em bairros consolidados como Vila Nova, Vila de France, Jardim Bela Vista e Panambique?
2. Por que o Executivo não apresentou estudo de impacto econômico e habitacional prévio que justificasse a mudança de 125 m² para 250 m², considerando o efeito direto sobre o setor da construção civil e o acesso à moradia pela população de baixa renda?
3. Por qual razão a Lei Complementar nº 300/2024 ignora as diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que estabelece unidades habitacionais com área útil entre 40 m² e 41,5 m², e que, portanto, são plenamente viáveis em lotes de 125 m²?
4. Quantos projetos de desmembramento, construção ou regularização foram negados, devolvidos ou inviabilizados, total ou parcialmente, desde a vigência da LC 300/2024, em decorrência da exigência mínima de 250 m² nas zonas ZH1?  
Encaminhar relatório detalhado.

5. Quando o Executivo encaminhará projeto de lei complementar à Câmara Municipal para corrigir a exigência da metragem mínima e restabelecer os 125 m<sup>2</sup> nas zonas ZH1, atendendo à função social da propriedade, ao interesse público e à política habitacional vigente no país?

### **JUSTIFICATIVA**

A recente alteração na legislação urbanística que aumentou a área mínima de desmembramento de 125m<sup>2</sup> para 250m<sup>2</sup> tem causado forte impacto negativo no setor da construção civil local. A medida, apesar de pretender ordenar a ocupação urbana, desconsidera a realidade consolidada de diversos bairros da cidade e desestimula o pequeno empreendedor, que atua com obras de baixo custo e atende à demanda por habitação de interesse social.

O aumento da metragem mínima encarece o valor dos lotes, inviabiliza projetos populares e, na prática, exclui famílias de baixa renda do acesso à moradia, além de afetar diretamente o giro econômico da construção civil, setor responsável por empregos, tributos e dinamização da economia urbana.

Do ponto de vista jurídico e urbanístico, a exigência atual afronta os princípios fundamentais do Plano Diretor, como:

- A função social da propriedade urbana (art. 6º, II);
- O direito à cidade sustentável (art. 3º, II);
- A promoção da diversidade habitacional e regularização fundiária (art. 8º, VII e XIII);
- A redução da expansão horizontal excessiva, que deveria priorizar o aproveitamento das áreas já urbanizadas (art. 8º, XIII);
- A otimização da infraestrutura existente, sem criar barreiras artificiais ao adensamento responsável (art. 27 e 28).

É preciso destacar que a área ZH1 contempla bairros consolidados, com infraestrutura urbana implantada, vias acessíveis e equipamentos públicos próximos. Não se justifica tecnicamente o impedimento de novos desmembramentos em regiões que já comportam, historicamente, esse tipo de ocupação.

Cabe ressaltar que, o programa federal Minha Casa, Minha Vida, em sua recente formatação, estabelece unidades habitacionais de área útil mínima entre 40 m<sup>2</sup> (casas) e 41,5 m<sup>2</sup> (apartamentos com varanda), conforme a Portaria MCid nº 725/2023 <sup>(OBJ.)</sup>.

Essa metragem compacta é suficiente para formar projetar unidades completas (sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área de serviço), atendendo pais de famílias de baixa renda. Considerando tal padrão, um lote urbano de 125 m<sup>2</sup> comportaria uma ou até mais de uma unidade dentro dos critérios técnicos nacionais, representando forma eficaz de estimular habitação popular na cidade, inclusive por meio de parcerias em programas federais.

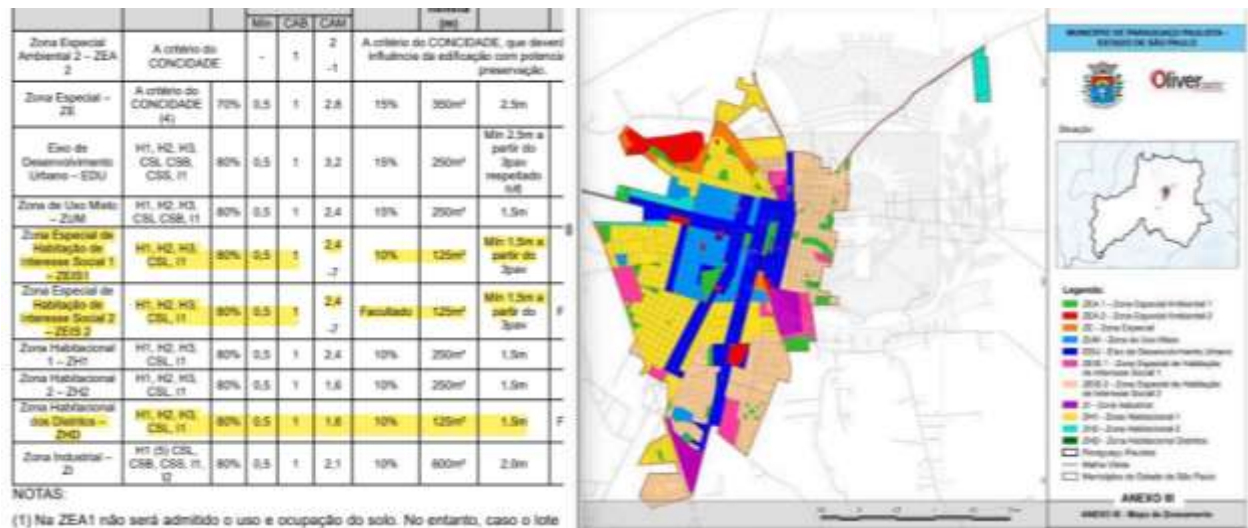
Manter a exigência de 250 m<sup>2</sup> inviabiliza iniciativas do próprio governo federal em terrenos consolidados, prejudica os pequenos construtores, afasta investimentos e restringe o acesso à moradia, indo na contramão das políticas públicas de habitação

e de estímulo à diversificação produtiva.

A política pública de planejamento urbano não pode inviabilizar o acesso à moradia nem sufocar o pequeno empreendedor. Ao contrário: deve oferecer segurança jurídica, previsibilidade e ambiente favorável ao investimento produtivo.

Palácio Legislativo Água Grande, 25 de julho de 2025.

DANIEL FAUSTINO  
Vereador



# LEI COMPLEMENTAR Nº 300, DE 18 DE JUNHO DE 2024

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

## TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, com o propósito de orientar os processos de transformação da cidade e de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

Art. 2º O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

## CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 3º O Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I - A política de desenvolvimento urbano;
- II - A política para garantir o direito à cidade sustentável;
- III - A gestão democrática e do sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.

§ 1º A política de desenvolvimento urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento



# DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA - SP

Imprensa Oficial Instituída pela Lei Municipal nº 3.360/2021  
Decreto nº6.675 de 14 de Janeiro de 2021



Quinta-Feira, 27 de Junho de 2024

Ano I | Edição nº 864

Página 56 de 65

Secretaria de Gabinete-GAP

## ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

| Zona                                                     | Uso Admitido                 | TQ  | Coef. de Aprov. |     |     | TP                                                                                                                           | Área mínima dos lotes (m²) | Recuo lateral mínimo (m)                 | Recuo Frontal (m) | Altura máxima (pav. m) |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|-----|-----------------|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|-------------------|------------------------|
|                                                          |                              |     | Mín             | CAB | CAM |                                                                                                                              |                            |                                          |                   |                        |
| Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2                        | A critério do CONCI DADE     | -   | 1               | 2   | -1  | A critério do CONCI DADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação |                            |                                          |                   |                        |
| Zona Especial – ZE                                       | A critério do CONCI DADE (4) | 70% | 0,5             | 1   | 2,8 | 15%                                                                                                                          | 350m²                      | 3,5m                                     | 2,0m              | 4 pav 18m -5           |
| Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU                     | H1, H2, H3, CSL, CSS, IT     | 80% | 0,5             | 1   | 3,2 | 15%                                                                                                                          | 250m²                      | Min 2,5m a partir do 3º pav repetido h/5 | 4,0m              | 6 pav 18m -5           |
| Zona de Uso Misto – ZUM                                  | H1, H2, H3, CSL, CSS, IT     | 80% | 0,5             | 1   | 2,4 | 15%                                                                                                                          | 250m²                      | 1,5m                                     | 2,0m              | 3 pav 12m              |
| Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1 | H1, H2, H3, CSL, IT          | 80% | 0,5             | 1   | 2,4 | 10%                                                                                                                          | 125m²                      | Min 1,5m a partir do 3º pav              | 2,0m              | 4 pav 10m              |
| Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS2 | H1, H2, H3, CSL, IT          | 80% | 0,5             | 1   | 2,4 | Facultado                                                                                                                    | 125m²                      | Min 1,5m a partir do 3º pav              | Facultado         | 4 pav 10m              |
| Zona Habitacional 1 – ZH1                                | H1, H2, H3, CSL, IT          | 80% | 0,5             | 1   | 2,4 | 10%                                                                                                                          | 250m²                      | 1,5m                                     | 2,0m              | 3 pav 12m              |
| Zona Habitacional 2 – ZH2                                | H1, H2, H3, CSL, IT          | 80% | 0,5             | 1   | 1,6 | 10%                                                                                                                          | 250m²                      | 1,5m                                     | 2,0m              | 2 pav 10m              |
| Zona Habitacional dos Distritos – ZHD                    | H1, H2, H3, CSL, IT          | 80% | 0,5             | 1   | 1,6 | 10%                                                                                                                          | 125m²                      | 1,5m                                     | Facultado         | 2 pav 10m              |
| Zona Industrial – ZI                                     | H1 (5) CSL, CSS, IT, I2      | 80% | 0,5             | 1   | 2,1 | 10%                                                                                                                          | 600m²                      | 2,0m                                     | 5m                | 3 pav 18m              |

### NOTAS:

- (1) Na ZEA1 não será admitido o uso e ocupação do solo. No entanto, caso o lote seja atingido por outro zoneamento, a ZEA1 poderá ser utilizada para fins do cálculo dos demais parâmetros construtivos, desde a área da ZEA1 seja totalmente preservada e não haja prejuízos ambientais relevantes.
- (2) O recuo frontal poderá ser dispensado para lotes situados em vias locais, com largura superior a 12m, onde não houver projeto de ampliação viária, e mais de 70% da extensão da fachada das casas situar-se no alinhamento predial.
- (3) Para fins de transferência de potencial construtivo, será considerada como área a ser cedida à área total construída destinada à edificação de caráter histórico somada à sua área de influência.
- (4) Na Zona Especial o CONCI DADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- (5) Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- (6) Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCI DADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- (7) Para construção de habitação de interesse social, assim como para atividades econômicas até 400m², fica dispensada a cobrança de potencial construtivo para chegar ao coeficiente máximo.
- (8) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (9) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal), assim como de instituições públicas específicas não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (10) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificáveis:

Anexo Lei Complementar nº 300, de 16 de junho de 2024 (0000581)

SEI 3536507.414.00000059/2024-06 / pg. 51



27/06/2024 Ano I | Edição nº864 | Município de Paraguaçu Paulista – Estado de São Paulo / Certificado por Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista  
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

56/65

