



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 08 DE MAIO DE 2025

CÂMARA MUNICIPAL MONTEIRO LOBATO
PROTOCOLO
Nº <u>4121</u> <u>04/07/2025</u>

***"DISPÕE SOBRE OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
APLICÁVEIS NO MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"***

EDMAR JOSÉ DE ARAÚJO, Prefeito Municipal do Município de Monteiro Lobato, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica do Município,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar estabelece os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo no Município de Monteiro Lobato, em consonância com o Plano Diretor Municipal, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável, seguro e participativo.

Art. 2º. Os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei obedecem às diretrizes do Sistema Participativo de Planejamento Territorial, garantindo ampla consulta e participação da população.

CAPÍTULO II — DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 3º. Os parâmetros urbanísticos a serem observados no território municipal compreenderão, entre outros:

- I – Uso e ocupação do solo;
- II – Taxa de ocupação;
- III – Coeficiente de aproveitamento;
- IV – Altura máxima permitida;
- V – Recuos frontais, laterais e de fundos;
- VI – Dimensões mínimas de lotes.

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. Os parâmetros deverão ser definidos por zoneamento, em consonância com as macrozonas estabelecidas no Plano Diretor.

CAPÍTULO III — DA COMPATIBILIDADE LOCAL E SEGURANÇA TERRITORIAL

Art. 4º. Os parâmetros urbanísticos deverão ser compatíveis com as características locais, considerando:

- I – A infraestrutura instalada;
- II – A topografia e a geotecnia do solo;
- III – As Cartas Geotécnicas de Risco e de Aptidão à Urbanização;
- IV – As diretrizes de proteção ambiental e paisagística.

CAPÍTULO IV — DA INTEGRAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO FEDERAL

Art. 5º. As disposições desta Lei observarão os preceitos da Lei Federal nº 6.766/1979, no que tange ao parcelamento do solo urbano, especialmente quanto aos requisitos mínimos de infraestrutura, dimensões de lotes e áreas públicas.

CAPÍTULO V — DAS SANÇÕES

Art. 6º. O descumprimento dos parâmetros definidos nesta Lei sujeitará o infrator às sanções previstas no Código de Obras, no Código de Posturas e o Código Tributário do Município, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis.

Parágrafo único. Ficam fazendo parte integrante da Lei a Tabela de Parâmetros Urbanísticos, o Parecer Técnico Urbanístico, a carta Geotécnica de Suscetibilidade a Movimento Gravitacionais de massa e inundação do Município, a Carta de Risco no bairro do Souzas, a Carta geotécnica de Aptidão à Urbanização do Município e Carta da Proposta de Macrozoneamento do Município de Monteiro Lobato .

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO VI — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º. O Executivo Municipal regulamentará esta Lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, promovendo a revisão dos parâmetros urbanísticos por meio de processo participativo.

Art. 8º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Monteiro Lobato, 08 de maio de 2025.

EDMAR JOSE DE ARAUJO:06391337896
37896

Assinado de forma digital
por EDMAR JOSE DE
ARAUJO:06391337896
Dados: 2025.07.04 16:06:22
-03'00'

EDMAR JOSÉ DE ARAÚJO
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zoneamento	Uso Permitido	Taxa de Ocupação (%)	Coef. de Aproveit.	Altura Máx. andares	Recuos Frontal Lateral Fundos	Dimensão Mín. do Lote (m ²)
Zona Urbana Consolidada	Residencial e serviços de baixa densidade	60%	1,0	4	5m 1,5m 2m	125 m ²
Zona de Expansão Urbana	Uso Misto e equipamentos	65%	1,5	4	5m 2m 2m	250 m ²
Zona de Ocupação Dirigida	Habitação e atividades controladas	60%	1,2	33	5m 2m 2m	250 m ²
Zona de Desenvolvimento Sustentável	Uso misto com foco sustentável	50%	1,0	2	5m 2m 2m	250 m ²
Zona de Ocupação Controlada I	Uso rural, Residencial multifamiliar, agroturismo e pesquisa	30%	0,5	3	5m 2m 2m	1.000 m ²
Zona de Ocupação Controlada II	Residencial multifamiliar, atividades controladas, pesquisa e conservação ambiental	30%	0,3	3	4m 2m 5m	1.000 m ²

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

Zoneamento	Uso Permitido	Taxa de Ocupação (%)	Coef. de Aproveit.	Altura Máx. andares	Recuos Frontal Lateral Fundos	Dimensão Mín. do Lote (m²)
Zona Rural de Uso Diversificado	Agricultura, pecuária e residências	25%	0,6	4	10m 5m 5m	20.000 m²
Zona de Interesse Turístico e Ambiental	Turismo ecológico e atividades compatíveis	20%	0,4	4	15m 10m 10m	20.000 m²
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	Habitação de interesse social	75%	2,0	2	4m 1,5m 2m	125 m²

Parágrafo único. Os parâmetros constantes nesta tabela poderão ser atualizados por regulamentação específica, observadas as diretrizes do Plano Diretor e mediante participação popular.

LEGENDA DOS PARÂMETROS:

• **Uso Permitido:**

indica as atividades admitidas na zona, conforme função urbana predominante.

• **Taxa de Ocupação (%):**

porcentagem máxima do lote que pode ser ocupada pela edificação.

• **Coefficiente de Aproveitamento:**

fator multiplicador da área do lote para definição da área construída máxima permitida.

• **Altura Máx. (andares):**

número máximo de pavimentos permitido por edificação.

• **Recuos:**

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO ESTADO DE SÃO PAULO

distância mínima obrigatória entre a edificação e os limites do lote (frontal, lateral e de fundos).

• **Dimensão Mín. do Lote (m²):**

área mínima exigida para parcelamento ou edificação.

DIRETRIZES PARA CONSTRUÇÕES EM ÁREAS SUJEITAS A INUNDAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL

Art. 1º. As edificações localizadas em áreas identificadas como suscetíveis à inundação na região central e adjacências do Município deverão obedecer aos seguintes critérios:

I – Ser precedidas de análise técnica da Defesa Civil e/ou órgão competente do Município;

II – Ser implantadas com cota de piso suficiente acima do existente a fim de reduzir ações de possíveis inundações, em observação a estudos técnicos existentes;

III – Prever sistemas de drenagem pluvial eficientes e compatíveis com o entorno;

IV – Observar obrigatoriamente os recuos mínimos frontais e laterais para facilitar intervenções emergenciais, salvo aqueles imóveis existentes que estão em área consolidada com características locais históricas, comprovada através de laudo técnico apresentado pelo responsável técnico contratado pelo requerente.

V – Utilizar materiais e soluções construtivas adequadas à umidade, quando situadas abaixo da cota de transbordamento do curso d'água;

VI – Apresentar os seguintes documentos para obtenção de autorização:

- a) Projeto arquitetônico completo com ART ou RRT;
- b) Projeto com levantamento planialtimétrico e localização da edificação;
- c) b) Estudo de viabilidade técnica elaborado por profissional habilitado;
- d) c) Laudo de análise de risco da Defesa Civil municipal ou estadual;

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

- e) d) Comprovação de atendimento aos parâmetros da legislação urbanística vigente;
- f) e) Declaração de ciência e responsabilidade quanto aos riscos da área, assinada pelo proprietário e técnico responsável.

Art. 2º. As autorizações para construções nessas áreas dependerão de apresentação de projeto técnico com assinatura de profissional habilitado e aprovação por órgão competente.

Art. 3º. O Poder Executivo poderá delimitar e regulamentar essas áreas por meio de mapas e estudos específicos, promovendo revisões sempre que necessário, utilizando como base os desenhos técnicos nº 4, 6, 7, 8 e 9 do Plano Diretor Municipal.

Art. 4º. Fica desde já reconhecida como área de possível inundação a porção da região central compreendida nas imediações do Rio Buquira, conforme estudos técnicos que fazem parte integrante do Plano Diretor.

Art. 5º. Com o objetivo de compatibilizar o desenvolvimento urbano com a segurança territorial, fica autorizada a implantação de novas edificações em áreas com risco potencial de inundação, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições adicionais:

- I – Implantação de sistemas construtivos que permitam o escoamento ou desvio de águas pluviais, como pilotis, pavimentos elevados ou técnicas de construção resiliente a alagamentos;
- II – Adoção de medidas compensatórias, como a criação de áreas permeáveis, jardins de chuva, reservatórios de retenção ou outras soluções baseadas na natureza, conforme orientação técnica;
- III – Previsão de vias e acessos com geometria e cota adequadas à evacuação e escoamento de água, conforme simulações hidráulicas quando necessário;

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO ESTADO DE SÃO PAULO

IV – Inclusão de sinalização de áreas de risco e elaboração de plano de contingência para situações de emergência, com ciência da população local e articulação com a Defesa Civil;

V – Preferência por empreendimentos de interesse coletivo ou impacto urbano positivo, como habitação de interesse social, centros comunitários, equipamentos públicos ou comércio de pequeno porte compatível com a zona;

VI – Previsão de monitoramento periódico das condições do entorno, incluindo manutenção das estruturas de drenagem e revisão dos estudos de viabilidade a cada cinco anos ou a critério da autoridade técnica competente.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá instituir incentivos urbanísticos ou tributários para os empreendimentos que adotarem soluções inovadoras e sustentáveis de convivência com o risco, conforme regulamentação específica.

Monteiro Lobato, 08 de maio de 2025.

EDMAR JOSE DE ARAUJO:06391337896
Assinado de forma digital
por EDMAR JOSE DE
ARAÚJO:06391337896
Dados: 2025.07.04 16:07:57
-03'00'

EDMAR JOSÉ DE ARAÚJO
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM JUSTIFICATIVA

Senhora Presidente,
Nobres Vereadores

Vimos à elevada presença de Vossa Excelência e eminentes pares, encaminhar a essa Insigne Casa de Leis, para que seja devidamente apreciado por essa nobre edilidade, o Projeto de Lei nº 03/2025, cuja ementa é *“DISPÕE SOBRE OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS NO MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”*.

Com o devido respeito, submetemos o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dos nobres Vereadores que integram esta respeitada Casa Leis na certeza que Vossa Excelência, encaminhará o presente a deliberação do Douto e Soberano plenário.

Sem mais para o momento, reitero votos de elevada estima e consideração.

Monteiro Lobato, 04 de julho de 2025.

EDMAR JOSE DE ARAUJO:06391337896
Assinado de forma digital por
EDMAR JOSE DE ARAUJO:06391337896
Dados: 2025.07.04 16:08:13 -03'00'

EDMAR JOSÉ DE ARAÚJO
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura de
Monteiro Lobato



PARECER TÉCNICO URBANÍSTICO

Assunto: Parâmetros Urbanísticos e Diretrizes para Áreas Sujeitas a Inundação - Município de Monteiro Lobato/SP
Referência: Minuta de Lei Complementar - Parâmetros Urbanísticos

Elaborado por: Ricardo Alessandro Henrique da Silva
Engenheiro Civil - CREA 5070225050

Cargo: Secretário Municipal de Obras

1. OBJETIVO

Este parecer técnico visa justificar tecnicamente os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Minuta de Lei Complementar para o Município de Monteiro Lobato, acrescentando ainda diretrizes específicas para construções situadas em áreas suscetíveis a inundações na região central do Município.

2. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A proposta foi elaborada com base nas diretrizes do Plano Diretor Municipal, utilizando como base as macrozonas e zonas definidas no instrumento legal e os

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura de
Monteiro Lobato



respectivos desenhos técnicos (nº 4, 6, 7, 8 e 9). O conteúdo também respeita os princípios da legislação federal, como a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e a Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano).

Os parâmetros propostos consideram fatores como:

- ✓ Capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente;
- ✓ Fragilidades geotécnicas e ambientais do território municipal;
- ✓ Aptidão para urbanização conforme zoneamento urbano e rural;
- ✓ Segurança da população frente aos riscos geológicos e hidrológicos.
- ✓

3. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A tabela contida no Anexo I da minuta define os seguintes parâmetros por zona territorial:

- ✓ Uso permitido;
- ✓ Taxa de ocupação;
- ✓ Coeficiente de aproveitamento;
- ✓ Altura máxima;
- ✓ Recuos mínimos;

Dimensões mínimas de lotes.

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO

ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura de
Monteiro Lobato



Estes parâmetros visam equilibrar densidade urbana, preservação ambiental, viabilidade construtiva e ordenamento territorial, respeitando a vocação de cada zona definida no Plano Diretor.

4. ÁREAS SUJEITAS A INUNDAÇÃO

Foram definidas diretrizes específicas para construções em áreas de possível inundação na região central, com base em registros históricos, estudos técnicos e levantamentos cartográficos. Entre as áreas reconhecidas está a Praça Comendador Freire, localizada próxima ao leito do curso d'água principal do município.

A proposta impõe critérios rigorosos para o licenciamento de obras nessas áreas, com exigência de:

- ✓ Análise de risco da Defesa Civil;
- ✓ Cota mínima de implantação acima da linha d'água;
- ✓ Estudos de drenagem e viabilidade;
- ✓ Declaração formal de ciência dos riscos pelo proprietário.

Essa abordagem visa mitigar impactos e evitar ocupações irregulares em áreas de risco, promovendo a segurança da população e a resiliência urbana.

Praça Deputado Antônio Silvio Cunha Bueno, nº 180 - Centro - CEP: 12.250-000

Tel: (12) 3979-9000 - E-mail: gabinete@monteirolobato.sp.gov.br

www.monteirolobato.sp.gov.br



MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura de
Monteiro Lobato



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente parecer considera a minuta adequada à legislação vigente, tecnicamente embasada e essencial para o planejamento urbano seguro e sustentável do Município de Monteiro Lobato. Recomenda-se a continuidade da tramitação legislativa e posterior regulamentação via decreto municipal dos demais documentos pertinentes.

Monteiro Lobato, 08 de maio de 2025

RICARDO ALESSANDRO HENRIQUE DA SILVA
Eng. Civil - CREA SP 5070225050
Secretário Municipal de Obras