

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 236/2025

ANO

2025



PROJETO DE LEI

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO

PROJETO DE RESOLUÇÃO

PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

018/2025

EMENTA

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 360, DE 09 DE MARÇO DE 2022, QUE "DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

APROVADO

TRAMITAÇÃO

Encaminhado às Comissões:

- ☒ CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
☒ ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE
☐ OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES
☐ SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER E TURISMO
☒ PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Data: 09 / 12 / 2025



Presidente

Discussão:

- ☐ ÚNICA ☒ DUAS

Processo de Votação:

- ☐ SIMBÓLICA ☒ NOMINAL ☐ SECRETA

Quorum de Aprovação:

- ☐ Maioria SIMPLES ☒ Maioria ABSOLUTA ☐ 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 10 / 02 / 2026

☒ APROVADO 10 / 02 / 2026

☐ REJEITADO / /

2ª DISCUSSÃO: 24 / 02 / 2026

☒ APROVADO 24 / 02 / 2026

☐ REJEITADO / /

Ocorrências:

Urgência Especial: / /

Vista: / /

Adiamento de Discussão: / /

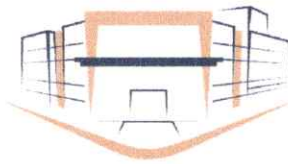
Adiamento de Votação: / /

Retirada: / /

Outras ocorrências:

Autógrafo N° 025 / 2026

Data: 25 / 02 / 2026



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

AUTÓGRAFO Nº025/2026
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº018/2025

Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que “dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências”.

A Mesa Diretora da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul **decreta:**

Art. 1º A alínea i) do inciso IV do art. 11, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11...

IV –

i) – AEIT.9 – a área destinada à formação de Parque Aquático, Hotel, Resort, Condomínio Resort, Condomínio Clube, Clube Recreativo; “

Art. 2º Revoga o inciso I e §3º do art. 43, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 43 ...

I – Revogado

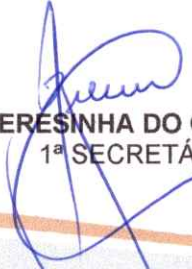
§3º - Revogado “

Art.3º A tabela 4 do anexo 4 da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar conforme o Anexo A desta Lei Complementar.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,
25 de fevereiro de 2026


WAGNER LOPES
PRESIDENTE

MURILO BASI
VICE-PRESIDENTE


TERESINHA DO GAVAS
1ª SECRETÁRIA



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

ANEXO A

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M²)	ÁREA MÁXIMA LOTES (M²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000	5.000	15 (4)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2)	180	-	8 (4)
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	-	(2)	500	-	15 (4)
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	-	(2)	600	-	15 (4)
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	-	(2)	1000	-	15 (4)
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)

ZEREMD (Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade)	-	(2)	300	5000	12 (4)
ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000 (6)	5000	15 (4) (6)
ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(3)	(3)	(3)	-	(3)
ZEI (Zona de Expansão Industrial)	-	16	500 (5)	-	15 (4)

(1) O parcelamento de lotes em áreas consideradas como Área de Especial Interesse Social especificadas no mapa P.D.9 e P.D.10, a dimensão mínima do lote poderá ser de 125 m², com testada mínima de 5 metros.

(2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.

(3) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.

(4) Nos terrenos de esquina que possuem seguimento curvo de divisa na confluência das vias públicas, deverão ser prolongados seguimentos de reta com no mínimo 4 metros lineares a partir das extremidades da curva confrontando paralelamente com suas respectivas vias limítrofes.

(5) Na ZEI - Zona de Expansão Industrial igualmente pertencente à bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida deverá seguir os parâmetros urbanísticos da ZIE.1-Zona Industrial Especial 1.

(6) O parcelamento do solo na modalidade Condomínio de Lotes poderá possuir área mínima de lotes de até 300m², e testada mínima de até 12,00 metros, desde que seja atendido as diretrizes descritas no paragrafo 4º do artigo 39 da presente Lei.

É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.

A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.



Mensagem nº 176/2025

Santa Fé do Sul, 05 de dezembro de 2025.

Senhor Presidente:

Encaminho para a sempre análise dessa Colenda Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que dispõe sobre alteração do Plano Diretor de nosso município para adequação a realidade mercadológica atual das nossas áreas de lazeres, em que um futuro próximo possa ser construídos novos empreendimentos turísticos e consequentemente investimentos financeiros em nosso município aos moldes que já estão sendo realizados nas cidades vizinhas de nossa comarca.

Ora submeto à deliberação deste Colegiado a referida lei, pedindo-lhe, que o mesmo seja apreciado consoante o art. 43, da Lei Orgânica da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Valho-me da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência, e seus nobres pares, os protestos de elevada estima e distinta consideração.



Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

Wagner Antonio Pereira Lopes

Presidente da Câmara Municipal

Santa Fé do Sul – SP





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

018/2025

Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que “dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências.”

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais:

Faz saber que a **Câmara Municipal** aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º A alínea i) do inciso IV do art. 11, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 11...**

IV –

i) – AEIT.9 – a área destinada à formação de Parque Aquático, Hotel, Resort, Condomínio Resort, Condomínio Clube, Clube Recreativo; “

Art. 2º Revoga o inciso I e §3º do art. 43, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 43 ...**

I – Revogado

§3º - Revogado “

Art.3º A tabela 4 do anexo 4 da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar conforme o Anexo A desta Lei Complementar.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 05 de dezembro de 2025.

Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal





ANEXO A

Zona		DIMENSÃO MÁXIMA QUADRAS (M)	LARGURA MÍNIMA VIAS (M)	ÁREA MÍNIMA LOTES (M²)	ÁREA MÁXIMA LOTES (M²)	TESTADA MÍNIMA (M)
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000	5.000	15 (4)
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)		100	(2)	180	-	8 (4)
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	-	(2)	500	-	15 (4)
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	-	(2)	600	-	15 (4)
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	-	(2)	1000	-	15 (4)
Zona de Expansão	ZERAD (Zona de Expansão Residencial de Alta Densidade)	200	(2)	200 (1)	600	10 (1) (4)
	ZERMD (Zona de Expansão Residencial de Média Densidade)	200	(2)	300	900	12 (4)





ZEREMD (Zona de Expansão Residencial Especial de Média Densidade)	-	(2)	300	5000	12 (4)
ZERBD (Zona de Expansão Residencial de Baixa Densidade)	-	(2)	1000 (6)	5000	15 (4) (6)
ZECCS (Zona de Expansão de Corredor de Comércio e Serviço)	(3)	(3)	(3)	-	(3)
ZEI (Zona de Expansão Industrial)	-	16	500 (5)	-	15 (4)

(1) O parcelamento de lotes em áreas consideradas como Área de Especial Interesse Social especificadas no mapa P.D.9 e P.D.10, a dimensão mínima do lote poderá ser de 125 m², com testada mínima de 5 metros.

(2) O sistema viário deve seguir o Título III desta lei.

(3) Nos Corredores de Comércio e Serviço, os parâmetros de parcelamento seguem aqueles da zona por onde estão se sobrepondo.

(4) Nos terrenos de esquina que possuem seguimento curvo de divisa na confluência das vias públicas, deverão ser prolongados seguimentos de reta com no mínimo 4 metros lineares a partir das extremidades da curva confrontando paralelamente com suas respectivas vias limítrofes.

(5) Na ZEI - Zona de Expansão Industrial igualmente pertencente à bacia hidrográfica do Córrego Cabeceira Comprida deverá seguir os parâmetros urbanísticos da ZIE.1-Zona Industrial Especial 1.

(6) O parcelamento do solo na modalidade Condomínio de Lotes poderá possuir área mínima de lotes de até 300m², e testada mínima de até 12,00 metros, desde que seja atendido as diretrizes descritas no paragrafo 4º do artigo 39 da presente Lei.

É proibido qualquer tipo de parcelamento nos terrenos localizados na AEIA. 5.

A aprovação de projetos se dará após prévia inspeção da Secretaria de Obras e Serviços Públicos.



PARECER JURÍDICO Nº 01/2026

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 018/2025

INTERESSADA: CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

ASSUNTO: DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR COM O FIM DE ADEQUAR AS ÁREAS DE LAZER EXISTENTES NO MUNICÍPIO À REALIDADE MERCADOLÓGICA ATUAL.

I – RELATÓRIO

Trata-se de pedido de parecer jurídico referente ao Projeto de Lei Complementar nº 018/2025, de autoria do **Executivo Municipal**, que dispõe sobre a alteração do Plano Diretor (Lei Complementar Nº 360 de 09 de março de 2022) com o fim de adequar as áreas de lazer existentes no município à realidade mercadológica atual.

É a síntese dos fatos.

Passo à análise jurídica.

II – ANÁLISE JURÍDICA

O Projeto de Lei Complementar encaminhado, uma vez que versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontra amparo no artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, e no artigo 5º, inciso I, da Lei Orgânica Municipal de Santa Fé do Sul.



1

No que tange a competência para propositura do projeto, a Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, em seu artigo 41, estabelece de forma taxativa as matérias cuja iniciativa legislativa é exclusiva do Chefe do Poder Executivo:

Art. 41 São de iniciativa exclusiva do Prefeito as leis que disponham sobre:

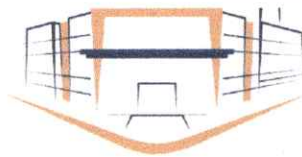
- I - criação, transformação ou extinção de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autarquias, aumento de sua remuneração;
- II - servidores públicos, seu regime jurídico, provimento de cargos, estabilidade e aposentadoria;
- III - criação, estruturação e atribuições das Secretarias ou departamentos equivalentes e órgãos da Administração Pública;
- IV - matéria orçamentária, e a que autorize a abertura de créditos ou conceda auxílios, prêmios e subvenções.

Uma vez que a matéria não é de competência privativa e que a competência para legislar sobre o Plano Diretor é concorrente entre os Poderes, conclui-se que, tendo o projeto de lei partido do Chefe do Poder Executivo — um dos legitimados para tal ato —, a proposta está formalmente regular, não havendo que se falar em vício de iniciativa.

Quanto ao quórum necessário para a aprovação, por força do princípio do paralelismo das formas, segundo o qual uma norma só pode ser alterada por outra de mesma hierarquia, o projeto que modifica o Plano Diretor deve, necessariamente, tramitar e ser aprovado com o mesmo rigor formal observado na criação da Lei Complementar Nº 360 de 2022.

O quórum qualificado para essa espécie normativa está claramente definido no caput do artigo 40 da Lei Orgânica Municipal:





CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

Art. 40 - As leis complementares somente serão aprovadas se obtiverem **maioria absoluta** dos votos dos membros da Câmara Municipal, observados os demais termos da votação das leis ordinárias.

Parágrafo Único - Serão leis complementares, dentre outras previstas nesta Lei Orgânica:

I - Código Tributário do Município;

II - Código de Obras;

III - Plano Diretor do Desenvolvimento Integrado;

IV - Código de Posturas;

V - lei instituidora do regime jurídico único dos servidores municipais

VI - lei orgânica instituidora da guarda municipal;

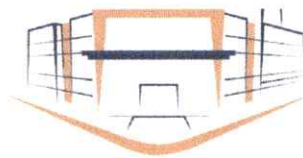
VII - lei de criação de cargos, funções ou empregos públicos;

VIII - Código do Meio Ambiente.

Portanto, para a regular aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 018/2025, será indispensável a obtenção do voto favorável da maioria absoluta dos membros desta Câmara Municipal.

III – CONCLUSÃO

Feitas estas considerações sobre a competência e iniciativa, o presente parecer jurídico opinativo é pela regularidade formal do Projeto, pois se encontra juridicamente apto para tramitação.



CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL - SP

Quanto à constitucionalidade/legalidade, o Projeto de Lei Complementar em exame encontra-se em conformidade com as normas estabelecidas na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, e no Regimento Interno da Câmara de Santa Fé do Sul.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Santa Fé do Sul, 03 de fevereiro de 2026.

LIDIA PAULA MANZE GARDENAL MACEDO
PROCURADORA JURÍDICA
OAB nº 28472

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL.

COMISSÃO DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DE SOLO, por sua Relatora, Vereadora **TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM**, com fundamento no artigo 77 do Regimento Interno, vem, respeitosamente, requerer **PRORROGAÇÃO DO PRAZO** por mais 8 (oito) dias, para esta Comissão emitir o Parecer sobre o seguinte projeto:

01)- Projeto de Lei Complementar n.º 018/2025, de autoria do Executivo Municipal que, "Altera a Lei Complementar n.º 360, de 09 de março de 2022, que "dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências".

A prorrogação se pede, tendo em vista que o prazo regimentalmente previsto de 15 dias está se encerrando em 08 de fevereiro, não sendo possível ainda a emissão do Parecer em razão da complexidade da matéria que estão a exigir uma análise mais aprofundada, cabendo, por conseguinte, a prorrogação ora solicitada, ficando para dia 16 de fevereiro a data limite para emissão do Parecer.

Termos em que,
P. Deferimento.

Câmara Municipal, 04 de fevereiro de 2026


TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM
Relatora da Comissão de P.U.O.E.P.S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL.

COMISSÃO DE COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE, por sua Presidente, Vereadora **TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM**, com fundamento no artigo 77 do Regimento Interno, vem, respeitosamente, requerer **PRORROGAÇÃO DO PRAZO** por mais 8 (oito) dias, para esta Comissão emitir o Parecer sobre o seguinte projeto:

01)- Projeto de Lei Complementar n.º 018/2025, de autoria do Executivo Municipal que, "Altera a Lei Complementar n.º 360, de 09 de março de 2022, que "dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências".

A prorrogação se pede, tendo em vista que o prazo regimentalmente previsto de 15 dias está se encerrando em 08 de fevereiro, não sendo possível ainda a emissão do Parecer em razão da complexidade da matéria que estão a exigir uma análise mais aprofundada, cabendo, por conseguinte, a prorrogação ora solicitada, ficando para dia 16 de fevereiro a data limite para emissão do Parecer.

Termos em que,
P. Deferimento.

Câmara Municipal, 04 de fevereiro de 2026


TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM
Presidente da Comissão de O.F.C

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL.

COMISSÃO DE COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, por seu Presidente, Vereador **JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO**, com fundamento no artigo 77 do Regimento Interno, vem, respeitosamente, requerer **PRORROGAÇÃO DO PRAZO** por mais 8 (oito) dias, para esta Comissão emitir o Parecer sobre o seguinte projeto:

01)- Projeto de Lei Complementar n.º 018/2025, de autoria do Executivo Municipal que, "Altera a Lei Complementar n.º 360, de 09 de março de 2022, que "dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências".

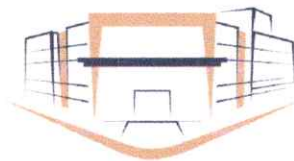
A prorrogação se pede, tendo em vista que o prazo regimentalmente previsto de 15 dias está se encerrando em 08 de fevereiro, não sendo possível ainda a emissão do Parecer em razão da complexidade da matéria que estão a exigir uma análise mais aprofundada, cabendo, por conseguinte, a prorrogação ora solicitada, ficando para dia 16 de fevereiro a data limite para emissão do Parecer.

Termos em que,
P. Deferimento.

Câmara Municipal, 04 de fevereiro de 2026



JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO
Presidente da Comissão de C.J.R



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº.236/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº018/2025

Ementa: "Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que "dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto constitucional, legal e regimental, bem como quanto ao seu aspecto gramatical e lógico, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

Sala das Comissões, 10 de fevereiro de 2026.

a) vereador **JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO**
Presidente da Comissão

a) vereadora **PATRÍCIA TSUTSUME LIVORATI**
Relatora

a) vereador **RONALDO EUGÊNIO DE LIMA**
Membro

a: justiça

Processo nº.236/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº018/2025

Ementa: "Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que "dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu aspecto financeiro e orçamentário, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

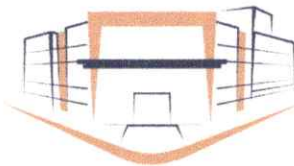
Sala das Comissões, 10 de fevereiro de 2026.

a) vereadora **TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM**
Presidente da Comissão

a) vereador **JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO**
Relator

(VOTO EM SEPARADO)
a) vereador **MARCOS LEANDRO FAVALEÇA**
Membro

a: finanças



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº 236/2025

Projeto de Lei Complementar nº 18/2025

Ementa: “Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que “dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências”.

autor: Executivo Municipal

O Vereador **MARCOS FAVALEÇA**, na qualidade de Membro da **COMISSÃO DE ORÇAMENTO FINANÇAS E CONTABILIDADE**, não estando de acordo com as conclusões do Relator e do Presidente da referida Comissão, que opinaram favoravelmente à aprovação do sobredito projeto de lei, exara

VOTO EM SEPARADO

O Projeto de Lei Complementar nº 18/2025 propõe alterações na Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul.

Compete a esta Comissão analisar os reflexos orçamentários, financeiros, fiscais e patrimoniais da proposição. Após análise criteriosa, manifesto-me contrariamente à aprovação do referido Projeto, pelos fundamentos a seguir.

1. Dos impactos financeiros da alteração do art. 11 – AEIT.9

A alteração do art. 1º, alínea “i”, do inciso IV do art. 11, amplia a destinação da AEIT.9, originalmente restrita à formação de parque aquático, para admitir também hotel, resort, condomínio resort, condomínio clube e clube recreativo.

A área objeto da alteração é de propriedade do Município, localizada em região estratégica próxima ao Parque das Águas Claras, concebida como vetor de desenvolvimento turístico estruturado.

Embora a implantação de condomínios possa, em tese, gerar incremento imediato de receita tributária, especialmente por meio do IPTU, é necessário analisar o impacto financeiro de longo prazo. A substituição de um grande empreendimento turístico por empreendimentos residenciais implica:

Redução do potencial de geração de empregos diretos e indiretos;

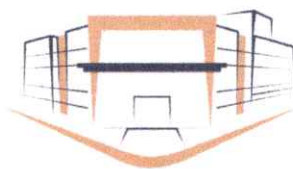
Menor circulação de turistas e, conseqüentemente, queda na arrecadação indireta (ISS, ICMS compartilhado, consumo local);

Perda de oportunidades de investimentos estruturantes no setor turístico, que possuem efeito multiplicador na economia municipal.

Assim, eventual ganho arrecadatário com IPTU não compensa a perda econômica e fiscal futura decorrente da não implantação de um grande empreendimento turístico, o que caracteriza decisão financeiramente desfavorável ao interesse público.

2. Da revogação do inciso I e da Seção 3ª do art. 43 e seus reflexos financeiros

A revogação do inciso I do art. 43, que prevê a reserva mínima de 20% para o sistema de circulação nos loteamentos, bem como da Seção 3ª, que conceitua tais áreas, traz impactos financeiros negativos ao Município.



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

A redução de áreas destinadas à circulação transfere ganhos econômicos diretos ao loteador, aumentando o número de lotes comercializáveis e, conseqüentemente, sua rentabilidade privada. Ainda que isso resulte em maior arrecadação de IPTU, há efeitos colaterais relevantes:

Aumento dos custos futuros para o Município com manutenção, adequação e ampliação da infraestrutura viária;

Maior pressão sobre os serviços públicos urbanos;

Redução de espaços públicos, o que pode exigir investimentos públicos posteriores para compensação dessas deficiências.

Sob a ótica fiscal, trata-se de economia imediata ao empreendedor privado, com ônus financeiro futuro ao Poder Público, contrariando os princípios da responsabilidade fiscal e do planejamento financeiro sustentável.

3. Da alteração da Tabela 4 do Anexo 4 e seus efeitos arrecadatórios e patrimoniais

A alteração promovida pelo art. 3º do Projeto reduz a dimensão mínima dos lotes de 600 m² para 300 m², permitindo maior adensamento e aumento do número de lotes.

Embora essa medida possa gerar incremento pontual de arrecadação com IPTU, ela compromete o modelo urbanístico das áreas destinadas a ranchos e lazer, que exigem lotes amplos para preservação ambiental, arborização, circulação e recreação.

O adensamento excessivo tende a gerar, a médio e longo prazo:

Maior demanda por infraestrutura urbana custeada pelo Município;

Elevação dos gastos públicos com serviços essenciais;

Desvalorização ambiental e paisagística, afetando a atratividade turística e econômica da região.

Do ponto de vista financeiro, o aumento da arrecadação não se mostra sustentável frente aos custos futuros que poderão recair sobre os cofres públicos.

4. Conclusão

Diante da análise sob o enfoque orçamentário, financeiro e contábil, conclui-se que o Projeto de Lei Complementar nº 18/2025:

Prioriza ganhos arrecadatórios imediatos em detrimento da sustentabilidade fiscal de longo prazo;

Compromete o potencial econômico e turístico do Município;

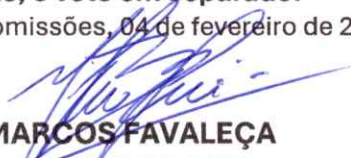
Transfere benefícios financeiros ao setor privado, com possível aumento de custos futuros ao erário;

Não demonstra equilíbrio entre arrecadação, investimento público e desenvolvimento econômico sustentável.

Assim, manifesto meu **VOTO CONTRÁRIO** à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 18/2025, por entender que a proposição não atende ao interesse financeiro e econômico do Município de Santa Fé do Sul a médio e longo prazo.

Este, o voto em separado.

Sala das Comissões, 04 de fevereiro de 2026


MARCOS FAVALEÇA
VEREADOR PSD

Processo nº.236/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº018/2025

Ementa: "Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que "dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências".

Autor: Executivo Municipal

PARECER

A COMISSÃO DE PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL, após os devidos estudos e criteriosa análise sobre o Projeto em epígrafe, nada encontrando quanto ao seu mérito, que possa obstar a sua aprovação, resolveu emitir parecer **FAVORÁVEL**, recomendando sua inclusão na pauta da Ordem do Dia, tal como está redigido.

Este o parecer, *s.m.j.*

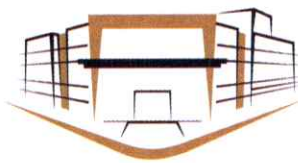
Sala das Comissões, 10 de fevereiro de 2026.

a) vereador **MURILO DA SILVA BASI**
Presidente da Comissão

a) vereadora **TERESINHA AP. PADILHA GOMES ALCAMIM**
Relatora

(VOTO EM SEPARADO)
a) vereador **MARCOS LEANDRO FAVALEÇA**
Membro

a: finanças



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

Processo nº 236/2025

Projeto de Lei Complementar nº 18/2025

Ementa: “Altera a Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que “dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul, e dá outras providências”.

autor: Executivo Municipal

O Vereador **MARCOS FAVALEÇA**, na qualidade de Membro da **PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**, não estando de acordo com as conclusões do Relator e do Presidente da referida Comissão, que opinaram favoravelmente à aprovação do sobredito projeto de lei, exara

VOTO EM SEPARADO

O Projeto de Lei Complementar nº 18/2025 propõe alterações na Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável da Estância Turística de Santa Fé do Sul.

Compete a esta Comissão analisar os reflexos orçamentários, financeiros, fiscais e patrimoniais da proposição. Após análise criteriosa, manifesto-me contrariamente à aprovação do referido Projeto, pelos fundamentos a seguir.

1. Dos impactos financeiros da alteração do art. 11 – AEIT.9

A alteração do art. 1º, alínea “i”, do inciso IV do art. 11, amplia a destinação da AEIT.9, originalmente restrita à formação de parque aquático, para admitir também hotel, resort, condomínio resort, condomínio clube e clube recreativo.

A área objeto da alteração é de propriedade do Município, localizada em região estratégica próxima ao Parque das Águas Claras, concebida como vetor de desenvolvimento turístico estruturado.

Embora a implantação de condomínios possa, em tese, gerar incremento imediato de receita tributária, especialmente por meio do IPTU, é necessário analisar o impacto financeiro de longo prazo. A substituição de um grande empreendimento turístico por empreendimentos residenciais implica:

Redução do potencial de geração de empregos diretos e indiretos;

Menor circulação de turistas e, consequentemente, queda na arrecadação indireta (ISS, ICMS compartilhado, consumo local);

Perda de oportunidades de investimentos estruturantes no setor turístico, que possuem efeito multiplicador na economia municipal.

Assim, eventual ganho arrecadatário com IPTU não compensa a perda econômica e fiscal futura decorrente da não implantação de um grande empreendimento turístico, o que caracteriza decisão financeiramente desfavorável ao interesse público.

2. Da revogação do inciso I e da Seção 3ª do art. 43 e seus reflexos financeiros

A revogação do inciso I do art. 43, que prevê a reserva mínima de 20% para o sistema de circulação nos loteamentos, bem como da Seção 3ª, que conceitua tais áreas, traz impactos financeiros negativos ao Município.



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

A redução de áreas destinadas à circulação transfere ganhos econômicos diretos ao loteador, aumentando o número de lotes comercializáveis e, conseqüentemente, sua rentabilidade privada. Ainda que isso resulte em maior arrecadação de IPTU, há efeitos colaterais relevantes:

Aumento dos custos futuros para o Município com manutenção, adequação e ampliação da infraestrutura viária;

Maior pressão sobre os serviços públicos urbanos;

Redução de espaços públicos, o que pode exigir investimentos públicos posteriores para compensação dessas deficiências.

Sob a ótica fiscal, trata-se de economia imediata ao empreendedor privado, com ônus financeiro futuro ao Poder Público, contrariando os princípios da responsabilidade fiscal e do planejamento financeiro sustentável.

3. Da alteração da Tabela 4 do Anexo 4 e seus efeitos arrecadatários e patrimoniais

A alteração promovida pelo art. 3º do Projeto reduz a dimensão mínima dos lotes de 600 m² para 300 m², permitindo maior adensamento e aumento do número de lotes.

Embora essa medida possa gerar incremento pontual de arrecadação com IPTU, ela compromete o modelo urbanístico das áreas destinadas a ranchos e lazer, que exigem lotes amplos para preservação ambiental, arborização, circulação e recreação.

O adensamento excessivo tende a gerar, a médio e longo prazo:

Maior demanda por infraestrutura urbana custeada pelo Município;

Elevação dos gastos públicos com serviços essenciais;

Desvalorização ambiental e paisagística, afetando a atratividade turística e econômica da região.

Do ponto de vista financeiro, o aumento da arrecadação não se mostra sustentável frente aos custos futuros que poderão recair sobre os cofres públicos.

4. Conclusão

Diante da análise sob o enfoque orçamentário, financeiro e contábil, conclui-se que o Projeto de Lei Complementar nº 18/2025:

Prioriza ganhos arrecadatários imediatos em detrimento da sustentabilidade fiscal de longo prazo;

Compromete o potencial econômico e turístico do Município;

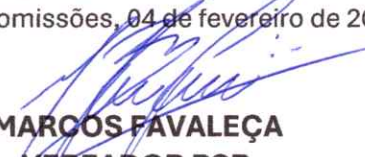
Transfere benefícios financeiros ao setor privado, com possível aumento de custos futuros ao erário;

Não demonstra equilíbrio entre arrecadação, investimento público e desenvolvimento econômico sustentável.

Assim, manifesto meu **VOTO CONTRÁRIO** à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 18/2025, por entender que a proposição não atende ao interesse financeiro e econômico do Município de Santa Fé do Sul a médio e longo prazo.

Este, o voto em separado.

Sala das Comissões, 04 de fevereiro de 2026


MARCOS FAVALEÇA
VEREADOR PSD