

CÂMARA MUNICIPAL  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 220/2024

ANO

2024

- PROJETO DE LEI
- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
- PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO
- PROJETO DE RESOLUÇÃO
- PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº 018/2024

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



**AUTÓGRAFO Nº 228/2024**  
**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 018/2024**

**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.** O art. 32, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32 ...

I - taxa de ocupação máxima: 0,9;

II - ...

Parágrafo Único. Revogado.”

**Art. 2º.** O art. 33, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33 Para a implantação das coberturas de bombas dos postos de abastecimento de combustíveis, os recuos de fundo e laterais com imóveis vizinhos deverão ser de, no mínimo, 3 (três) metros cada um, independente da zona de uso na qual se situar o posto.”

**Art. 3º.** O Inciso II, do art. 41, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.41 ...

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;”

**Art. 4º.** O art. 51, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, passa a vigorar acrescido do Inciso III:

“Art.51 – ...

III – De terrenos localizados em áreas de Especial Interesse Social, especificadas nos mapas P.D.9 e P.D.10 desta lei, que contenham mais de uma unidade habitacional isolada, comprovadamente consolidadas anterior a publicação da Lei Complementar nº 360 de 9 de março de 2022, cujo título de propriedade do imóvel tenha sido originado por meio de doação efetuada pelo setor público ou entidade em caráter social.”

**CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 5º.** O §3º, do art. 51, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.51 – ...

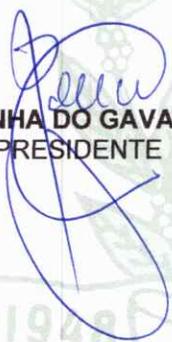
§3º Os lotes derivados de desdobros previstos no inciso I e III deste artigo, deverão atender às dimensões mínimas previstas na Lei Federal nº 6766/79, ressalvadas as disposições expressas na presente lei deste artigo para os imóveis caracterizados como comerciais situados nas ZPC (Zona Predominantemente Comercial) e CCS1 (Corredor de Comércio de Serviços 1), e residenciais situados nas Áreas de Especial Interesse Social, consideradas para todos os efeitos como zonas de urbanização específica.”

**Art. 6º.** O anexo 2 - Tabela 2 – Parâmetros para o Uso do Solo, passa a vigorar conforme Anexo A desta Lei Complementar.

**Art. 7º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário, em especial aquelas contidas na Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,  
18 de dezembro de 2024

  
**PAULA TOPPAN**  
PRESIDENTE

  
**TERESINHA DO GAVAS**  
VICE-PRESIDENTE

  
**WAGNER LOPES**  
1º SECRETÁRIO

**CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

**ANEXO A  
Tabela 2 – Parâmetros para o Uso do Solo**

Zona	Uso			
	Permitido	Permissível (1)	Proibido	
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	R1, R2.a, S1, E1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E2, C	Todos os demais
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	R1, R2.a, S1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E1, E2, C	Todos os demais
	ZPREMD (Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade)	R1, S1	R2.a, R3, CS1, CS3, E1, E2, C	Todos os demais
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	R1, S1	R2.a, CS1, CS3, E1, E2, C	Todos os demais
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)	R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, S1, E1	R3, CP1, E2, I1	Todos os demais	
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4 S1, E1	R3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	R1, R2a, C, CS1, CS2, S1, E1	R2b, R3, CS3, CS4, CP1, CP3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais

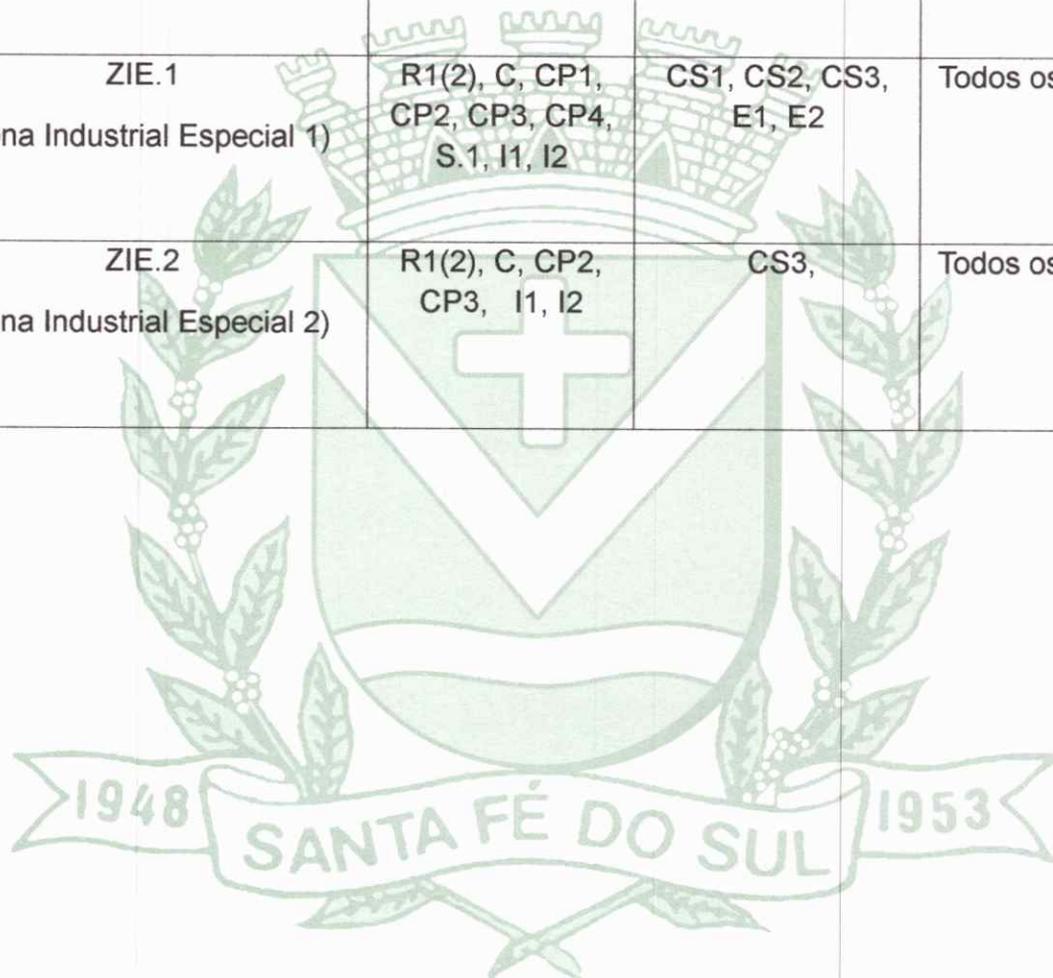
www: [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)  
e-mail: [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66  
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)

# CÂMARA MUNICIPAL SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3) (3)	R1(2), C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4, S1, E1, I1,	R2a(2), R2b(2), R3(2), E2, Postos de Combustível	Todos os demais
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	R1(2), C, CP2, CP3, I1, I2	CS3,	Todos os demais



**www:** [camarasantafedosul.sp.gov.br](http://camarasantafedosul.sp.gov.br)  
**e-mail:** [camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/[contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66  
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of an official.



Mensagem nº 190/2024

Santa Fé do Sul, 22 de novembro de 2024

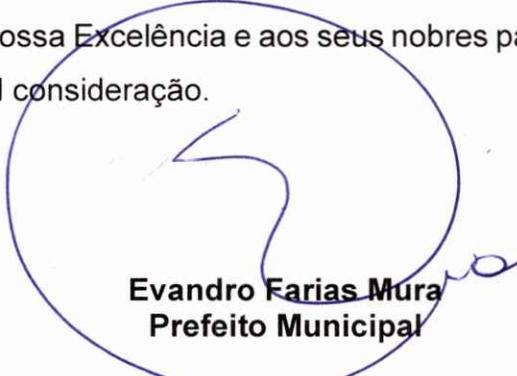
Senhora Presidente:

Tenho a honra de submeter, por intermédio de Vossa Excelência, à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, o anexo Projeto de Lei Complementar que 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.

Informo que a referida alteração da Lei Complementar foi objeto de apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano conforme Ata de Reunião Extraordinária datada em 19/04/024 e posteriormente em Ata de Reunião Extraordinária datada de 29/05/2024 para apreciação dos Pareceres Técnicos da Guarda Civil Municipal, SAAE Ambiental, Secretaria de Educação e Secretaria de Saúde. Insta salientar, que seguindo o rito de alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável foi realizada Audiência Pública em 19/11/2024, conforme Ata lavrada, em anexo.

Por tratar-se de matéria de aplicação imediata, rogamos a análise e trâmite em regime de urgência consoante o disposto no art. 43, da Lei Orgânica Municipal.

Contando com a sempre lúcida análise dessa Colenda Câmara, valho-me deste ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos seus nobres pares, minhas manifestações de apreço e de especial consideração.

  
**Evandro Farias Mura**  
Prefeito Municipal

Excelentíssima Senhora

**Ana Paula Pelaio Garcia Toppan**

Presidente da Câmara Municipal

Santa Fé do Sul – SP





**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**

**018/2024**

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** O art. 32, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 32** ...

I - taxa de ocupação máxima: 0,9;

II - ...

**Parágrafo Único.** Revogado.”

**Art. 2º** O art. 33, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 33** Para a implantação das coberturas de bombas dos postos de abastecimento de combustíveis, os recuos de fundo e laterais com imóveis vizinhos deverão ser de, no mínimo, 3 (três) metros cada um, independente da zona de uso na qual se situar o posto.”

**Art. 3º** O Inciso II, do art. 41, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art.41** ...

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;”

**Art. 4º** O art. 51, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, passa a vigorar acrescido do Inciso III:

“**Art.51** – ...

III – De terrenos localizados em áreas de Especial Interesse Social, especificadas nos mapas P.D.9 e P.D.10 desta lei, que contenham mais de uma unidade habitacional isolada, comprovadamente consolidadas anterior a publicação da Lei Complementar nº 360 de 9 de março de 2022, cujo título de propriedade do imóvel tenha sido originado por meio de doação efetuada pelo setor público ou entidade em caráter social.”





**Art. 5º** O §3º, do art. 51, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art.51 – ...**

**§3º** Os lotes derivados de desdobros previstos no inciso I e III deste artigo, deverão atender às dimensões mínimas previstas na Lei Federal nº 6766/79, ressalvadas as disposições expressas na presente lei deste artigo para os imóveis caracterizados como comerciais situados nas ZPC (Zona Predominantemente Comercial) e CCS1 (Corredor de Comércio de Serviços 1), e residenciais situados nas Áreas de Especial Interesse Social, consideradas para todos os efeitos como zonas de urbanização específica.”

**Art. 6º** O anexo 2 - Tabela 2 – Parâmetros para o Uso do Solo, passa a vigorar conforme Anexo A desta Lei Complementar.

**Art. 7º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário, em especial aquelas contidas na Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 22 de novembro de 2024.

**Evandro Farias Mura**  
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo

22 NOV. 2024

PROT. Nº705

**PROTOCOLO**

CÂMARA MUNICIPAL  
SANTA FÉ DO SUL  
Estado de São Paulo  
**APROVADO**  
em Sessão de

18/12/2024





**ANEXO A**

**Tabela 2 – Parâmetros para o Uso do Solo**

Zona	Uso			
	Permitido	Permissível (1)	Proibido	
Zona Residencial	ZPRAD (Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade)	R1, R2.a, S1, E1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E2, C	Todos os demais
	ZPRMD (Zona Predominantemente Residencial de Média Densidade)	R1, R2.a, S1	R2.b, R3, CS1, CS3, CP1, E1, E2, C	Todos os demais
	ZPREMD (Zona Predominantemente Residencial Especial de Média Densidade)	R1, S1	R2.a, R3, CS1, CS3, E1, E2, C	Todos os demais
	ZPRBD (Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade)	R1, S1	R2.a, CS1, CS3, E1, E2, C	Todos os demais
ZPC (Zona Predominantemente Comercial)	R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, S1, E1	R3, CP1, E2, I1	Todos os demais	
Corredor Comércio Serviço	CCS.1 (Corredor de Comércio e Serviço 1)	R1, R2a, R2b, C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4 S1, E1	R3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais
	CCS.2 (Corredor de Comércio e Serviço 2)	R1, R2a, C, CS1, CS2, S1, E1	R2b, R3, CS3, CS4, CP1, CP3, E2, I1, Postos de Combustível	Todos os demais





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

	CCS.3 (Corredor de Comércio e Serviço 3) (3)	R1(2), C, CS1, CS2, CS3, CS4, CP1, CP3, CP4, S1, E1, I1,	R2a(2), R2b(2), R3(2), E2, Postos de Combustível	Todos os demais
Zona Industrial	ZIC (Zona Industrial Consolidada)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.1 (Zona Industrial Especial 1)	R1(2), C, CP1, CP2, CP3, CP4, S.1, I1, I2	CS1, CS2, CS3, E1, E2	Todos os demais
	ZIE.2 (Zona Industrial Especial 2)	R1(2), C, CP2, CP3, I1, I2	CS3,	Todos os demais





Santa Fé do Sul (SP), 19 de abril de 2024.

**Ofício nº 89/2024 – SEOSP**

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, neste ato representado pelo Diretor Geral da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Braz Odair Bello, vem por meio deste solicitar parecer opinativo referente a alteração da 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, conforme descrito abaixo.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município delimita a área de Expansão Urbana, de forma que o crescimento da área urbana seja planejado, mitigando problemas estruturais futuros e garantindo uma boa prestação de serviços públicos aos novos loteamentos. Atualmente a Zona de Expansão Urbana conta com uma área disponível o suficiente para a implantação de aproximadamente cinco mil novos imóveis, que vão surgindo de acordo com a oferta de mercado e o interesse dos investidores. O crescimento da área urbana é benéfico ao município, gerando renda e novas possibilidades, seja com o fomento da construção civil, quanto a expansão comercial. Entretanto há de se ponderar que o este crescimento deve vir acompanhado da prestação de serviços públicos sendo assim essencial o planejamento e previsão de uma expansão controlada.

No segundo semestre de 2023 foi protocolado nesta municipalidade uma solicitação para que o município estendesse a Zona de Expansão Urbana incluindo uma área onde o proprietário tem interesse em implantar um loteamento residencial, conforme demonstrado no mapa anexo. No dia 19 de abril de 2024 o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou reunião para discutir algumas propostas de adequação do Plano Diretor, incluindo esta solicitação de alteração na Zona de Expansão Urbana, onde foram pontuados os prós e contras desta alteração. Logo os conselheiros chegaram à conclusão de que é importantíssimo ouvir a opinião de todos setores públicos relacionados com o tema, ou seja, que num futuro próximo terão que prestar serviços públicos a este novo bairro afastado da cidade.

O objetivo do conselho é reunir informações para balizar os prós e contras com uma visão técnica de cada seguimento antes de votar sobre o tema.

Recebido: Jânia 19/04/24





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCE

Portanto solicitamos a esta **Secretaria de Educação Municipal**, que exponha sua opinião quanto a possibilidade de implantação de um bairro no local indicado no mapa, quanto ao fornecimento de vagas escolares, transporte de alunos, analisando criticamente se para a educação municipal esta alteração será positiva ou negativa, com base em situação futura prevendo o bairro já com moradores, apontando se possível pontos relevantes para o conselho analisar com relação a Educação.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente



**Braz Odair Bello**

Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos

Ilmo. Sra.

Marilza Barbosa de Almeida Marques

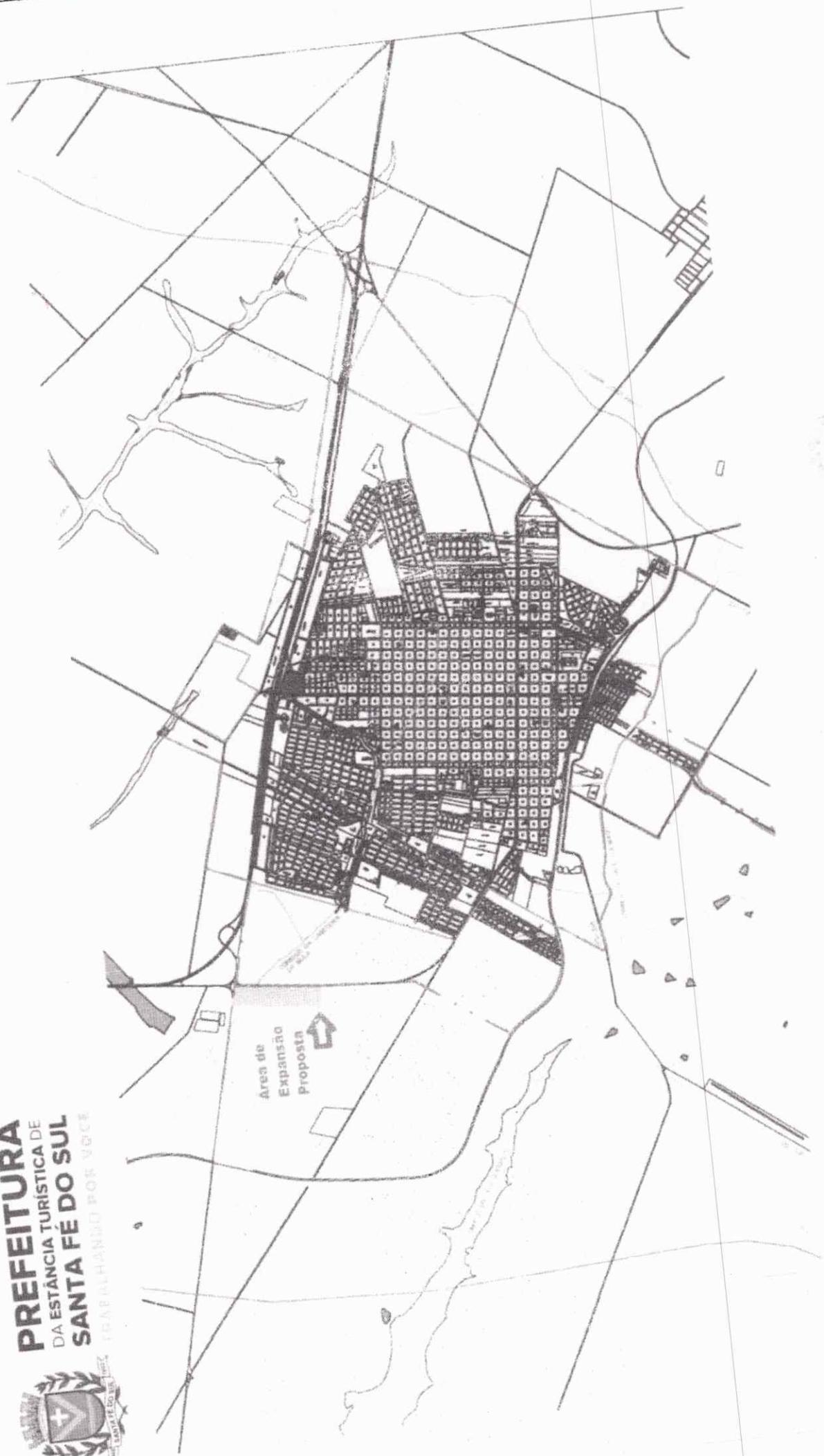
Diretora Geral – Secretaria de Educação Municipal

Santa Fé do Sul- SP.





**PREFEITURA**  
DA ESTANÇIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCE



Area de  
Expansão  
Proposta



www.santafedosul.sp.gov.br  
facebook.com/inref.santafedosul  
Fone: (17) 3631-9500  
1616 - Centro

4



**PREFEITURA  
DE SANTA FÉ DO SUL**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Avenida Paulo Nunes, nº 240 – Centro Fone/Fax: (17) 3641-9060

E-mail: [see@santafedosul.sp.gov.br](mailto:see@santafedosul.sp.gov.br)

Santa Fé do Sul (SP), 29 de abril de 2024.

Ofício Especial/2024 – SME

Assunto: Resposta ao ofício nº 089/2024

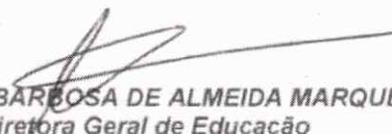
Senhor Diretor,

Por intermédio do presente, vimos informar a Vossa Senhoria, que em relação ao solicitado através do ofício nº 089/2024 – SEOSP, onde analisamos o local proposto para um futuro investimento e dentro do contexto da nossa cidade, as delimitações do município, fica muito difícil para oferecermos escolas aos possíveis alunos que por ventura ali se instalarem evitando assim o transporte dos mesmos.

A logística da educação é sempre oferecer escolas aos alunos o mais próximo possível de sua residência.

Na oportunidade, apresentamos protesto de estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**MARILZA BARBOSA DE ALMEIDA MARQUES**  
Diretora Geral de Educação

Ilustríssimo Senhor

**BRAZ ODAIR BELLO**

DIRETOR GERAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Estância Turística de Santa Fé do Sul – SP

Av. Conselheiro Antônio Prado, 1616 – Centro – Santa Fé do Sul – SP | CEP: 15775-000

Fone: (17) 3631-9500 – 0800 771 9500

[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)





Santa Fé do Sul (SP), 19 de abril de 2024.

Ofício nº 90/2024 – SEOSP

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, neste ato representado pelo Diretor Geral da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Braz Odair Bello, vem por meio deste solicitar parecer opinativo referente a alteração da 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, conforme descrito abaixo.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município delimita a área de Expansão Urbana, de forma que o crescimento da área urbana seja planejado, mitigando problemas estruturais futuros e garantindo uma boa prestação de serviços públicos aos novos loteamentos. Atualmente a Zona de Expansão Urbana conta com uma área disponível o suficiente para a implantação de aproximadamente cinco mil novos imóveis, que vão surgindo de acordo com a oferta de mercado e o interesse dos investidores. O crescimento da área urbana é benéfico ao município, gerando renda e novas possibilidades, seja com o fomento da construção civil, quanto a expansão comercial. Entretanto há de se ponderar que o este crescimento deve vir acompanhado da prestação de serviços públicos sendo assim essencial o planejamento e previsão de uma expansão controlada.

No segundo semestre de 2023 foi protocolado nesta municipalidade uma solicitação para que o município estendesse a Zona de Expansão Urbana incluindo uma área onde o proprietário tem interesse em implantar um loteamento residencial, conforme demonstrado no mapa anexo. No dia 19 de abril de 2024 o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou reunião para discutir algumas propostas de adequação do Plano Diretor, incluindo esta solicitação de alteração na Zona de Expansão Urbana, onde foram pontuados os prós e contras desta alteração. Logo os conselheiros chegaram à conclusão de que é importantíssimo ouvir a opinião de todos setores públicos relacionados com o tema, ou seja, que num futuro próximo terão que prestar serviços públicos a este novo bairro afastado da cidade.

O objetivo do conselho é reunir informações para balizar os prós e contras com uma visão técnica de cada seguimento antes de votar sobre o tema.

*Reubi 19/04/24 Rose*





# PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCÊ

Portanto solicitamos a esta **Secretaria de Saúde Municipal**, que exponha sua opinião quanto a possibilidade de implantação de um bairro no local indicado no mapa, quanto ao atendimento de saúde, visita da vigilância sanitária, transporte de pacientes dentre outros, analisando criticamente se para a saúde municipal esta alteração será positiva ou negativa, com base em situação futura prevendo o bairro já com moradores, apontando se possível pontos relevantes para o conselho analisar com relação a Saúde.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente



**Braz Odair Bello**

Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos

Ilmo. Sra.

Rosana Vassoler Fernandes Theodoro de Oliveira

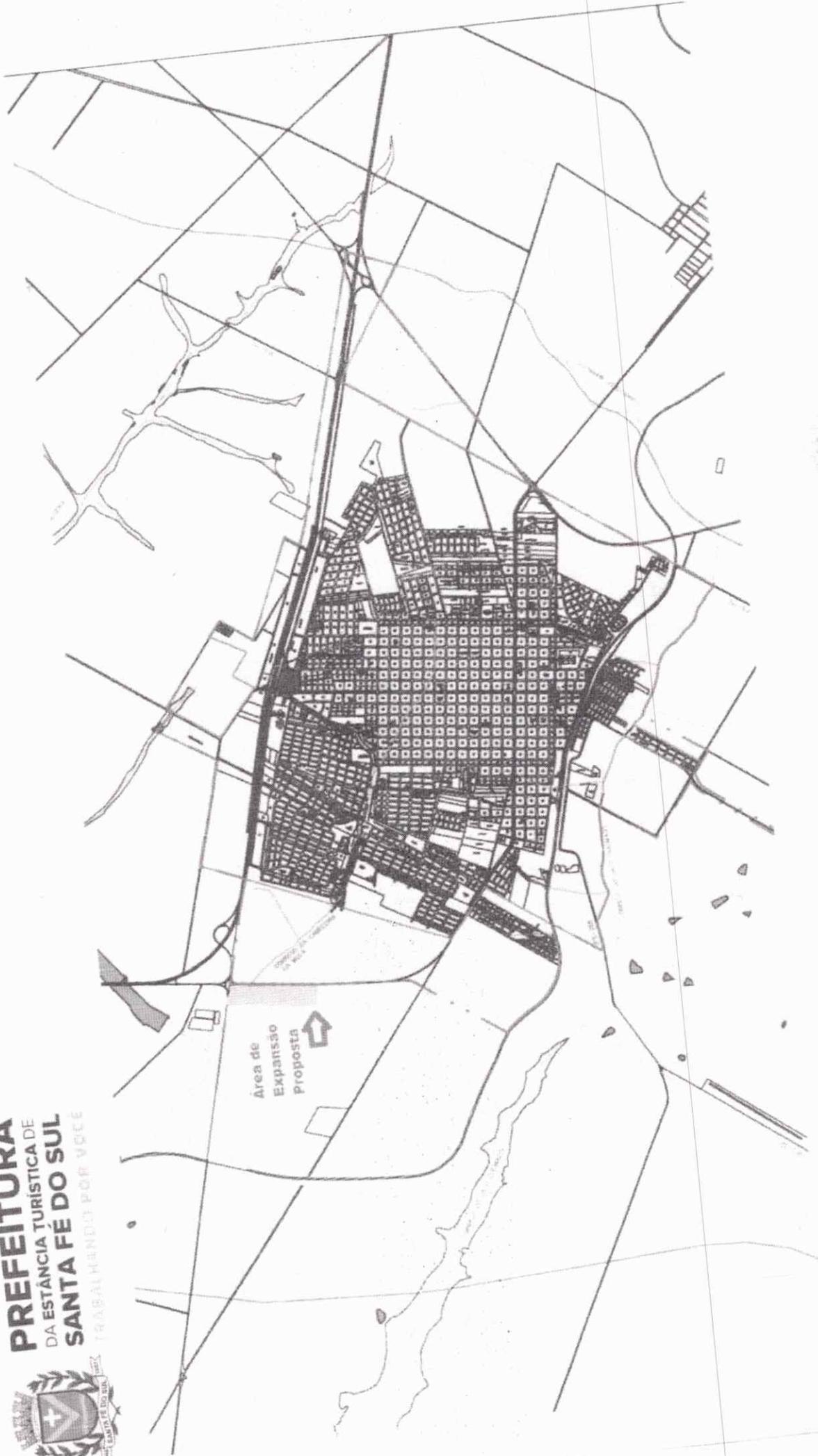
Diretora Geral de Saúde – Secretaria de Saúde

Santa Fé do Sul- SP.



**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCÊ



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
facebook.com/inref.santafedosul

Fone: (17) 3631-9500





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

Santa Fé do Sul, 25 de abril de 2024

Ofício N° 112/2024 - SMS

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste, em resposta ao Ofício n° 90/2024, informar à Vossa Senhoria que após análise preliminar do mapa e das condições necessárias para atender um possível bairro em um local tão isolado, seria necessário um estudo técnico mais profundo.

Geograficamente, o local citado no mapa, fica distante de todas as Unidades de Saúde, dificultando muito para os possíveis residentes na busca dos Serviços de Saúde. Outra grande variável seria o transporte de pacientes para tratamento fora do domicílio, pois atrapalharia toda logística, uma vez que fica totalmente em direção oposta aos centros de especialidades.

Nesse primeiro momento, em face das condições descrita e principalmente, pensando na problemática de como esses possíveis usuários SUS irão buscar assistência médica, pois atualmente não visualizamos meios seguros de acesso às respectivas Unidades de Saúde, percebemos como inviável, dispendioso e inseguro a implantação de um bairro no local indicado.

Sem mais, apresentamos protestos de elevada estima e consideração.

**ROSANA V. F. THEODORO DE OLIVEIRA**  
Secretária Municipal de Saúde

Ilmo. Senhor

**BRAZ ODAIR BELLO**

Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos  
Santa Fé do Sul/SP.





Santa Fé do Sul (SP), 19 de abril de 2024.

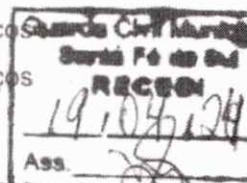
**Ofício nº 91/2024 – SEOSP**

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, neste ato representado pelo Diretor Geral da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Braz Odair Bello, vem por meio deste solicitar parecer opinativo referente a alteração da 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, conforme descrito abaixo.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município delimita a área de Expansão Urbana, de forma que o crescimento da área urbana seja planejado, mitigando problemas estruturais futuros e garantindo uma boa prestação de serviços públicos aos novos loteamentos. Atualmente a Zona de Expansão Urbana conta com uma área disponível o suficiente para a implantação de aproximadamente cinco mil novos imóveis, que vão surgindo de acordo com a oferta de mercado e o interesse dos investidores. O crescimento da área urbana é benéfico ao município, gerando renda e novas possibilidades, seja com o fomento da construção civil, quanto a expansão comercial. Entretanto há de se ponderar que o este crescimento deve vir acompanhado da prestação de serviços públicos sendo assim essencial o planejamento e previsão de uma expansão controlada.

No segundo semestre de 2023 foi protocolado nesta municipalidade uma solicitação para que o município estendesse a Zona de Expansão Urbana incluindo uma área onde o proprietário tem interesse em implantar um loteamento residencial, conforme demonstrado no mapa anexo. No dia 19 de abril de 2024 o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou reunião para discutir algumas propostas de adequação do Plano Diretor, incluindo esta solicitação de alteração na Zona de Expansão Urbana, onde foram pontuados os prós e contras desta alteração. Logo os conselheiros chegaram à conclusão de que é importantíssimo ouvir a opinião de todos setores públicos relacionados com o tema, ou seja, que num futuro próximo terão que prestar serviços públicos a este novo bairro afastado da cidade.

O objetivo do conselho é reunir informações para balizar os prós e contras com uma visão técnica de cada seguimento antes de votar sobre o tema.





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCE

Portanto solicitamos a Guarda Municipal, que exponha sua opinião quanto a possibilidade de implantação de um bairro no local indicado no mapa, quanto ao atendimento a segurança, rondas, trânsito dentre outros, analisando criticamente se para segurança pública esta alteração será positiva ou negativa, com base em situação futura prevendo o bairro já com moradores, apontando se possível pontos relevantes para o conselho analisar com relação a Segurança e Trânsito.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente

**Braz Odair Bello**

Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos

Ilmo. Sr.

Flavio Rodrigues

Comandante da Guarda Municipal

Santa Fé do Sul- SP.

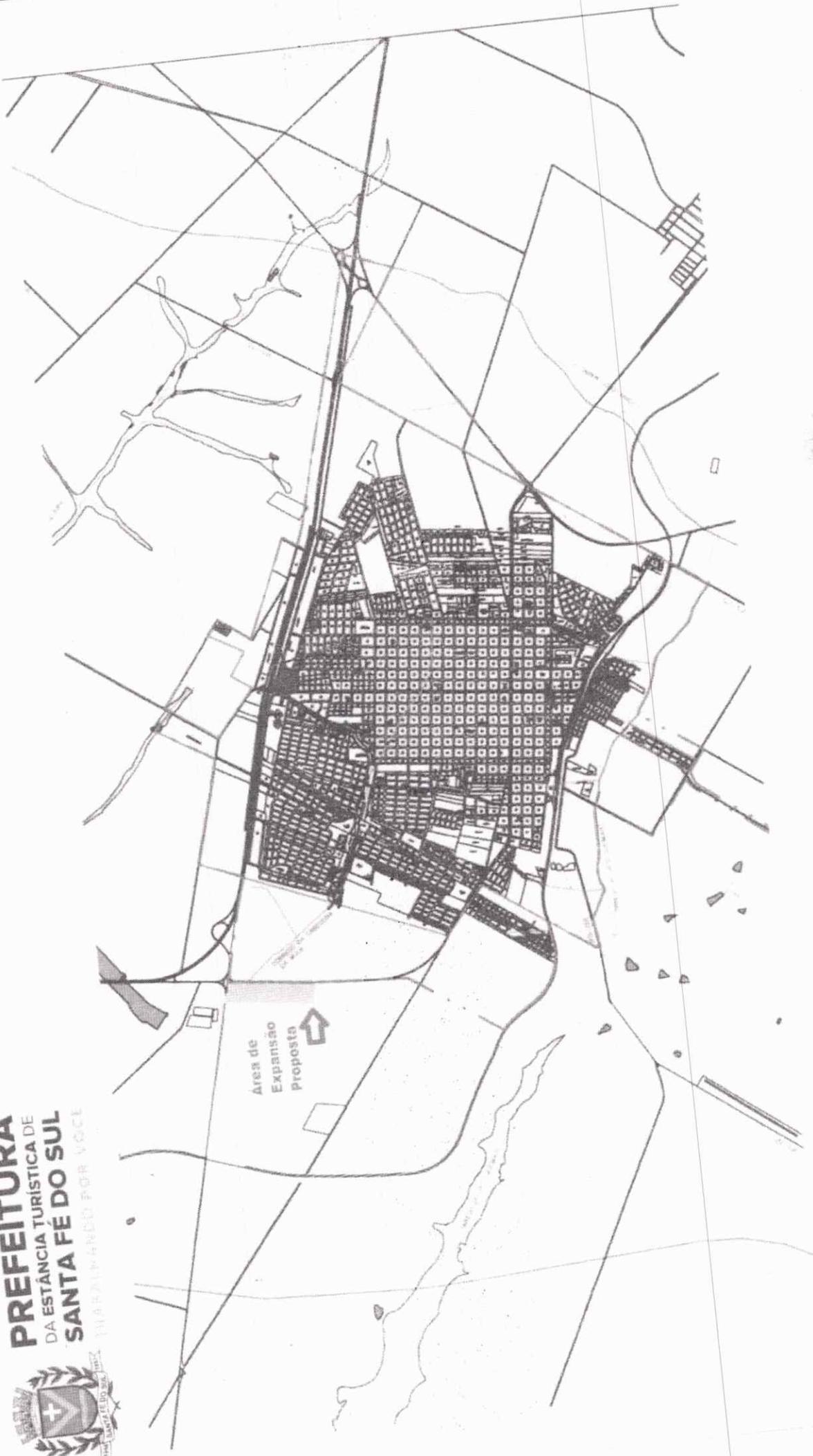


2



**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCE



[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)  
facebook.com/ref.santafedosul

Fone: (17) 3631-9500  
0800 774 0500

1616 - Centro

4



**GCM**

**GUARDA CIVIL MUNICIPAL**

RUA 12, Nº 175 CENTRO, SANTA FÉ DO SUL-SP  
ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA ☎ 153 ☎ 199 ☎ CORPORATIVO 17-36411216  
E-MAIL [gcm.adm@santafedosul.sp.gov.br](mailto:gcm.adm@santafedosul.sp.gov.br)



**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

**OFÍCIO GCM nº 048/2024**

Estância Turística de Santa Fé do Sul-SP, 24 de abril de 2024.

Ao Senhor  
Braz Odair Bello  
Diretor Geral de Obras e Serviços públicos  
Assunto: Resposta ao Ofício 91/2024 -SEOSP

Exmo. Senhor,

Venho, por meio deste, prestar informações referente a presente manifestação com intuito de corroborar com expediente apresentado.

Conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município que delimita a área de Expansão Urbana, onde há interesse em alteração do plano para o desenvolvimento da área e solicita da Guarda Civil Municipal opinião quanto a implantação de um novo bairro.

Informo que a Guarda Civil Municipal não se opõe ao progresso e expansão de nossa Estância Turística, contudo vale ressaltar que a Guarda Civil Municipal, foi criada no ano 2004, onde havia uma população estimada de aproximadamente 28.000 habitantes e tínhamos um efetivo de 30 Guardas Civas Municipais.

Atualmente para o IBGE a população é de aproximadamente 34.794 habitantes e temos um efetivo de 37 Guardas Civas Municipais, onde foram remanejados para outros setores da municipalidade 08 Guardas Civas Municipais, portanto, a cidade se desenvolveu e permanecemos com o mesmo número de efetivo de Guardas Civas Municipais.

O número de atendimentos elevou-se consideravelmente, a demanda para atendimento requer aumento do número efetivo, já que não conseguimos realizar o básico que é o patrulhamento preventivo, rondas escolares e outros.

Considerando que necessitamos com urgência o aumento de efetivo;

Considerando que a localização se trata de uma área rural distante da área urbana;

Considerando que algumas ocorrências da Guarda Civil Municipal, são apresentadas no município de Jales-SP, onde a cidade fica desguarnecida, por falta de efetivo da Polícia Judiciária;

Ademais, analisando criticamente a referida alteração, a repercussão seria negativa para Coordenadoria de Segurança pública, Trânsito e Defesa Social, tendo em vista que os maiores prejudicados seriam a população, portando opino para o indeferimento da solicitação.

Respeitosamente,

**FLÁVIO SOARES RODRIGUES**  
COMANDANTE DA GUARDA CIVIL MUNICIPAL



Santa Fé do Sul (SP), 19 de abril de 2024.

**Ofício nº 92/2024 – SEOSP**

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, neste ato representado pelo Diretor Geral da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, Braz Odair Bello, vem por meio deste solicitar parecer opinativo referente a alteração da 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, conforme descrito abaixo.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município delimita a área de Expansão Urbana, de forma que o crescimento da área urbana seja planejado, mitigando problemas estruturais futuros e garantindo uma boa prestação de serviços públicos aos novos loteamentos. Atualmente a Zona de Expansão Urbana conta com uma área disponível o suficiente para a implantação de aproximadamente cinco mil novos imóveis, que vão surgindo de acordo com a oferta de mercado e o interesse dos investidores. O crescimento da área urbana é benéfico ao município, gerando renda e novas possibilidades, seja com o fomento da construção civil, quanto a expansão comercial. Entretanto há de se ponderar que o este crescimento deve vir acompanhado da prestação de serviços públicos sendo assim essencial o planejamento e previsão de uma expansão controlada.

No segundo semestre de 2023 foi protocolado nesta municipalidade uma solicitação para que o município estendesse a Zona de Expansão Urbana incluindo uma área onde o proprietário tem interesse em implantar um loteamento residencial, conforme demonstrado no mapa anexo. No dia 19 de abril de 2024 o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano realizou reunião para discutir algumas propostas de adequação do Plano Diretor, incluindo esta solicitação de alteração na Zona de Expansão Urbana, onde foram pontuados os prós e contras desta alteração. Logo os conselheiros chegaram à conclusão de que é importantíssimo ouvir a opinião de todos setores públicos relacionados com o tema, ou seja, que num futuro próximo terão que prestar serviços públicos a este novo bairro afastado da cidade.

O objetivo do conselho é reunir informações para balizar os prós e contras com uma visão técnica de cada seguimento antes de votar sobre o tema.

*Recbi*  
*19/04/24*  
*Priscila*





**PREFEITURA**  
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

Portanto solicitamos ao SAAE - Ambiental, que exponha sua opinião quanto a possibilidade de implantação de um bairro no local indicado no mapa, quanto ao atendimento ao fornecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem pluvial, dentre outros, analisando criticamente se para o SAAE esta alteração será positiva ou negativa, com base em situação futura prevendo o bairro já com moradores, apontando se possível pontos relevantes para o conselho analisar com relação aos serviços prestados pela autarquia.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente

**Braz Odair Bello**

Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos

Ilmo. Sr.

José André do Nascimento

Superintendente do SAAE - Ambiental

Santa Fé do Sul- SP.



**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCE



Prado, 1516 - Centro  
Fone: (17) 3631-9500  
Fax: 0800 771 0500

 [facebook.com/mref.santafedosul](https://www.facebook.com/mref.santafedosul)

[www.santafedosul.sp.gov.br](http://www.santafedosul.sp.gov.br)

**Reportando-nos ao Ofício nº 92/2024 – SEOSP**

Prezado Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos, Braz Odair Bello.

O Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Santa Fé do Sul, analisou o ofício de forma criteriosa, nos aspectos, localização da implantação, fornecimento de água, coleta e tratamento de esgoto e drenagem pluvial, e chegou nas seguintes conclusões.

**Localização da Implantação:** A área encontra-se parcialmente dentro do raio de 500 metros, conforme *Imagem01*.

De acordo com a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 13896 - **Aterros de resíduos não perigosos - Critérios para projeto, implantação e operação**, item 4.1 – Critérios para localização – 4.1.1 Adequabilidade, Item H - *distância mínima a núcleos populacionais – deve ser avaliada a distância do limite da área útil do aterro a núcleos populacionais, recomendando-se que esta distância seja superior a 500 m.*

A distância é recomendada para evitar desconfortos com mau cheiro decorrentes das atividades ali instaladas, Estação de Tratamento de Efluentes – Córrego da Mula e Aterro Sanitário Domiciliar, por isso recomendamos que o projeto a ser apresentado respeite a distância, podendo sugerir em projeto, sua área verde nas proximidades do aterro, afastando ao máximo seus terrenos, conforme ilustrado na *Imagem 2*.





Imagem 01.



Imagem 02.

*Handwritten signature*

Já com relação a aprovação dos loteamentos junto Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE ambiental), os mesmos devem atender a Certidão de Diretrizes para aprovação do loteamento para os "**Projetos de Água, Esgoto e Drenagem Pluvial**", conforme recomendações impostas pela autarquia em atendimento ao Decreto nº 2.370, de 17 de julho de 2006.

Diante do exposto, os projetos de loteamento a serem aprovados pelo SAAE devem atender criteriosamente os requisitos referente as normas ambientais e seus dimensionamentos para evitar problemas junto a população que possa ocorrer em uma situação futura.

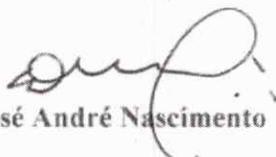
Assim sendo recomendamos ao Conselho, que na área aonde se pretende ampliar a Zona de Expansão Urbana seja respeitado o limite permitido, pois nas proximidades já existe uma Estação de Tratamento de Esgoto e um Aterro Sanitário em operação.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de elevada estima e consideração.



Santa Fé do Sul, 30 de abril de 2023.

Atenciosamente.



**José André Nascimento**

*Superintendente do Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente*



**Ariel Cássio Ernandes**

*Diretor do Departamento de Obras, Engenharia e Projetos*

**Marcelo Corrêa dos Santos**

*Diretor de Projetos e Gestão Ambiental*



## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### ATA GERAL REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL-SP

Aos nove dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro, às oito horas da manhã, na sala de reuniões externa da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, localizada na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, na cidade de Santa Fé do Sul, no estado de São Paulo, ocorreu a segunda reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano do ano corrente, contando com a presença de Patrícia Tsutsume Livorati representante da Ordem dos Advogados do Brasil, Elena Rosa Teixeira Vidoti representante do Proempresa, Gilvan Cesar de Melo representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello representante da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José André do Nascimento e Ariel Cassio Marques Ermandes representantes do SAAE, também participaram como convidados Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, Rodolfo Queiroz Machado Procurador Jurídico da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul e Marcelo Correa dos Santos Diretor do Departamento de Gestão e Projetos Ambientais do SAAE. Braz abriu a reunião cumprimentando a todos retomando o assunto da última reunião onde ficou pendente análise sobre alteração do perímetro de expansão urbana do município, e sobre desdobro de lotes de interesse social, que deveriam ser alterados no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, Lei Complementar nº 360, de 09 de Março de 2022. Rodolfo Queiroz Machado apresentou a minuta de lei para regularização de imóveis de interesse social doados pelo município esclarecendo que não afetaria a alteração proposta para o tema no Plano Diretor, a qual poderia continuar conforme demonstrada na última reunião. Elena Rosa destacou a necessidade desta alteração que possibilitara a regularização de outros núcleos habitacionais objeto de doação, localizados em áreas de interesse social do município. Braz prosseguiu para o segundo tema pendente que era sobre alteração do perímetro de expansão urbana do município, onde foi pesquisado a opinião das principais Secretarias Municipais que prestam serviços públicos, sendo Secretaria de Saúde, Secretaria de Educação, Guarda Municipal e Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Santa Fé do Sul, Ivan Cesar fez a leitura dos pareceres de cada órgão, onde todos culminaram pela negativa de expansão urbana neste momento. Os conselheiros fizeram uma análise geral sobre o tema chegando à conclusão que as dificuldades de prestação dos serviços públicos seria algo negativo ao município em se tratando de uma expansão residencial de alta densidade. Braz acrescentou que este não era o momento para uma expansão urbana já que existem muitas áreas disponíveis para a implantação de loteamentos dentro do perímetro de expansão atual, sendo que o conselho de desenvolvimento precisa atentar-se para um crescimento ordenado e compatível com a área urbana existente. Ivan salientou que no ano de 2027 poderá haver uma nova revisão do plano diretor prevista em lei, que até lá poderemos analisar desenvolvimento da região podendo o conselho voltar a este tema novamente. Gilvan Cesar disse sobre o processo de transferência da Rodovia Valter Lopez ao município, hoje sobre patrimônio do DER, sendo esta rodovia limítrofe a área em questão, dificultando o





# PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

## SANTA FÉ DO SUL

TRABALHANDO POR VOCE

acesso de um novo loteamento neste momento, explicou que o processo de transferência desta via ao município facilitaria a abertura de novas ruas de interligação aos bairros novos, porém é um processo muito lento que está em curso por trechos segmentados, o que pesa também na decisão de expansão do perímetro neste momento. Foi aberto aos conselheiros para expressar sua opinião e todos concordaram com veto sobre esta alteração. Gilvan Cesar ainda fez uma análise geral sobre todas as alterações propostas, comprometeu-se a agendar uma audiência pública para apresentar as propostas de alteração aprovadas e preparar o projeto de lei. Concluída a reunião tendo sido aprovadas pelo conselho as seguintes propostas de alteração do Plano Diretor, alteração da taxa de ocupação máxima para postos de combustíveis de 0,30 para 0,90, retirada do recuo dos edifícios de postos de combustíveis, mantendo apenas o recuo das coberturas de bombas de no mínimo 3 metros. Obrigatoriedade de realização de impacto de vizinhança para construção de prédio comercial nas zonas residenciais. Correção ortográfica do item II do parágrafo 41. Inclusão de texto que permite desdobro especial para unidades de interesse social que tenha sido originadas a partir de doação nas áreas de especial interesse social já previstas na lei.

Santa Fé do Sul/SP 09 de maio de 2024

Participantes da Reunião:

### Conselheiros:

Representante OAB – Patrícia Tsutsume Livorati

Proempresa – Elena Rosa Teixeira Vidoti

Sec.Planejamento e Informática – Gilvan Cesar de Melo

Sec.Obras e Serviços Públicos – Braz Odair Bello

Superintendente do SAAE – José André do Nascimento

SAAE – Ariel Cássio Marques Ernandes

### Convidados:

Procurador Jurídico do Município – Rodolfo Queiroz Machado

Chefe da Seção de Projetos – Ivan Cesar P.Lucheti

Dir. Dep.Gestão e Proj. Amb. do SAAE – Marcelo C.dos Santos





**PREFEITURA**

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCE

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### ATA GERAL REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL-SP

Aos dezenove dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro, às oito horas da manhã, na sala de reuniões externa da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, localizada na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, na cidade de Santa Fé do Sul, no estado de São Paulo, ocorreu a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, contando com a presença de Ligia Martins Alves Felipe representante do Conselho de Turismo, Willyan Wilson Milan representante do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Elena Rosa Teixeira Vidoti representante do Proempresa, Gilvan Cesar de Melo representante da Secretaria de Planejamento e Informática, Braz Odair Bello representante da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, José André do Nascimento e Ariel Cassio Marques Ernandes representantes do SAAE, também participaram como convidados Ivan Cesar Previato Lucheti Chefe da Seção de Projetos da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, Rodolfo Queiroz Machado Procurador Jurídico da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul e Marcelo Correa dos Santos Diretor do Departamento de Gestão e Projetos Ambientais do SAAE. Braz abriu a reunião cumprimentando a todos e explicou o motivo da reunião, que trata-se da análise de propostas de alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, Lei Complementar nº 360, de 09 de Março de 2022. Braz Esclareceu que alguns temas surgiram no decorrer do ano de 2023, sendo necessário promover ou não alteração da referida lei, por isso o conselho foi reunido para analisar os aspectos positivos e negativos que as alterações possam provocar no município. Braz passou a palavra para Ivan Cesar que apresentou as propostas de alteração, começando pelo artigo 32 e 33 que referem-se as diretrizes para construção/ampliação de Postos de Combustíveis, *"Os parâmetros constantes no plano diretor referente a uso e ocupação do solo para atividade de Postos de Combustíveis limitam a implantação de novos empreendimentos em imóveis pequenos, uma vez que a taxa de ocupação é muito baixa. A possibilidade de adequar estes parâmetros visa flexibilizar a legislação municipal a fim de atrair novos empreendimentos. Ressalvando que quanto maior a concorrência melhor será o preço dos produtos oferecidos a população"*. Ivan esclareceu que existem três novos empreendimentos que estão impossibilitados de implantação devido a restrição da lei municipal, e quem em análise junto ao setor de obras do município chegou-se ao bom senso que a taxa de ocupação para esta atividade deveria se enquadrar nos padrões comerciais e que os recuos obrigatórios específicos sejam restritos apenas as coberturas de bombas e não aos edifícios funcionais. Braz lembrou que esta realidade já ocorre em todos os postos de combustíveis existentes no município, não havendo mudanças que comprometam os estabelecimentos consolidados. Ivan partiu para o próximo tema, *"Para o desenvolvimento sustentável do município a prefeitura necessita limitar o adensamento populacional em áreas residenciais que não suportam ou estão no limite de utilização dos serviços públicos, como fornecimento de água, coleta de esgoto, escoamento de águas pluviais, fornecimento de energia elétrica, fluidez do*





# PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCE

*trânsito, oferta de vagas em creches próximas, UBS, entre outros, de forma que o crescimento das construções multifamiliares sem controle acarretará num futuro próximo problemas estruturais nos bairros além dos problemas sociais relatados pelos moradores, como desvalorização de imóveis, acúmulo de lixo, barulho. Hoje o atual plano diretor prevê a exigência de apresentação de impacto de vizinhança para aprovar projetos multifamiliares do tipo R2.b, R3 nas zonas de uso residencial, conforme tabela 2 "PARÂMETROS PARA O USO DO SOLO", entretanto vem acontecendo que profissionais de engenharia juntamente com os proprietários de imóveis nestas zonas estão agindo de má fé burlando a lei, dando entrada na prefeitura com projeto de salas comerciais que atendam o padrão de edificação tipo "C" que é permitido, e após o término da construção e obtenção da Carta de Habitação transformam a o prédio em quitinetes, locando como residência permanente. A fim de evitar este golpe é proposto que o tipo de construção comercial tipo "C" nas zonas de uso residencial sejam precedidas quando da aprovação, de apresentação do impacto de vizinhança, trazendo segurança aos vizinhos e análise mais aprofundada dos serviços públicos". Ivan que as demais zonas comerciais, corredores de comércio, mantem-se inalterada facilitando a execução deste tipo de empreendimento em áreas específicas, ou seja a lei não tem intuito de barrar o desenvolvimento e sim que ele ocorra de forma organizada e sustentável. Para evitar esta pratica Ivan propõe alteração na Tabela 2 – PARÂMETROS PARA O USO DO SOLO, passando o tipo de construção "C" de permitido para permissível. Ivan lembrou que atualmente quando é aberto uma empresa na maioria das atividades em bairros residenciais é necessário apresentar o impacto de vizinhança, alterando-se a tabela 2 esta apresentação do estudo de impacto de vizinhança apenas seria adiantado, fazendo parte não apenas da atividade, mas também da construção do prédio comercial. Aproveitando a proposta de alteração Ivan sugeriu uma correção gráfica no item II do artigo 41, onde a escrita por extensão do numeral "10" está "vinte", portando propõe-se adequação para "dez" evitando dualidade interpretativa. Continuando apresentação Ivan explanou sobre um requerimento em que o proprietário de imóvel no município solicita ampliação da área de expansão urbana como segue, "O senhor Rogério Junior Martins proprietário do imóvel localizado na Rodovia SPA 626/320 – Gleba A1 do desmembramento do Sítio Ruiz II objeto da matrícula nº 46.613, tem o intuito de realizar um loteamento em sua área, ocorre que atualmente esta área está fora da zona de expansão urbana. O proprietário requereu junto a municipalidade que sua área seja incluída no perímetro de expansão urbana, para tanto este conselho deverá analisar esta possibilidade, devendo ser analisado os aspectos de distância de área urbanizada, acessos, fornecimento de água, energia, coleta de esgoto, oferta de equipamentos públicos como escolas, posto de saúde, nas proximidades, possibilidade de transporte público etc. O Conselho aprovando a proposta de expansão deverá ser alterado dos mapas PD.1, P.D.13 e P.D14. Segue abaixo localização da área em questão", Braz identificou o local no mapa oficial da zona de expansão atual do município indicando que abertura de novos loteamentos é benéfica ao município, gerando renda e a possibilidade de crescimento, entretanto por ser um município pequeno a distância da área urbana poderia causar transtornos aos futuros moradores. José André manifestou preocupação quanto a geração de esgoto, uma vez que a área de expansão urbana existente já está no limite para a estação de tratamento de esgoto. Marcelo fez menção a proximidade da lagoa de tratamento de esgoto e do aterro sanitário do município, na sequencia Ariel questionou sobre o raio de proteção da lagoa, até que ponto influenciaria nesta*

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



# PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
SANTA FÉ DO SUL

TRABALHANDO POR VOÇÊ

área. Ivan demonstrou que o referido raio atinge a parte inferior da propriedade, onde é cortada pelo Córrego da Mula, área que não seria aproveitada para lotes, sendo adequada para destinação de área verde com plantio de espécies nativas. Gilvan demonstrou preocupação também com o acesso, uma vez que a área é limítrofe com rodovia estadual do tipo pista simples, alertando sobre a segurança dos futuros moradores e as dificuldades de se realizar dispositivos de acesso junto ao DER. Com o mapa do Perímetro de Expansão Urbana sobre a mesa Ivan explicou que as áreas disponíveis para parcelamento do solo do atual perímetro resultariam em aproximadamente cinco mil novos lotes, partido do preposto que para manter um crescimento planejado é necessário que a área urbana consolidada se expanda até as proximidades dos limites do perímetro de expansão, para a partir daí estudar a sua ampliação para novos empreendimentos, que sejam compatíveis com os serviços públicos que o município possa oferecer, sendo que talvez neste momento não fosse possível ampliar o perímetro de expansão, entretanto novos empreendimentos são benéficos a economia como já havia sido mencionado. A partir daí abriu-se discussão sobre os serviços públicos necessários para atendimento a uma futura população a área em questão, daí Milan sugeriu que os representantes dos principais serviços públicos se manifestassem oficialmente para que este conselho tenha subsídios técnicos para avaliar a proposta. Braz então se prontificou a enviar comunicado à Secretaria de Educação Municipal, Secretaria de Saúde Municipal, Guarda Municipal e Secretaria de Trânsito e por fim ao SAAE, ficando combinado desde já que após a manifestação destes órgãos o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano realizaria nova reunião para concluir a análise desta proposta específica. Seguindo com a reunião Ivan apresentou a última proposta de alteração *"Com intuito de realizar a regularização de imóveis objeto de doação por órgão público ou entidades nas áreas de interesse social, deverá ser incluído o item III no artigo 51 e alterado seu parágrafo §3º. Esta alteração objetiva principalmente a regularização das casas edificadas nos terrenos próximos a escola Recanto Feliz, em sua maioria ocupado com mais de uma residência, de caráter social"*. Ivan explicou tratar-se de adequação na lei municipal para que o município realize a regularização de imóveis que foram doados a pessoas de baixa renda, em muitas vezes doações múltiplas, ou seja um imóvel doado partes a mais de uma pessoa, imóveis estes ocupados com residências de baixo padrão localizadas em áreas de interesse social as quais as unidades possuem metragem inferior as definidas nas normas de parcelamento do solo. Elena Rosa que acompanha estas famílias a muitos anos apresentou a história destes imóveis, desde sua doação, até os posteriores herdeiros, e a dificuldade das pessoas em problemas ocasionados pela falta de uma escritura individualizada destes imóveis, ficando os herdeiros por exemplo impedidos de realizar venda, financiamentos e diversas situações que vem se arrastando ao longo do tempo. Ivan explicou ainda que na última revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do município, foram definidas as AEIS – Áreas de Especial Interesse Social no mapa P.D.9 e P.D.10, onde além das questões sociais que recaem sobre a população que ocupa estas áreas, existem muitos imóveis objeto de doação nas mesmas condições que Elena Rosa demonstrou. Por se tratar de áreas de urbanização específica esta alteração irá beneficiar a população mais carente de maneira legal sem prejuízos ao município. Braz então repassou todos os pontos discutidos, abrindo para manifestação e votação dos conselheiros, sendo aprovado unanimemente a alteração referente aos postos de combustíveis, a obrigatoriedade de apresentação de estudo de impacto de vizinhança para a construção de prédios

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*





# PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
SANTA FÉ DO SUL

TRABALHANDO POR VOCE

comerciais em áreas residenciais a correção ortográfica e a alteração do parcelamento de imóveis objeto de doação situados nas áreas de especial interesse social permitindo o parcelamento do solo de áreas inferiores as definidas na tabela 4 do Plano Diretor. Quanto a ampliação do perímetro de expansão urbana foi decidida pelos conselheiros que aguardariam a manifestação oficial dos órgãos públicos para continuar a análise da proposta. Gilvan explicou as etapas para realização da alteração da lei, a necessidade de realização de audiência publica e que deverão ser realizadas duas votações na Câmara dos Vereadores em seções diferentes. Braz então encerrou a reunião agradecendo a presença de todos, reafirmando que assim que estivesse de posse das referidas manifestações dos órgãos públicos marcaria nova reunião do conselho para deliberação do tema.

Santa Fé do Sul/SP 19 de abril de 2024

Participantes da Reunião:

### Conselheiros:

Conselho de Turismo – Ligia Martins Alves Felipe

Cons. Mun. de Desenvolvimento Econômico – Willian Wilson Milan

Proempresa – Elena Rosa Teixeira Vidoti

Sec.Planejamento e Informática – Gilvan Cesar de Melo

Sec.Obras e Serviços Públicos – Braz Odair Bello

Superintendente do SAAE – José André do Nascimento

SAAE – Ariel Cássio Marques Ernandes

### Convidados:

Procurador Jurídico do Município – Rodolfo Queiroz Machado

Chefe da Seção de Projetos – Ivan Cesar P.Lucheti

Dir. Dep.Gestão e Proj. Ambientais do SAAE – Marcelo C.dos Santos



**PODER EXECUTIVO****Conselhos Municipais****Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

Em cumprimento ao disposto no art. 141, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pelo art. 125, da Lei Complementar nº 360, de 2022, com membros formalmente designados pela Portaria nº 306, de 13 de maio de 2024, instrumento de planejamento público em conformidade com o art. 85, II, da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, pautado no princípio da transparência e atuando como mecanismo de participação popular conforme previsto no art. 74, da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, **CONVIDA** a população para participar de **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, que ocorrerá no Paço Municipal, situado na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.616, centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CE 15.775-000, **ÀS 09:00 DO DIA 19 DE NOVEMBRO DE 2024**, tendo como pauta: alteração da taxa de ocupação máxima do solo (art. 32 e 33); limitação de adensamento populacional devido construções multifamiliares (tabela 2 "Parâmetros para o uso do solo"; regularização de imóveis objeto de doação (PD.9, PD.10).

.....

**PODER EXECUTIVO****Conselhos Municipais****Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

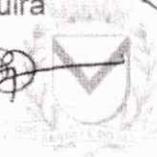
Em cumprimento ao disposto no art. 141, da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado pelo art. 125, da Lei Complementar nº 360, de 2022, com membros formalmente designados pela Portaria nº 306, de 13 de maio de 2024, instrumento de planejamento público em conformidade com o art. 85, II, da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, pautado no princípio da transparência e atuando como mecanismo de participação popular conforme previsto no art. 74, da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul, **CONVIDA** a população para participar de **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, que ocorrerá no Paço Municipal, situado na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.616, centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CE 15.775-000, **ÀS 09:00 DO DIA 19 DE NOVEMBRO DE 2024**, tendo como pauta: alteração da taxa de ocupação máxima do solo (art. 32 e 33); limitação de adensamento populacional devido construções multifamiliares (tabela 2 "Parâmetros para o uso do solo"; regularização de imóveis objeto de doação (PD.9, PD.10).

.....



## ATA GERAL AUDIÊNCIA PÚBLICA OBJETIVANDO ALTERAÇÃO NO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL-SP

Aos dezanove dias do mês de novembro de dois mil e vinte e quatro, às nove horas da manhã, na sala de reuniões externa da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, localizada na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, na cidade de Santa Fé do Sul, no estado de São Paulo, ocorreu a audiência pública objetivando apresentar a proposta de alteração parcial da Lei Complementar nº 360 de 09 de março de 2022. Contando com a presença do Engenheiro Civil Braz Odair Bello, Engenheiro Civil Ivan Cesar Previato Lucheti, Engenheiro Civil Valdir de Castro, Arquiteta Renata Cristina Pereira, Diretor de Planejamento Wilson Willian Milan e Isabela Ernandes Barbosa. A audiência estava aberta ao público em geral, garantindo participação popular. Ivan iniciou com apresentação das propostas, sendo quatro as modificações necessárias para adequação do Plano Diretor, explicou que as propostas já haviam sido aprovadas pelo conselho municipal de Desenvolvimento Urbano em duas reuniões ocorridas em 19 de abril de 2024 e 09 de maio de 2024. Pela ordem, Ivan iniciou pelos Artigos 32 e 33 que referem-se a normas de uso do solo para implantação de novos Postos de Combustíveis, onde é proposto aumentar a taxa de ocupação máxima dos atuais 0,30 para 0,90, objetivando equalizar a ocupação desta atividade ao padrão comercial do município, atraindo assim novos investidores, conseqüentemente maior concorrência, que poderá refletir no custo dos combustíveis ao consumidor final, isto sem interferir na segurança nos imóveis circunvizinhos. Continuando Ivan apresentou a segunda proposta onde se faz necessário adequar a Tabela 2 "Parâmetros para Uso do Solo", onde o tipo de construção comercial representado pela sigla "C" que esta na coluna Permitido, deverá ser movido para a coluna Permissível, referente apenas nas Zonas Residenciais, tornando assim obrigatório apresentação de estudo de impacto de vizinhança para aprovação por parte da municipalidade para edifícios comerciais localizados em imóveis residenciais, exceto nos corredores de comércio. Braz explicou que alguns profissionais de engenharia em conjunto com proprietários, estão protocolando projetos comerciais para aprovação da prefeitura, e depois de finalizado a obra e emitido a Carta de Habitação, eles realizam adequações para transforma-los em residência multifamiliar tipo quitinetes, contrariando a Lei, causando transtornos ao serviço público pelo excesso de demanda no planejada para o uso de água, energia elétrica, quantidade de esgoto sanitário jogado na rede existente, fluxo de veículos não compatível com a via, além dos transtornos sociais causados pela desvalorização imobiliária em alguns casos, perturbação do sossego dentre outros fatores não planejados para o local. Ivan disse que essa alteração não vai proibir a construção de comércio ou quitinetes, e sim trazer maior segurança ao setor público e a vizinhança garantindo que o empreendimento não causará danos ou conseqüências negativas a comunidade. Explicou também que na maioria das atividades comerciais em zonas residenciais, é necessário apresentar o impacto de vizinhança para abertura da empresa, logo torna-se imprescindível realiza-lo. Sendo assim apresentar o impacto de vizinhança na fase de aprovação do projeto o proprietário terá uma prévia da aceitação dos vizinhos e o município conseguirá





# PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**

TRABALHANDO POR VOCÊ

evitar que profissionais mal intencionados tentem burlar a lei. Partindo para a terceira adequação, Ivan explanou tratar-se de uma correção gráfica no item II do artigo 41, onde se lê "vinte" o correto é "dez", pois o numeral esta correto, mais a escrita por extenso esta errada. Por fim Ivan falou sobre a importância de se incluir um item novo no artigo 51, sendo o item III com a seguinte redação, "De terrenos localizados em áreas de Especial Interesse Social, especificadas nos mapas P.D.9 e P.D.10 desta lei, que contenham mais de uma unidade habitacional isolada, cujo título de propriedade do imóvel tenha sido originado por meio de doação efetuada pelo setor público ou entidade em caráter social". Este item refere-se ao parcelamento do solo para imóveis que possuem mais de uma unidade residencial, que estejam localizados em áreas de especial interesse social, e que tenham sido originados por meio de doação. Braz explicou que existem diversos imóveis nesta condições, os quais foram doados pela municipalidade ou pela Mitra, entretendo a doação foi para mais de um proprietário, sendo edificado duas, três ou mais residências sobre o imóvel, fugindo dos parâmetros territoriais necessários para realizar um parcelamento do solo, ou seja desmembrar o imóvel. Assim com esta adequação da lei, estes casos serão tratados como imóveis localizados em áreas de urbanização específicas, permitindo-se o desdobro do imóvel em lotes de menor dimensão, tendo como resultado a obtenção de matriculas individualizadas para as famílias que receberam a doação. Milan sugeriu colocar uma data de referencia neste item a ser incluído, para ficar evidente que trata-se de imóveis já consolidados, em hipótese alguma será permitido o parcelamento de imóvel que não atenda as condições impostas pela lei, ou seja, localizado em áreas de especial interesse social, originados por doação e que possuam a unidades residenciais comprovadamente consolidada anteriormente a publicação da Lei Complementar nº 360 de 9 de março de 2022. Assim o item III ficara com a seguinte redação "De terrenos localizados em áreas de Especial Interesse Social, especificadas nos mapas P.D.9 e P.D.10 desta lei, que contenham mais de uma unidade habitacional isolada, comprovadamente consolidadas anterior a publicação da Lei Complementar nº 360 de 9 de março de 2022, cujo título de propriedade do imóvel tenha sido originado por meio de doação efetuada pelo setor público ou entidade em caráter social". Sem mais para o momento, Braz agradeceu a presença de todos.

Santa Fé do Sul/SP 19 de novembro de 2024



**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº.220/2024

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº018/2024

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

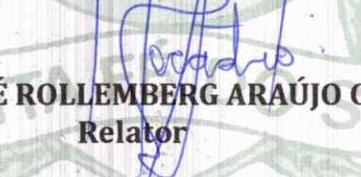
## PARECER

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, 04 de dezembro de 2024.

  
a) vereador **MARCELO ALESSANDRO FAVALEÇA**  
Presidente da Comissão

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

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

a: justiça

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)

[e-mail: camarasantafe@hotmail.com](mailto:camarasantafe@hotmail.com)/[contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66  
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)

**CÂMARA MUNICIPAL**  
**SANTA FÉ DO SUL**

ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº.220/2024

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº018/2024.

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".

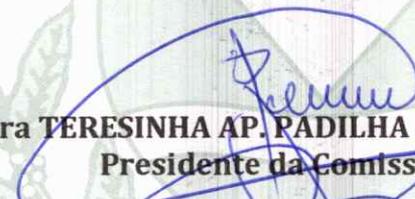
Autor: Executivo Municipal

## 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, 04 de dezembro de 2024

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

  
vereador **LEANDRO MESQUITA MAGOGA**  
Relator

  
a) vereador **WAGNER ANTÔNIO PEREIRA LOPES**  
Membro

a: planejamento

[www: camarasantafedosul.sp.gov.br](http://www.camarasantafedosul.sp.gov.br)  
[e-mail: camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br](mailto:camarasantafe@hotmail.com/contato@camarasantafedosul.sp.gov.br)

Rua Dez, 345 - (1º andar) Centro | Caixa Postal 66  
Fones/Fax: (17) 3631-1223 ou 3631-7122 | CEP 15775-000 - Santa Fé do Sul (SP)