



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 010/2025

Ementa:

Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

Data de Apresentação: 04/12/2025

Protocolo: 42.593

Autor: Antonio Takashi Sasada
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

OFÍCIO Nº 0940/2025-PARAG-GAP

Projeto de Lei Complementar 10/2025

Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42

A Sua Excelência o Senhor

Fabio Fernando Siqueira dos Santos

Presidente da Câmara Municipal

Rua Guerino Mateus, 205, Jardim Paulista

19703-060 Paraguaçu Paulista - SP

Assunto: **Encaminha o PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR __ 03-12-2025 Alt. LC 300/2024 Plano Diretor Municipal - PDM.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 3535507.414.00007744/2025-36.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o referido Projeto de Lei Complementar e sua Justificativa, que “Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP”.

Solicitamos de Vossa Excelência, nos termos do art. 17, inciso XI, da Lei Orgânica do Município, a convocação de sessão(ões) extraordinária(s) para apreciação deste projeto de lei em face da relevância e urgência da matéria.

A **natureza relevante** reside no fato de se tratar de matéria da área de planejamento urbano, especificamente a adequação de diretrizes e parâmetros de ordenamento urbano e ambiental e de índices construtivos, importantes para a aprovação de projetos de urbanização e edificações.

Considerando a proximidade do recesso legislativo e tendo em vista a demanda pela aprovação de projetos de urbanização e edificações ainda este ano, a fim de evitar a perda de oportunidade, este projeto de lei complementar não pode esperar o trâmite ordinário de 45 (quarenta e cinco) dias, restando evidente a **urgência** e o interesse público na rápida tramitação da matéria.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos e apresentamos nossos protestos de alta estima e distinta consideração.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)

Prefeito

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 03/12/2025, às 13:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0121945** e o código CRC **11CB0DB4**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00007744/2025-36

SEI nº 0121945

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

JUSTIFICATIVA

Projeto de Lei Complementar nº. ____, de 3 de dezembro de 2025

Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Com a edição do novo Plano Diretor do Município, ao colocar em prática alguns dispositivos da lei, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SMUH) constatou algumas inconformidades que necessitam de alteração urgente.

Diante da possibilidade de outras inconformidades, a SMUH solicitou a todas as Secretarias Municipais que verificassem o Plano Diretor nos assuntos afetos a cada uma.

Após retorno das observações de cada Secretaria, a SMUH encaminhou o assunto à apreciação do CONCIDADE (Conselho da Cidade). A reunião ocorreu em 9 de outubro de 2025, no Paço Municipal, ocasião em que as alterações propostas foram aprovadas, conforme Ata que acompanha esta propositura e o memorando da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação com o detalhamento das alterações e justificativas (Legislação/Normas de Referência).

Para fins de transparência, as propostas de alteração do Plano Diretor, aprovadas pelo CONCIDADE, foram submetidas à Audiência Pública, realizada em 23 de outubro de 2025, no Paço Municipal. Na Audiência Pública foram prestados esclarecimentos à população sobre as alterações a serem realizadas no Plano Diretor. Segue relatório e divulgação da Audiência Pública (Legislação/Normas de Referência).

Posto isto, encaminhamos à apreciação e deliberação dessa egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar, que “Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP”.

Na oportunidade, antecipamos agradecimentos a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores na apreciação e votação desta propositura.

Atenciosamente,

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)
Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. ____, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2025

Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA APROVA:

Art. 1º A Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - dos ANEXOS I, II, III, VII e X, incorporadas nos anexos consolidados da Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que acompanham esta lei;

II - dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 61, 98 e 100 e inclusão dos arts. 23-A, 23-B e 23-C:

"Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por parcelamento, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais." (NR)

"Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural e salvaguardar a Área de Proteção Ambiental (APA) e Área de Proteção Especial (APE) do Ribeirão Alegre.

§ 1º. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial é de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 2º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

- a) Loteamentos urbanos;*
- b) Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;*
- c) O exercício de atividades comerciais e industriais;*
- d) A deposição de resíduos sólidos urbanos;*
- e) O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;*
- f) O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.*

§ 3º Qualquer atividade não elencada no §2º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão técnica coordenada pela Secretaria de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente.

§ 4º A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

§ 5º Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

§ 6º Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras.

§ 7º Fica proibida a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre.

§ 8º Os dispositivos deste artigo e outros que se referem à APE não se aplicam às áreas públicas e aos

empreendimentos e projetos já em andamento que tenham sido protocolizados na prefeitura ou que já tenha Convênio/ Termo de Compromisso assinado com o município." (NR)

"Art. 23-A. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial é de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 1º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

I - Loteamentos urbanos;

II - Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;

III - O exercício de atividades comerciais e industriais;

IV - A deposição de resíduos sólidos urbanos;

V - O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;

VI - O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.

§ 2º Qualquer atividade não elencada no § 1º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão técnica coordenada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente." (NR)

"Art. 23-B. A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

I - Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

II - Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras." (NR)

"Art. 23-C. Fica proibido a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental, em especial da APP e APA do Ribeirão Alegre;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental;

VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores." (NR)

"Art. 25. Os parcelamentos do solo permitidos na APE, além dos requisitos exigidos no art. 23, deverão estabelecer ainda, como parâmetros máximos:

I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;

II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;

III - Taxa de ocupação máxima = 20%;

IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares)." (NR)

"Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

I - Permeabilidade mínima = 40%;

II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;

III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;

IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;

V - Vedação de ocupação da APA do Ribeirão Alegre;

VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU)." (NR)

"Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO.

Parágrafo Único: Fica proibido o uso da OOMU para mudança de uso no perímetro da APA do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 98. A MIP1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Segurança de Barragem, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas." (NR)

"Art. 100. A MIP2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I – Elaboração do Plano de Segurança de Barragem;

II – Incentivos para recomposição e preservação da APA do Ribeirão Alegre e seus afluentes." (NR)

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)
Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 03/12/2025, às 13:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).

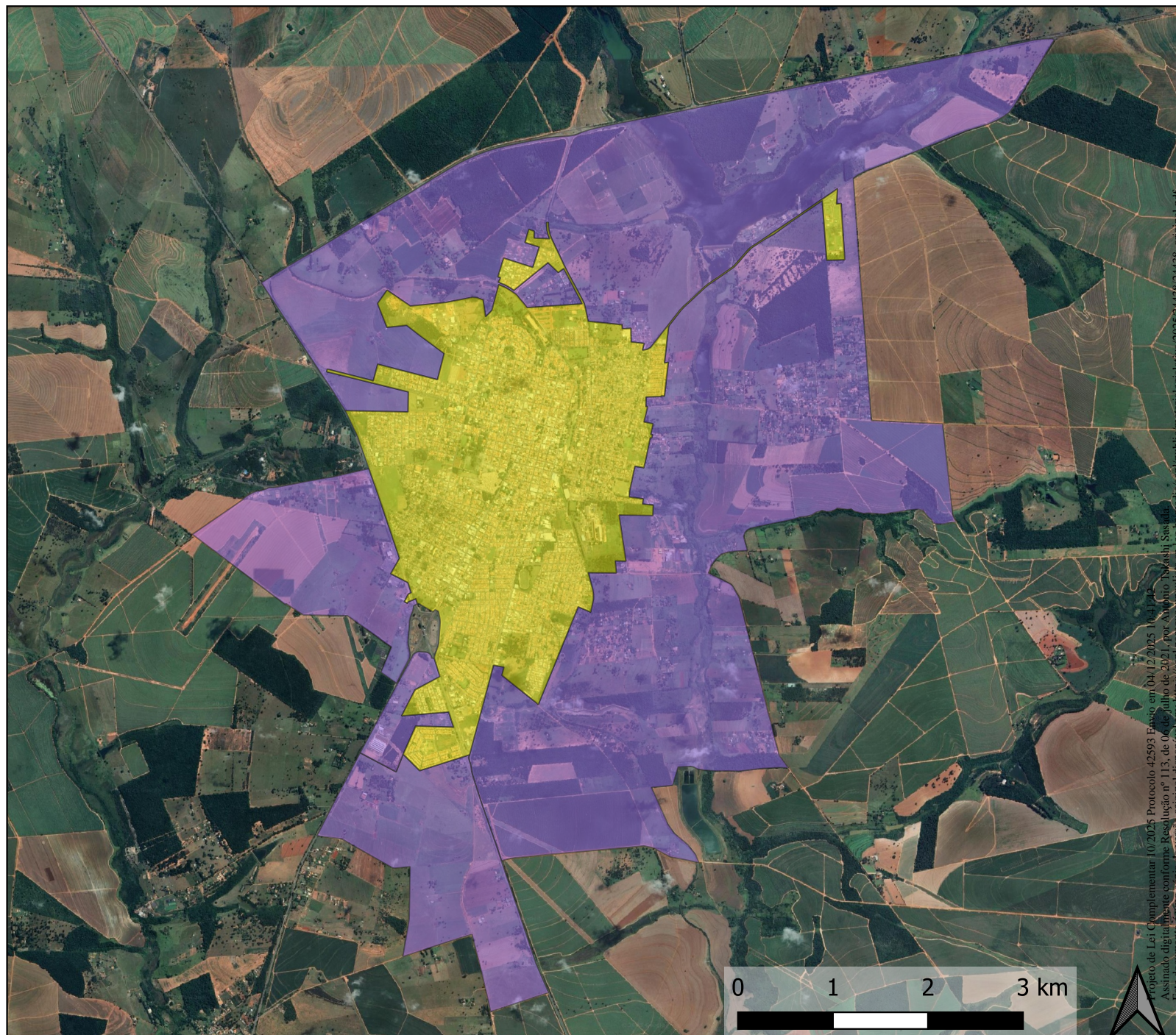


A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0122874** e o código CRC **C0844633**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00007744/2025-36

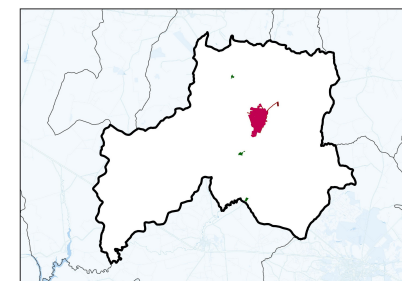
SEI nº 0122874

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapl.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP**

SITUAÇÃO



LEGENDA

- PERIMETRO URBANO / PARAGUAÇU PAULISTA
- PERIMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO I

**MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



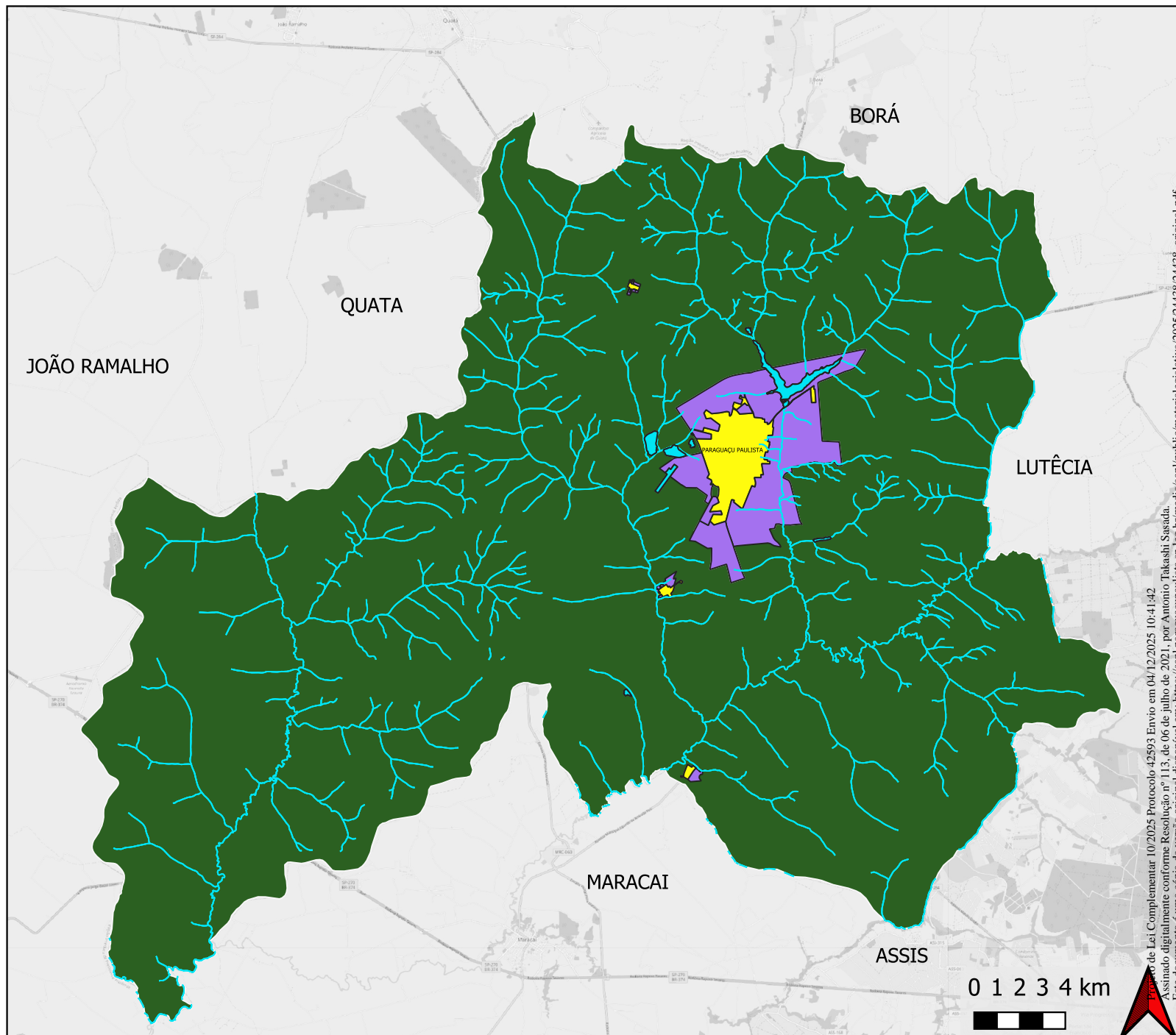
LEGENDA

- PERIMETRO URBANO / DISTRITOS
- PERIMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO I

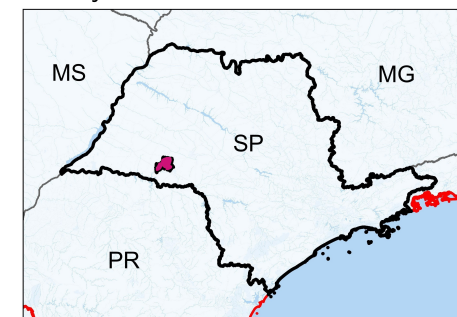
MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANO





**PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUÁÇU PAULISTA SP**

SITUAÇÃO



LEGENDA

- MACROZONA URBANA- MZU
- MACROZONA DE CONTENÇÃO E ORDENAMENTO DE EXPANSÃO URBANA- MZCOEU
- MACROZONA RURAL - MZR
- MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL RURAL- MZEAR
- PARAGUÁÇU PAULISTA
- LIMITES DO ESTADO DE SÃO PAULO

ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIBEIRÃO
ALEGRE 100 METROS A PARTIR DA MARGEM

ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DO RIBEIRÃO
ALEGRE 1000 METROS A PARTIR DA MARGEM

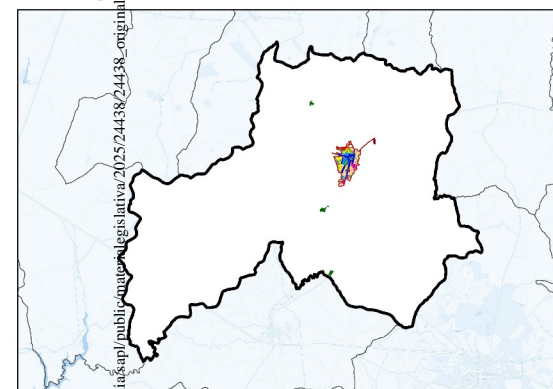
ANEXO II

MAPA DE MACROZONEAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO:



Legenda:

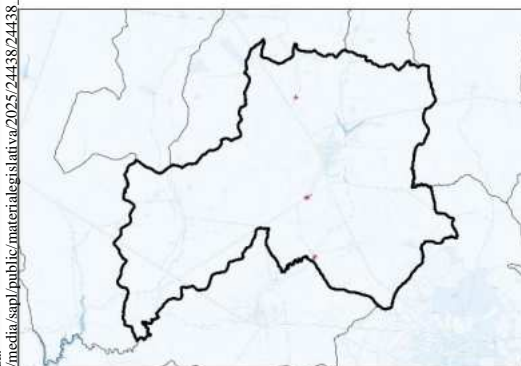
- ZEIS 1 - Zona Especial Ambiental 1
- ZEIS 2 - Zona Especial Ambiental 2
- ZEIS - Zona Especial
- ZUM - Zona de Uso Misto
- EDU - Eixo de Desenvolvimento Urbano
- ZEIS 1 - Zona Especial de Habitação Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona Especial de Habitação Interesse Social 2
- ZI - Zona Industrial
- ZH 1 - Zona Habitacional 1
- ZH 2 - Zona Habitacional 2

Projeto de
Assinado d
Este docum


ANEXO III
MAPA DE ZONEAMENTO



Situação:



Legenda:

-  Zona Habitacional Distritos
 Rodovias
 Malha Viária
 Paraguaçu Paulista
 Municípios do Estado de São Paulo

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasada.

ANEXO III

ZONEAMENTO DOS DISTRITOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

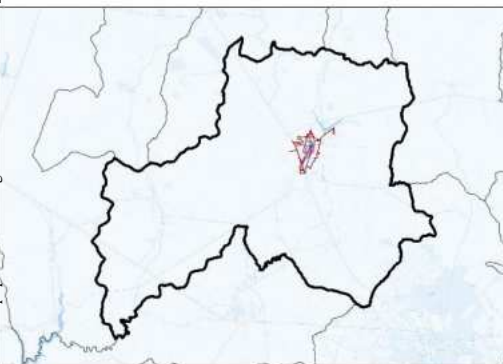


**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -
ESTADO DE SÃO PAULO**



Oliver
Arquitetura e
Engenharia

Situação:

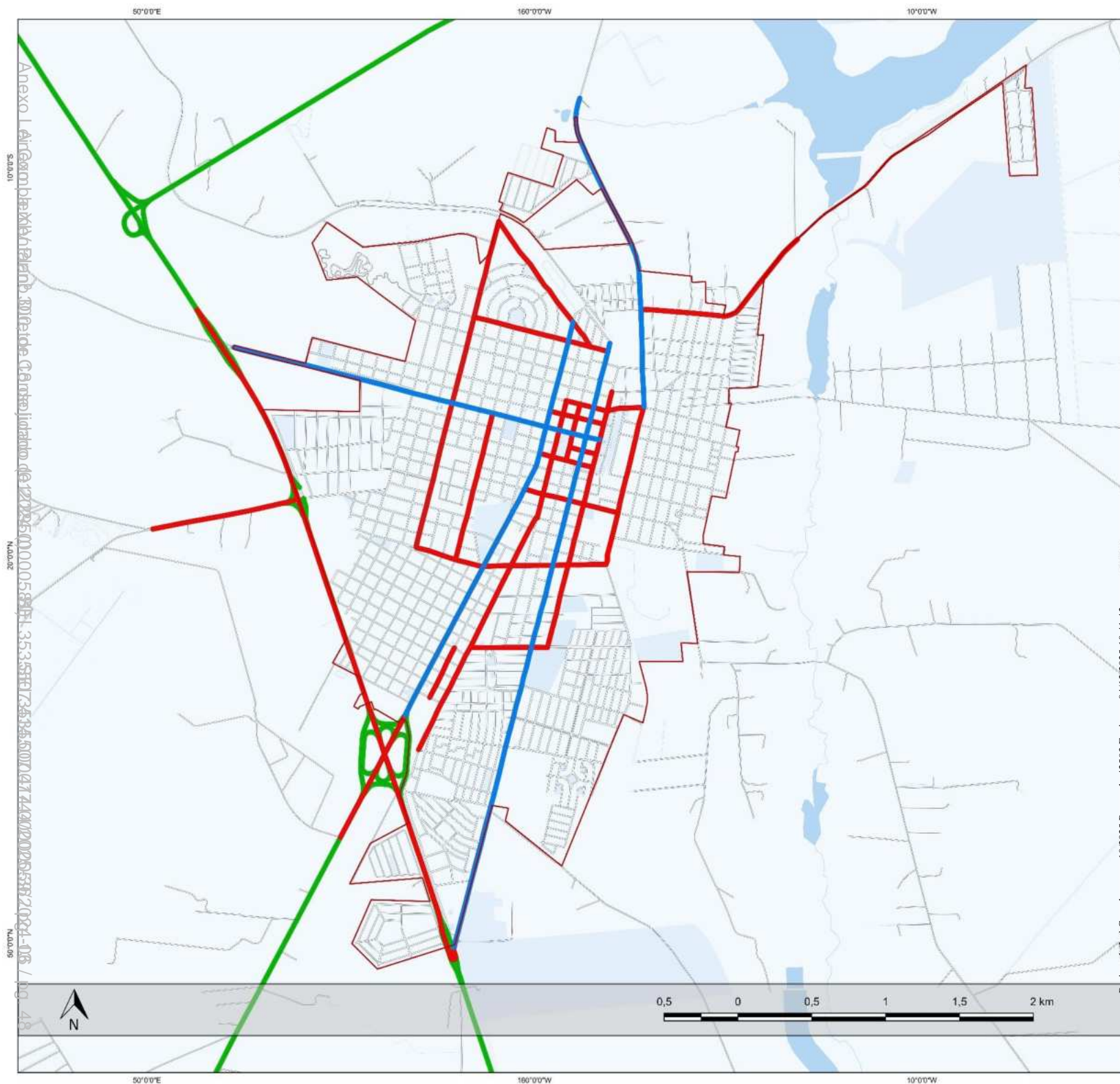


Legenda:

- RCC - Ruas de Comércio Central
- RCR - Ruas de Comércio Regional
- RCB - Ruas de Comércio de Bairro
- Rodovias
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO IV

MAPA DE RUAS COMERCIAIS



Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapi.paraguacupaulista.sp.leg.ozmedia/sapi/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf

ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

Categoria	Usos do Solo
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edifício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho da Cidade.
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo
AP	Produção Agropecuária

**ANEXO VI – DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA E PORTE NÃO
HABITACIONAL MÁXIMO**

Zona	Porte não habitacional máximo	Densidade habitacional máxima
Macrozona Urbana - MZU		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m ² , podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	800m ² , podendo ser admitido porte até 2.000m ² à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m ²	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m ²	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m ²	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m ²	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m ²	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m ² , podendo ser admitido porte até 2.000m ² à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada

ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			Área mínima dos lotes (m²)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav/ m)
			Mín	CAB	CAM				
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1	2 -1	A critério do CONCIDADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação.			
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1	2,8	350m²	2,5m	2,0m	4 pav 18m -6
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL CSB, CSS, I1	80%	0,5	1	3,2	125m²	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	2,0m	6 pav 18m -6
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	125m²	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	125m²	Mín 1,5m a partir do 3pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	125m²	Mín 1,5m a partir do 3pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	125m²	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	250m²	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	125m²	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	600m²	2,0m	15m	3 pav livre

NOTAS:

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

áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza.

(11) Áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.

(12) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico.

(13) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS.

(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.

(15) Taxa de permeabilidade deve ser obedecida conforme segue:

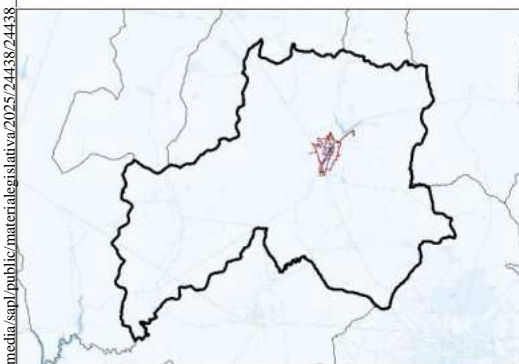
- 6% lotes até 200m²
- 8% lotes acima de 200m² até 300m²
- 10% lotes acima de 300m² até 400m²
- 12% lotes acima de 400m²

(16) A Testada dos lotes será de 6,00 metros para os lotes localizados dentro do perímetro urbano, 15,00 metros na Zona Industrial e 8,00 metros para área de expansão urbana, exceto construção de interesse social;

(17) A Área mínima dos lotes será de 160,00 m² para perímetro de expansão urbana, exceto para construção de interesse social.

MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -
ESTADO DE SÃO PAULO**Oliver**
Arquitetura e
Engenharia

Situação:

**Legenda:**

- Rodovias
- Vias Arteriais
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO VIII**MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA**

10°00'S

50°00'W

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42

Assinado originalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Sasaki.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sap.paraguacupaulista.sp.leg.br/medio/sap/public/materialeisativa/2025/24438/24438_original.pdf

0,5 0 0,5 1 1,5 2 km



50°00'E

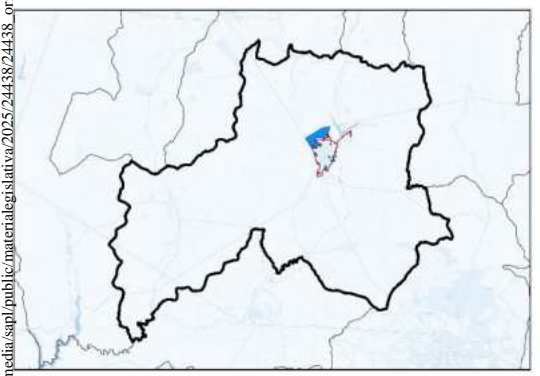
160°00'W

16°00'W

MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -
ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:

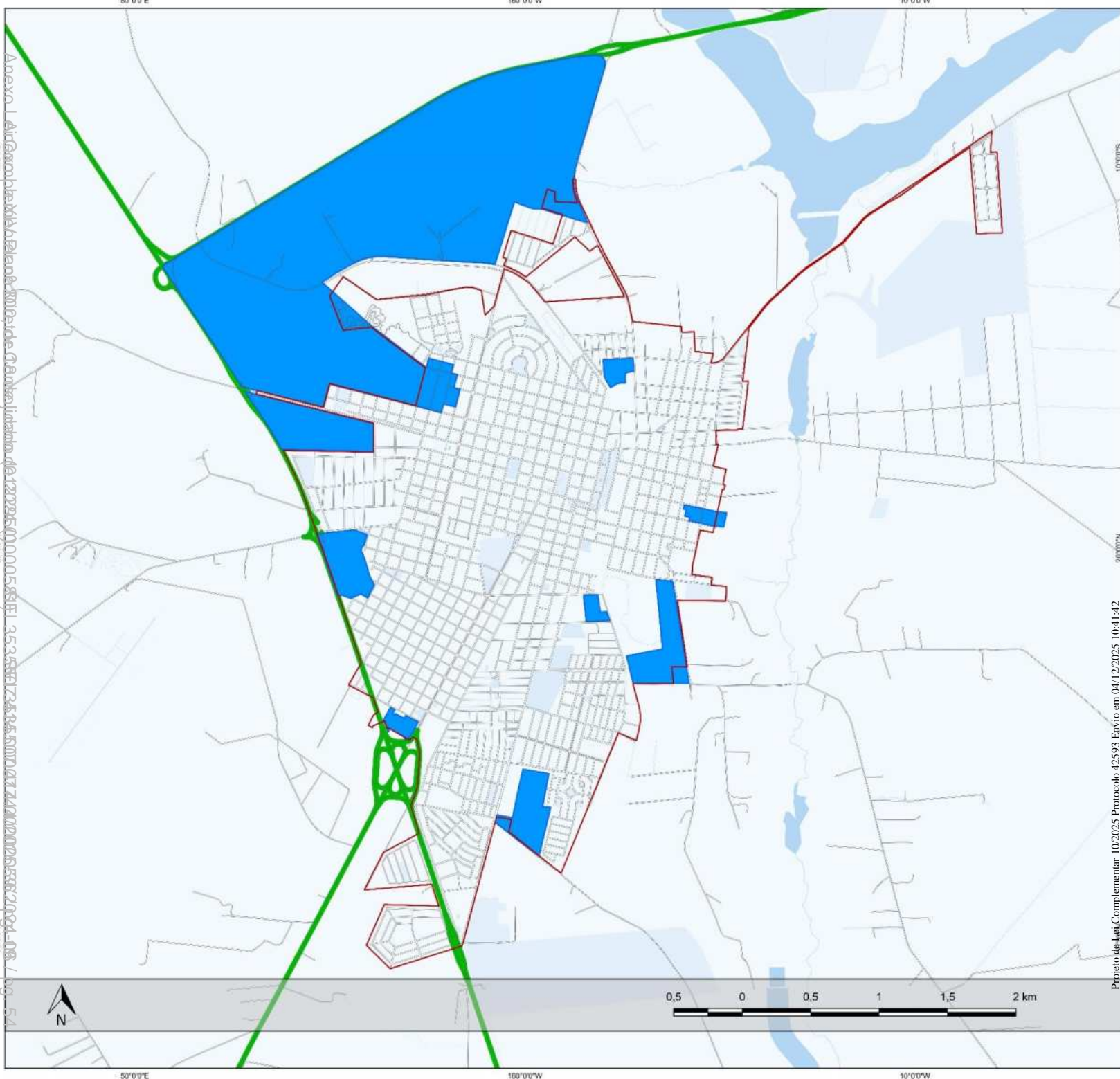


Legenda:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO IX

IMÓVEIS SUJEITOS AO PARCELAMENTO,
EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

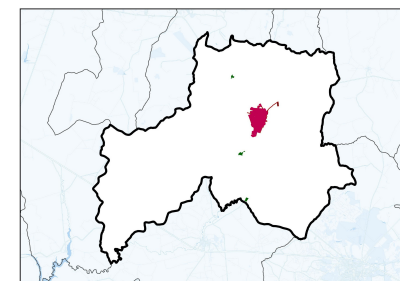


Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Salsoda.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapi.paraguacupaulista.sp.leg.br/leg/online/sapi/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP**

SITUAÇÃO

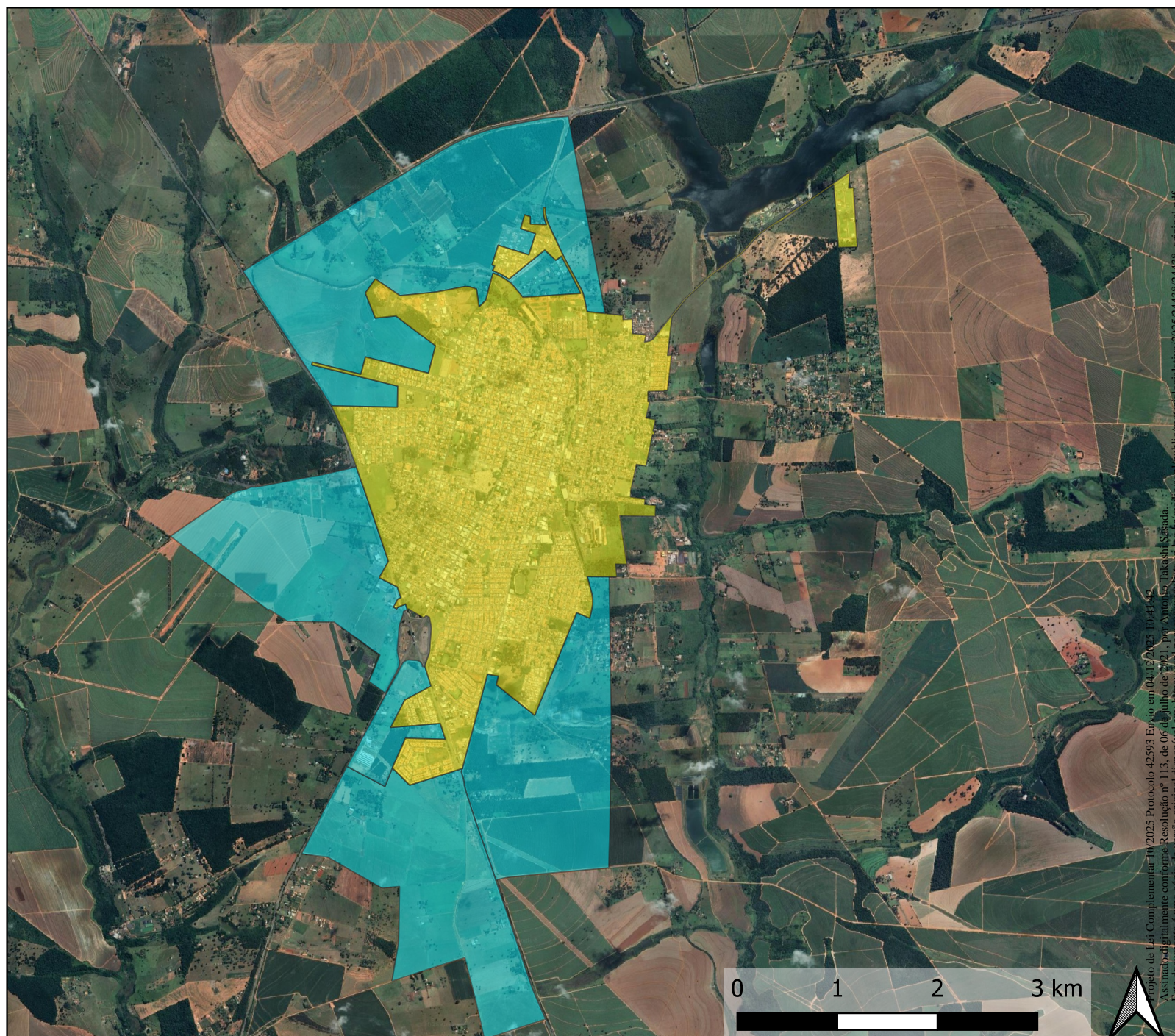


LEGENDA

- PERIMETRO URBANO
- OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO X

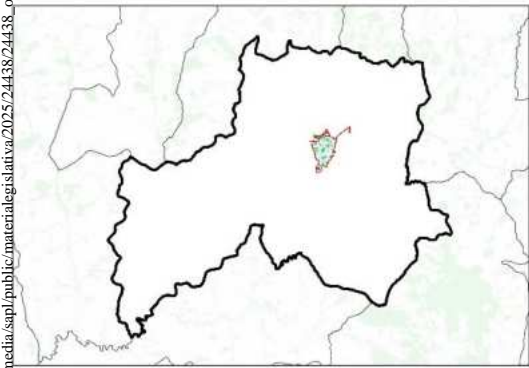
**ÁREAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA
ONEROSA DE MUDANÇA DE USO**



MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -
ESTADO DE SÃO PAULO



Situação:



Legenda:

- Transferência de Potencial Construtivo
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO XI

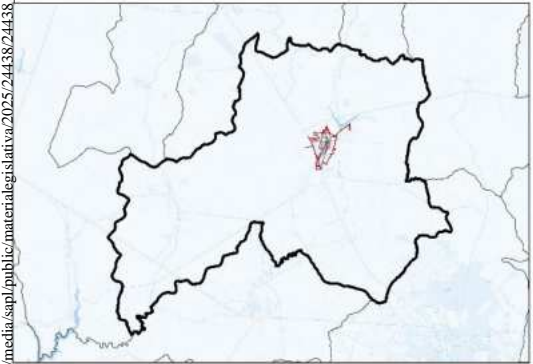
ÁREAS DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA
DO DIREITO DE CONSTRUIR



Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapi.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapi/public/materiallegislativa/2025/24438/24438_original.pdf

MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -
ESTADO DE SÃO PAULO**Oliver**
Arquitetura e
Engenharia

Situação:

**Legenda:**

- Vias Arteriais
- Vias Coletoras / Ruas Comerciais
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO XII**ÁREAS DE APLICAÇÃO DE
CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42

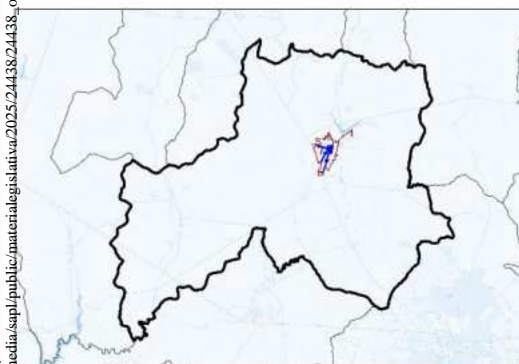
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susuda.

Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapi.paraguacupaulista.sp.leg.br/mediu/sapi/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf

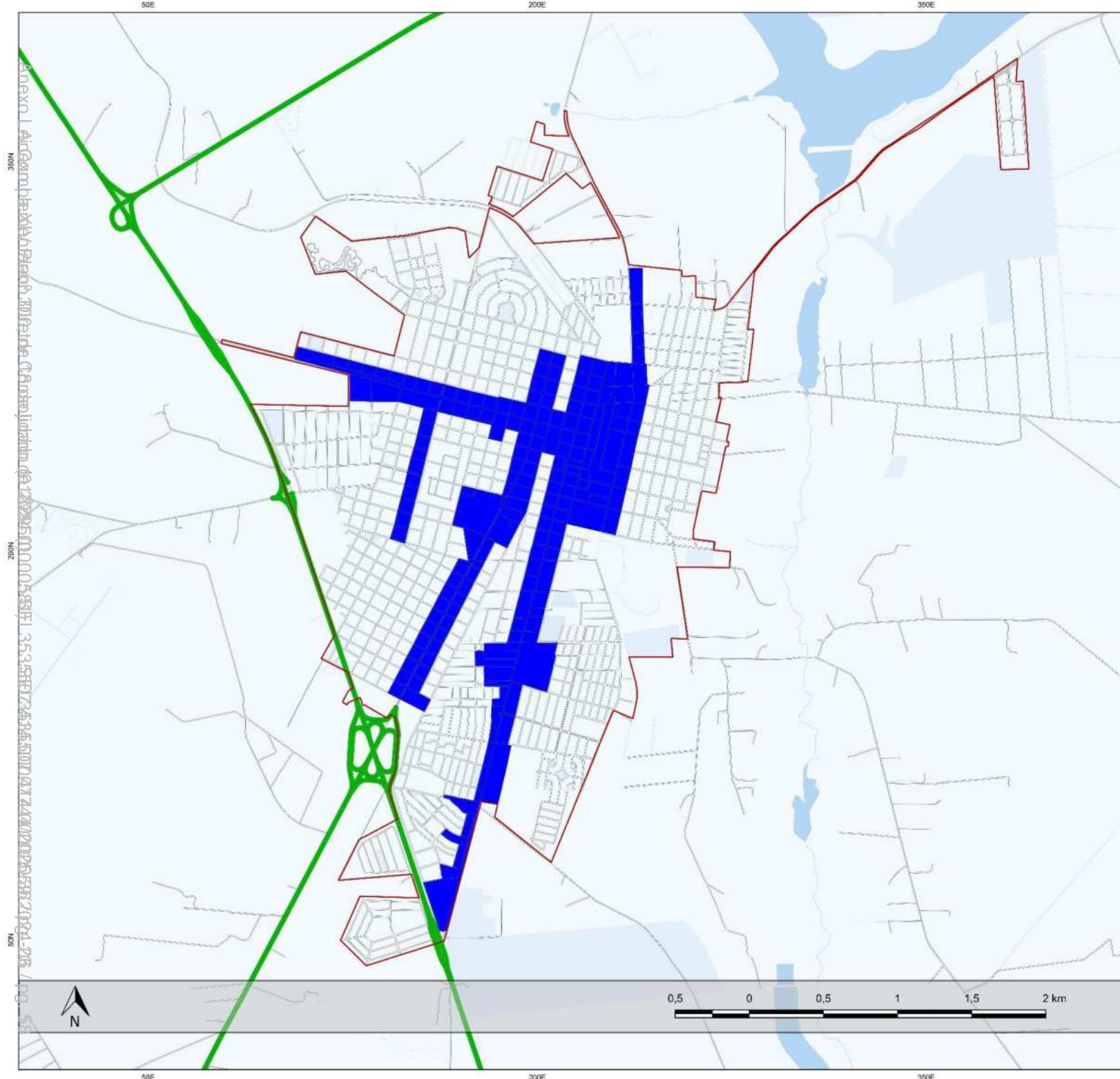
0,5 0 0,5 1 1,5 2 km


Oliver
Arquitetura e
Engenharia

Situação:

**Legenda:**

- Eixo de Desenvolvimento Urbano - EDU
- Perímetro Urbano
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO XIII
**ÁREAS DE APLICAÇÃO DE OPERAÇÕES
URBANAS CONSORCIADAS**


Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42

Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susada.

 Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapi.paraguacupaulista.sp.leg.br/mediu/sapl/public/materialegislativa/2025/24438/24438_original.pdf

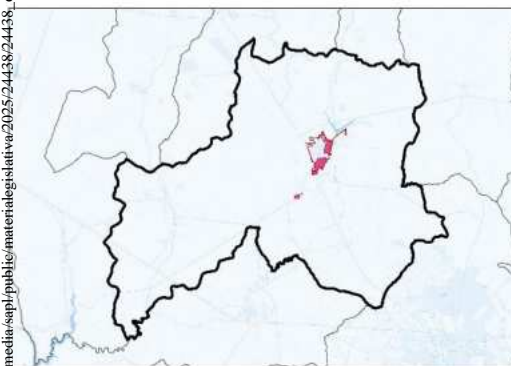
**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -
ESTADO DE SÃO PAULO**



Oliver Arquitetura e Engenharia

Projeto de Lei Complementar 10/2025 Protocolo 42593 Envio em 04/12/2025 10:41:42
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Antonio Takashi Susada.
Este documento é uma cópia da versão original disponível em: https://sapi.paraguacupaulista.sp.leg.br/media/sapi/publico/materiallegislativo/2025/24438/24438_original.pdf

Situação:

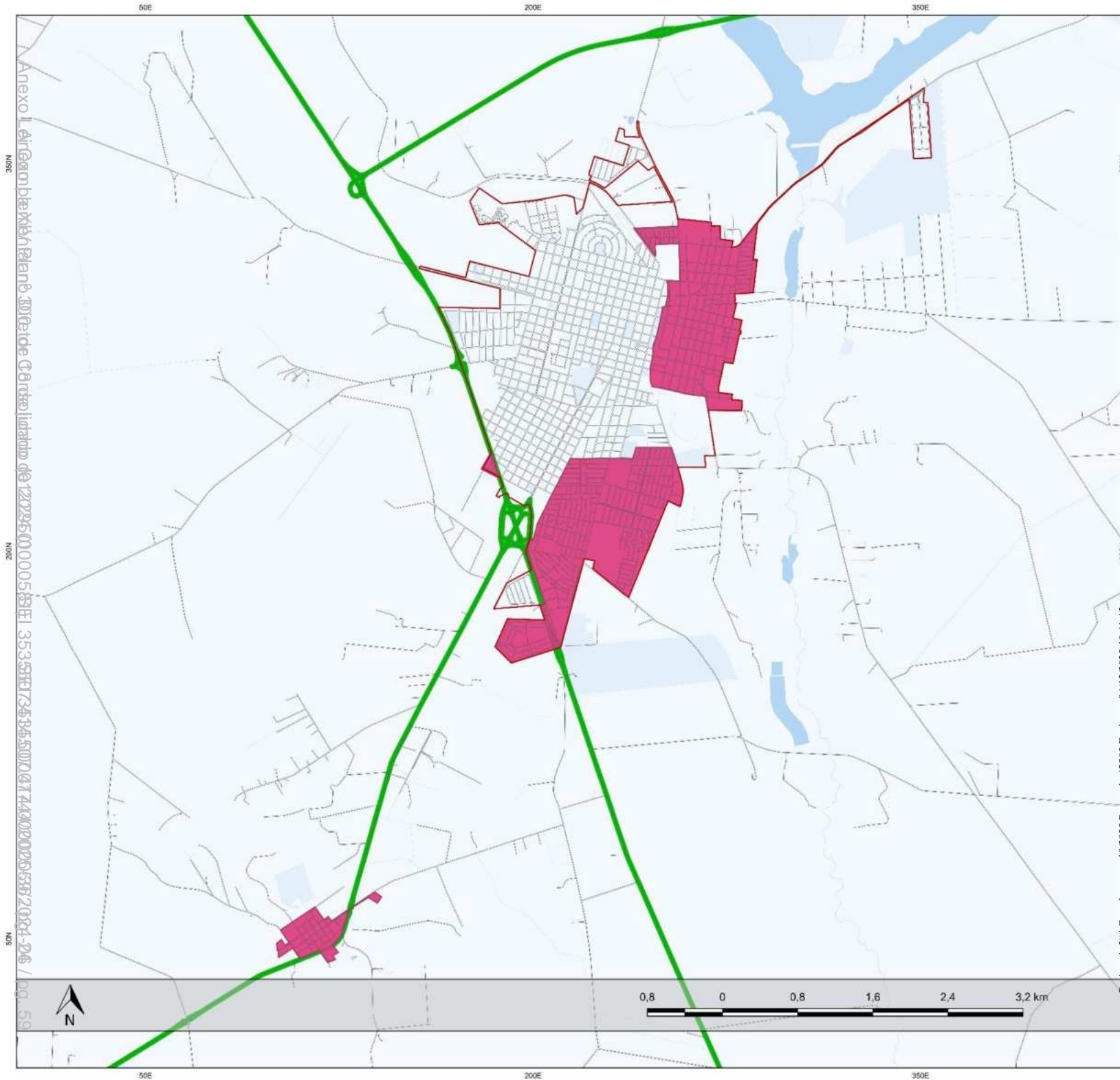


Legenda:

- Áreas de Aplicação da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e da Concessão de Direito Real de Uso
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

ANEXO XIV

**ÁREAS DE APLICAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA
FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEGISLAÇÃO/NORMAS DE REFERÊNCIA

PROCESSO SEI: 3535507.414.00007744/2025-36

Tipo de Matéria: PProjeto de Lei Complementar

Assunto: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR __ 03-12-2025 Alt. LC 300/2024 Plano Diretor Municipal - PDM.

Descrição / Link / Anexo Digital	Ementa/Assunto
Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024	Institui o Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP e dá outras providências.
Lei Complementar nº 9, de 10 de novembro de 1998	Institui o Código do Meio Ambiente de Paraguaçu Paulista.
Lei Complementar nº 157, de 05 de julho de 2013	Dispõe sobre a Regulamentação do Artigo 55 da Lei Complementar Nº. 09/1998 - Código do Meio Ambiente do Município, no que se Refere à Delimitação da APA Ribeirão Alegre e da APE Abastecimento Urbano no Município.
Memorando SMUH Nº 267/25, 19/11/2025	Alteração do Plano Diretor- Lei Complementar nº 300/2024
Ata da Reunião do CONCIDADE, 09/10/2025	Realizada em 09/10/2025
Relatório de Audiência Pública, 23/10/2025	Alterações de Dispositivos do Plano Diretor, Lei Complementar Nº 300/2024
Relatório de Divulgação, 23/10/2025	Divulgação da Audiência Pública

Fontes:

- (1) [Portal da Prefeitura de Paraguaçu Paulista / Legislação](#)
- (2) [Portal da Prefeitura de Paraguaçu Paulista / SEI Cidades Pesquisa Pública](#)
- (3) [Portal da Câmara Municipal de Paraguaçu Paulista / Normas Jurídicas](#)
- (4) [Portal de Legislação Federal](#)
- (5) [Portal de Legislação Estadual](#)



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 03/12/2025, às 13:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0122920** e o código CRC **BE52A2DF**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00007744/2025-36

SEI nº 0122920

Assinado por: ANTONIO TAKASHI
SASADA:09978620842, 2025.12.04
10:40:29 BRT





DESPACHO

Considerando que o sr. Prefeito Municipal, por meio do Ofício nº. 940/2025-PARAG-GAP, solicitou a convocação de Sessão Extraordinária para deliberação do Projeto de Lei Complementar nº. 010/25 de sua autoria, protocolizado nesta data, e, tendo em vista se tratar de matéria urgente e de natureza relevante, conforme devidamente justificado pelo autor, ao encontro do preceituado no art. 17, IX da Lei Orgânica, defiro o pedido efetuado e ENCAMINHO o Projeto de Lei Complementar nº. 010/25 à Procuradoria Jurídica desta Edilidade, para análise e apresentação do respectivo parecer quanto aos aspectos legais da matéria.

Gabinete da Presidência, 4 de dezembro de 2025.

FÁBIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal

Despacho de movimentação de processo
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Fábio Fernando Siqueira dos Santos.
Este documento é uma via autêntica, conforme estampa contida na lauda seguinte.



Assinado por: FABIO FERNANDO
SIQUEIRA DOS
SANTOS:22040058869, 2025.12.04
14:12:45 BRT

PROJETOS protocolizados para tramitação



De <secretaria@paraguacupaulista.sp.leg.br>
 Para Vereadores <vereadores@paraguacupaulista.sp.leg.br>
 Data 2025-12-04 14:24

plc_010-25.pdf(~15 MB) plc_011-25.pdf(~231 KB)

Encaminhamos, para conhecimento, arquivos digitais de projetos para tramitação nesta Casa, a saber:

- 1) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/25, de autoria do sr. Prefeito Municipal, que “Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP”. Protocolo em 04/12/25;
- 2) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/25, de autoria do sr. Prefeito Municipal, que “Dispõe sobre a transferência da receita livre do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, ao Instituto Municipal de Seguridade Social - IMSS, para o equacionamento do déficit atuarial, a alteração da Lei nº 1.968, de 21 de maio de 1997, e outras providências”. Protocolo em 04/12/25;.

Daniela Abdalla Paiva Lúcio
 Câmara Municipal da Estância Turística de
 Paraguaçu Paulista - São Paulo

Remessa de Projeto à Procuradoria Jurídica – PLC 010/25

De <secretaria@paraguacupaulista.sp.leg.br>
Para Jurídico <juridico@paraguacupaulista.sp.leg.br>
Data 2025-12-04 14:25

desp_pres_plc010.pdf (~199 KB)

Sr. Procurador Jurídico,

De ordem do Presidente da Câmara, encaminhamos a essa Procuradoria Jurídica projeto para análise e expedição do competente parecer técnico instrutivo, conforme despacho anexo.

Daniela Abdalla Paiva Lúcio
Câmara Municipal da Estância Turística de
Paraguaçu Paulista - São Paulo



Parecer Jurídico 116/2025

Protocolo 42620 Envio em 05/12/2025 13:39:20

Trata-se de parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 10 /2025, de autoria do Sr. Prefeito Municipal, na qual *“Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.”*

As alterações no Plano Diretor do Município - Lei Complementar nº 300/2024 ora propostas são as seguintes:

- I - dos ANEXOS I, II, III, VII e X, incorporadas nos anexos consolidados da Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que acompanham esta lei;
- II - dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 61, 98 e 100 e inclusão dos arts. 23-A, 23-B e 23-C:

A Lei Orgânica do Município, em seu artigo 7º, I e X, estabelece a obrigatoriedade do município em elaborar o Plano Diretor.

Art. 7º - *Ao Município cabe legislar e prover a tudo quanto respeite o interesse local e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, entre outras, as seguintes atribuições:*

I - suplementar a legislação federal e estadual no que couber;

X - elaborar o plano diretor conforme diretrizes gerais fixadas em lei federal, utilizando os novos instrumentos de política de desenvolvimento urbano sustentável e os procedimentos previstos no Estatuto da Cidade, para efetivo controle do crescimento urbano, e coibindo o uso inadequado do solo urbano;

Também em seu art. 243, estabelece que *“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo município, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.”*

Vê-se que a matéria é de interesse local, conforme art. 14, III da LOM c/c art. 30, I da Constituição Federal.

“LOM - Art. 14 - *Cabe à Câmara de Vereadores, com a sanção do Prefeito, dispor sobre as matérias de interesse local, especialmente:*

III - *votar, entre outras, as leis: Diretrizes Gerais de Desenvolvimento Urbano, Plano Diretor, Parcelamento do Solo Urbano ou de Expansão Urbana, Uso e Ocupação do Solo Urbano e de Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas, todos revestidos dos instrumentos e procedimentos preconizados pelo Estatuto da Cidade, para o uso adequado do solo urbano e o crescimento sustentado do perímetro urbano, em conciliação com os interesses rurais;*

“C.F.-Art. 30. *Compete aos Municípios:*

I - *legislar sobre assuntos de interesse local;*”

Plenário “Vereador Oscar Porfírio Neto”

Rua Guerino Matheus, 205 – Fone/Fax (18) 3361-1047 – CEP 19703-060 – Paraguaçu Paulista (SP)
CNPJ 51.500.619/0001-04 – Website: www.paraguacupaulista.sp.leg.br



Assim, a proposição se apresenta correta em face da legislação vigente, se enquadrando quanto aos aspectos de iniciativa e competência.

A matéria, por se tratar de lei complementar, conforme disposto no art. 54, III da LOM, deverá ser submetida a dois turnos de votação, conforme previsto no artigo 239, § 1º, alínea “b” do Regimento Interno, bem como obter votos da maioria absoluta para sua aprovação, nos termos do artigo 53, § 1º, Inciso XXI do Regimento Interno.

“LOM - Art. 54 - Observado o processo legislativo das leis ordinárias, a aprovação de lei complementar exige o “quorum” da maioria absoluta dos membros da Câmara de Vereadores.

Parágrafo Único - São leis complementares, além de outras indicadas nesta lei, as que disponham sobre:

III - uso e ocupação do solo, as leis de zoneamento e suas alterações e o **Plano Diretor** e suas atualizações, com base no Estatuto da Cidade.”

“R.I. - Art. 239 - Discussão é a fase dos trabalhos destinadas aos debates em Plenário.
§ 1º - Serão votados em dois turnos de discussão e votação, com intervalo mínimo de dez (10) dias entre eles:

b) os Projetos de Lei Complementar;”

“R.I. - Art. 53 - O Plenário deliberará:

§ 1º - Por maioria absoluta sobre:

XXI - Plano Diretor”

O regime de tramitação é normal, devendo ser apreciado pelas comissões competentes, especialmente na Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade, conforme Art. Art. 76 do R.I., para que se manifeste sobre os aspectos contábeis da proposição, especialmente face às Leis nº 4.320/1964 e 101/2000, bem como quanto à LDO.

“Art. 76 - As Comissões Permanentes, em razão da matéria de sua competência, cabe:

§ 2º - A Comissão de Constituição, Justiça e Redação manifestar-se-á sobre a constitucionalidade e legalidade e a Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade sobre os aspectos financeiros e orçamentários de qualquer proposição.”

Todavia, o Sr. Prefeito Municipal solicitou, através do **Ofício nº 940/2025-GAP**, protocolizado em 04/12/2025, que seja convocada sessão extraordinária para sua apreciação, em face da relevância e urgência da matéria.

A **natureza relevante** reside no fato de se tratar de matéria da área de planejamento urbano, especificamente a adequação de diretrizes e parâmetros de ordenamento urbano e ambiental e de índices construtivos, importantes para a aprovação de projetos de urbanização e edificações. Considerando a proximidade do recesso legislativo e tendo em vista a demanda pela aprovação de projetos de urbanização e edificações ainda este ano, a fim de evitar a perda de oportunidade, este projeto de lei complementar não pode esperar o trâmite ordinário de 45



(quarenta e cinco) dias, restando evidente a **urgência e o interesse público** na rápida tramitação da matéria

A realização de sessão extraordinária está prevista no Art. 31, § 2º da Lei Orgânica do Município e 177, § 1º do Regimento Interno.

"LOM - Art. 31 - A Câmara de Vereadores, durante as sessões legislativas, reunir-se-á ordinária, extraordinária e solenemente, conforme dispuser seu Regimento Interno.

§2º - As reuniões extraordinárias e solenes, realizáveis fora do estabelecido no parágrafo anterior, serão convocadas, em reunião ou fora dela, pelo Presidente da Câmara de Vereadores, com uma antecedência mínima de quarenta e oito horas."

"RI - Art. 177 As sessões extraordinárias, no período normal de funcionamento da Câmara, serão convocadas pelo Presidente da Câmara, em sessão ou fora dela.

§ 1º Quando feita fora de sessão, a convocação será levada ao conhecimento dos Vereadores pelo Presidente da Câmara, através de comunicação pessoal e escrita, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas."

Por força do disposto no art. 17, inciso IX da Lei Orgânica, cabe ao Presidente efetuar a convocação de sessão extraordinária para apreciação de qualquer projeto de lei, **desde que observado a urgência e a natureza relevante da matéria, de acordo com justificativas apresentadas no Ofício nº 940/2025-GAP e no projeto**, cabendo ao Presidente da Casa, nos termos do art. 17, IX da LOM atender ou não ao pedido.

Art. 17 - Ao Presidente da Câmara de Vereadores, seu representante máximo, cabem, entre outras, as seguintes atribuições:

IX - convocar extraordinariamente a Câmara Municipal, no período das reuniões ordinárias, quando a matéria a ser apreciada **for urgente e de natureza relevante.**

Isto posto e constando ainda de regularidade quanto aos aspectos gramaticais e regimentais, o presente Projeto de Lei é **legal**, face às normas vigentes, podendo ter regular tramitação e apreciação pelo Egrégio Plenário.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 05 de dezembro de 2025

Mario Roberto PLazza
Procurador Jurídico

Assinado por: MARIO ROBERTO
PLAZZA:01509458840, 2025.12.05
13:39:11 BRT





Ofício Nº 0341-2025-C

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 9 de dezembro de 2025.

A

Todos os Vereadores

Senhor Vereador,

Conforme dispõe o artigo 177 do Regimento Interno desta Casa Legislativa, **CONVOCAMOS** Vossa Senhoria para **uma** (1) Sessão Extraordinária a ser realizada amanhã, **quarta-feira, dia 10 de dezembro de 2025, às 9h**, para deliberação da seguinte pauta de autoria do sr. Prefeito Municipal:

I - Matéria em Redação Final:

1) REDAÇÃO FINAL Nº 004/25, elaborada pela COFC, relativa ao **PROJETO DE LEI Nº 056/25**, de autoria do sr. Prefeito Municipal, que *“Estima a receita e fixa a despesa do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista para o exercício financeiro de 2026”*, em razão da aprovação das Emendas Impositivas apresentadas pelos Vereadores.

II - Matérias em 1º turno de discussão e votação:

2) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/25 que *“Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP”*;

3) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/25 que *“Dispõe sobre a transferência da receita livre do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, ao Instituto Municipal de Seguridade Social - IMSS, para o equacionamento do déficit atuarial, a alteração da Lei nº 1.968, de 21 de maio de 1997, e outras providências”*;

III - Matérias em discussão e votação únicas:

4) PROJETO DE LEI Nº 074/25 que *“Autoriza o Poder Executivo a celebrar termo de fomento com a Associação Popular dos Moradores das Vilas Gammon e Francisco Roberto, visando a Aquisição de equipamentos e instrumentos musicais para fortalecimento das atividades do Ponto de Cultura – Salão Cultural, em Paraguaçu Paulista, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014”*;

5) PROJETO DE LEI Nº 075/25 que *“Dispõe sobre autorização para abertura de crédito especial de R\$ 1.402.641,83, ao Orçamento Programa 2025, destinado à Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Assistência Social, para atendimento de atividades e projetos, e pagamentos de despesas relacionadas, conforme específica”*;

6) PROJETO DE LEI Nº 077/25 que *“Autoriza o Poder Executivo a celebrar termo de fomento com a Associação Popular dos Moradores das Vilas Gammon e Francisco Roberto, visando o custeio para realização de oficinas gratuitas de violino e violão, com turmas voltadas para crianças, adolescentes, jovens, adultos e idosos, promovendo a formação musical e cidadã por meio da arte e da cultura, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014”*;

Plenário “Vereador Oscar Porfírio Neto”

Rua Guerino Matheus, 205 – Fone (18) 3361-1047 – CEP 19703-060 – Paraguaçu Paulista (SP)

CNPJ 51.500.619/0001-04 – Website: www.paraguacupaulista.sp.leg.br



7) PROJETO DE LEI Nº 078/25 que “*Autoriza o Poder Executivo a celebrar convênio com a Santa Casa de Misericórdia de Paraguaçu Paulista, que Contempla a realização das Ofertas de Cuidados Integrados (OCI's) nas diversas especialidades conforme previsto na Portaria GM/MS nº 3.492, de 8 de abril de 2024 e Portaria GM/MS nº 6.039 de 11 de dezembro de 2024*”.

Informamos que os arquivos digitais relativos às matérias acima descritas já haviam sido encaminhados ao e-mail institucional de Vossa Senhoria para conhecimento, encontrando-se também disponíveis para consulta junto ao SAPL.

Atenciosamente,


FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal

Convocação Sessão Extraordinária – Ofício nº 341-2025 - C

Data da Sessão: 10/12/2025 às 9h

Amauri Carlos Caboclo	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Clemente da Silva Lima Junior	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Daniel Rodrigues Faustino	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Douglas Amoyr Khenayfis Filho	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Graciane da Costa Oliveira Cruz	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Jamilson de Souza	Data _____ Horário _____ Assinatura:
José Roberto Baptista Junior	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Leandro Monteiro de Siqueira	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Otacilio Alves de Amorim Neto	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Paulo Roberto Pereira	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Ricardo Rio Menezes Villarino	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Vanes Aparecida Pereira da Costa	Data _____ Horário _____ Assinatura:



Parecer de Relator Especial 32/2025

Protocolo 42628 Envio em 10/12/2025 09:31:34

Ao Projeto de Lei Complementar nº 010/2025

Autor: **Sr. Prefeito Municipal ANTONIO TAKASHI SASADA**

Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

RELATÓRIO

Nomeado pela Presidência da Casa para analisar e exarar parecer sobre o Projeto de Lei Complementar nº 010/2025, relato a seguir, como Relator Especial, as observações que julgo pertinentes à matéria.

O projeto visa alterar a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

As alterações no Plano Diretor do Município - Lei Complementar nº 300/2024 ora propostas são as seguintes:

I - dos ANEXOS I, II, III, VII e X, incorporadas nos anexos consolidados da Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que acompanham esta lei;

II - dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 61, 98 e 100 e inclusão dos arts. 23-A, 23-B e 23-C.

A Lei Orgânica do Município, em seu artigo 7º, incisos I e X, estabelecem a obrigatoriedade do município em elaborar o Plano Diretor.

Também em seu art. 243, estabelece que *“A política de desenvolvimento urbano, executada pelo município, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.”*

Vê-se que a matéria é de interesse local, conforme art. 14, III da LOM c/c art. 30, I da Constituição Federal.

Assim, a proposição se apresenta correta em face da legislação vigente, se enquadrando quanto aos aspectos de iniciativa e competência.

Após analisar a matéria e não encontrando vícios que possam impedir sua tramitação, emito **PARECER FAVORÁVEL** ao **Projeto de Lei Complementar nº 010/2025**, em conformidade com o posicionamento da Procuradoria Jurídica da Casa, reservando ao Plenário a decisão final.

Palácio Legislativo Água Grande, 10 de dezembro de 2025.

JUNINHO DO PEG PAG LIMA

Relator

Plenário “Vereador Oscar Porfírio Neto”

Rua Guerino Matheus, 205 – Fone/Fax (18) 3361-1047 – CEP 19703-060 – Paraguaçu Paulista (SP)

CNPJ 51.500.619/0001-04 – Website: www.paraguacupaulista.sp.leg.br



Assinado por: CLEMENTE DA SILVA
LIMA JUNIOR:25666889826,
2025.12.10 09:30:42 BRT



Palácio Legislativo Água Grande

Câmara Municipal
Estância Turística de Paraguaçu Paulista

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/25

1º TURNO

PREFEITO MUNICIPAL

PROCESSO DE VOTAÇÃO: **NOMINAL**
QUÓRUM PARA APROVAÇÃO: **MAIORIA ABSOLUTA**

14ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2025

	NOME DO VEREADOR	SIM	NÃO	Ausente	Abstenção
1º	OTACILIO ALVES DE AMORIM NETO	X			
2º	AMAURI CARLOS CABOCLO			X	
3º	PAULO ROBERTO PEREIRA	X			
4º	DOUGLAS AMOYR KHENAYFIS FILHO	X			
5º	FÁBIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS			Presidindo a Sessão	
6º	LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA	X			
7º	CLEMENTE DA SILVA LIMA JUNIOR	X			
8º	RICARDO RIO MENEZES VILLARINO	X			
9º	GRACIANE DA COSTA OLIVEIRA CRUZ			X	
10º	DANIEL RODRIGUES FAUSTINO	X			
11º	JAMILSON DE SOUZA	X			
12º	JOSÉ ROBERTO BAPTISTA JUNIOR	X			
13º	VANES APARECIDA PEREIRA DA COSTA			X	
	TOTAIS	09		3	

Leandro Monteiro

LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA
1º Secretário

Plenário "Vereador Oscar Porfírio Neto"

Rua Guerino Matheus, 205 – Fone/Fax (18) 3361-1047 – CEP 19703-060 – Paraguaçu Paulista (SP)

CNPJ 51.500.619/0001-04 – Website: www.paraguacupaulista.sp.leg.br



TERMO DE CERTIFICAÇÃO

CERTIFICO que o Projeto de Lei Complementar nº. 010/25, de autoria do sr. Prefeito Municipal, foi deliberado em 1ª turno na pauta da Ordem do Dia da 14ª Sessão Extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2025, sendo **aprovado** por nove (9) votos favoráveis dos Vereadores, registradas três (3) ausências, obtendo, dessa forma, o quórum de maioria absoluta necessário à sua aprovação.

Despacho: De ordem do Presidente da Câmara Municipal, Vereador Fábio Fernando Siqueira dos Santos, disponibilizar o Projeto à pauta da Ordem do Dia da Próxima Sessão Plenária, para deliberação em 2º turno.

Departamento Legislativo, 10 / 12 / 2025

EDINEY BUENO
Agente Administrativo

Termo de certificação
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Ediney Bueno.
Este documento é uma via autêntica, conforme estampa contida na lauda seguinte.

Assinado por: EDINEY
BUENO:33129563822, 2025.12.10
09:50:44 BRT





Ofício Nº 0345-2025-C

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 16 de dezembro de 2025.

A

Todos os Vereadores

Senhor Vereador,

Conforme dispõe o artigo 180 do Regimento Interno desta Casa Legislativa, **CONVOCAMOS** Vossa Senhoria para **uma** (1) Sessão Extraordinária a ser realizada amanhã, **quarta-feira, dia 17 de dezembro de 2025, às 9h**, para deliberação da seguinte pauta de autoria do sr. Prefeito Municipal:

I - Matérias em 2º turno de discussão e votação:

1) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/25 que “Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP”;

2) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/25 que “Dispõe sobre a transferência da receita livre do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, ao Instituto Municipal de Seguridade Social - IMSS, para o equacionamento do déficit atuarial, a alteração da Lei nº 1.968, de 21 de maio de 1997, e outras providências”;

II - Matéria em 1º turno de discussão e votação:

3) PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 012/25 que “Autoriza a regularização de edificações no Município e dá outras providências”;

III - Matérias em discussão e votação únicas:

4) PROJETO DE LEI Nº 079/25 que “Dispõe sobre autorização para abertura de crédito especial de R\$ 270.432,23, ao Orçamento Programa 2025, destinado à Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento e Secretaria Municipal de Saúde, para atendimento de atividades e pagamentos de despesas relacionadas, conforme especifica”;

5) PROJETO DE LEI Nº 080/25 que “Autoriza o Poder Executivo a celebrar convênio com Santa Casa de Misericórdia de Paraguaçu Paulista, visando complementar o reajuste financeiro do Piso Nacional da Enfermagem de acordo com a Lei Federal nº 14.434, de 4 de agosto de 2022, para enfermeiro, técnicos de enfermagem e auxiliares de enfermagem que prestam serviços na Santa Casa de Misericórdia de Paraguaçu Paulista”.

Informamos que os arquivos digitais relativos às matérias acima descritas já haviam sido encaminhados ao e-mail institucional de Vossa Senhoria para conhecimento, encontrando-se também disponíveis para consulta junto ao SAPL.

Atenciosamente,


FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal

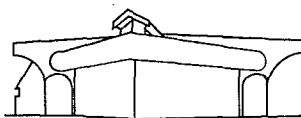
Plenário “Vereador Oscar Porfírio Neto”

Rua Guerino Matheus, 205 – Fone (18) 3361-1047 – CEP 19703-060 – Paraguaçu Paulista (SP)
CNPJ 51.500.619/0001-04 – Website: www.paraguacupaulista.sp.leg.br

Convocação Sessão Extraordinária – Ofício nº 345-2025 - C

Data da Sessão: 17/12/2025 às 9h

Amauri Carlos Caboclo	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Clemente da Silva Lima Junior	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Daniel Rodrigues Faustino	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Douglas Amoyr Khenayfis Filho	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Graciane da Costa Oliveira Cruz	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Jamilson de Souza	Data _____ Horário _____ Assinatura:
José Roberto Baptista Junior	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Leandro Monteiro de Siqueira	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Otacilio Alves de Amorim Neto	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Paulo Roberto Pereira	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Ricardo Rio Menezes Villarino	Data _____ Horário _____ Assinatura:
Vanes Aparecida Pereira da Costa	Data _____ Horário _____ Assinatura:



Palácio Legislativo Água Grande

Câmara Municipal
Estância Turística de Paraguaçu Paulista

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/25

2º TURNO

PREFEITO MUNICIPAL

PROCESSO DE VOTAÇÃO: **NOMINAL**
QUÓRUM PARA APROVAÇÃO: **MAIORIA ABSOLUTA**

15ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2025

	NOME DO VEREADOR	SIM	NÃO	Ausente	Abstenção
1º	PAULO ROBERTO PEREIRA	X			
2º	OTACILIO ALVES DE AMORIM NETO	X			
3º	CLEMENTE DA SILVA LIMA JUNIOR	X			
4º	RICARDO RIO MENEZES VILLARINO	X			
5º	GRACIANE DA COSTA OLIVEIRA CRUZ	X			
6º	LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA	X			
7º	DOUGLAS AMOYR KHENAYFIS FILHO	X			
8º	VANES APARECIDA PEREIRA DA COSTA	X			
9º	FÁBIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS			Presidindo a Sessão	
10º	JOSÉ ROBERTO BAPTISTA JUNIOR	X			
11º	AMAURI CARLOS CABOCLO	X			
12º	JAMILSON DE SOUZA			X	
13º	DANIEL RODRIGUES FAUSTINO	X			
	TOTAIS	11		01	

Leandro Monteiro

LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA
1º Secretário



TERMO DE CERTIFICAÇÃO

CERTIFICO que o Projeto de Lei Complementar nº. 010/25, de autoria do sr. Prefeito Municipal, foi deliberado em 2ª turno na pauta da Ordem do Dia da 15ª Sessão Extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2025, sendo **aprovado** por onze (11) votos favoráveis dos Vereadores, registrada uma (1) ausência, obtendo, dessa forma, o quórum de maioria absoluta necessário à sua aprovação.

Despacho: De ordem do Presidente da Câmara Municipal, Vereador Fábio Fernando Siqueira dos Santos, expedir Autógrafo para assinatura da Mesa Diretora e posterior encaminhamento ao sr. Prefeito Municipal para fins de sanção e promulgação.

Departamento Legislativo, 17 / 12 / 2025

EDINEY BUENO
Agente Administrativo

Termo de certificação
Assinado digitalmente conforme Resolução nº 113, de 06 de julho de 2021, por Ediney Bueno.
Este documento é uma via autêntica, conforme estampa contida na lauda seguinte.

Assinado por: EDINEY
BUENO:33129563822, 2025.12.17
09:28:47 BRT





Autógrafo 107/2025

Protocolo 42700 Envio em 17/12/2025 10:09:35

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010-2025

Autoria do Projeto: sr. Prefeito Municipal

Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

A P R O V A:

Art. 1º A Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - dos ANEXOS I, II, III, VII e X, incorporadas nos anexos consolidados da Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que acompanham esta lei;

II - dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 61, 98 e 100 e inclusão dos arts. 23-A, 23-B e 23-C:

“Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por parcelamento, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais.” (NR)

“Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural e salvaguardar a Área de Proteção Ambiental (APA) e Área de Proteção Especial (APE) do Ribeirão Alegre.

§ 1º. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial e de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 2º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

- a) Loteamentos urbanos;*
- b) Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;*
- c) O exercício de atividades comerciais e industriais;*
- d) A deposição de resíduos sólidos urbanos;*
- e) O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;*
- f) O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.*

§ 3º Qualquer atividade não elencada no §2º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão técnica coordenada pela Secretaria de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente.

§ 4º A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.



§ 5º Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

§ 6º Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras.

§ 7º Fica proibida a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre.

§ 8º Os dispositivos deste artigo e outros que se referem à APE não se aplicam às áreas públicas e aos empreendimentos e projetos já em andamento que tenham sido protocolizados na prefeitura ou que já tenha Convênio/ Termo de Compromisso assinado com o município." (NR)

"Art. 23-A. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial é de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 1º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

I - Loteamentos urbanos;

II - Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;

III - O exercício de atividades comerciais e industriais;

IV - A deposição de resíduos sólidos urbanos;

V - O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;

VI - O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.

§ 2º Qualquer atividade não elencada no § 1º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão técnica coordenada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente." (NR)

"Art. 23-B. A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

I - Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

II - Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras." (NR)

"Art. 23-C. Fica proibido a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental, em especial da APP e APA do Ribeirão Alegre;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental;



VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores." (NR)

"Art. 25. Os parcelamentos do solo permitidos na APE, além dos requisitos exigidos no art. 23, deverão estabelecer ainda, como parâmetros máximos:

I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;

II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;

III - Taxa de ocupação máxima = 20%;

IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares)." (NR)

"Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

I - Permeabilidade mínima = 40%;

II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;

III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;

IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;

V - Vedação de ocupação da APA do Ribeirão Alegre;

VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU)." (NR)

"Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO.

Parágrafo Único: Fica proibido o uso da OOMU para mudança de uso no perímetro da APA do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 98. A M1P1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das



áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Segurança de Barragem, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas." (NR)

"Art. 100. A M1P2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I – Elaboração do Plano de Segurança de Barragem;

II – Incentivos para recomposição e preservação da APA do Ribeirão Alegre e seus afluentes." (NR)

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 17 de dezembro de 2025.

FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara

CLEMENTE DA SILVA LIMA JUNIOR
Vice-Presidente

LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA
1º Secretário

AMAURI CARLOS CABOCLO
2º Secretário

REGISTRADO em livro próprio na data supra e **PUBLICADO** por Edital afixado em lugar público de costume.

THIAGO RAMOS FRANCISCHETTI
Chefe de Gabinete

ANEXOS - Projeto de Lei Complementar nº 010/2025

CERTIFICAMOS que os **Anexos** do Projeto de Lei Complementar nº 010/2025, que "*Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP*", foram aprovados com o Projeto, na totalidade, fazendo parte integrante deste **Autógrafo nº 107/25**.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 17 de dezembro de 2025.

FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara

CLEMENTE DA SILVA LIMA JUNIOR
Vice-Presidente

LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA
1º Secretário

AMAURI CARLOS CABOCLO
2º Secretário

Assinado por: **FABIO FERNANDO**
SIQUEIRA DOS
SANTOS:22040058869, 2025.12.17
09:11:31 BRT



Assinado por: **CLEMENTE DA SILVA**
LIMA JUNIOR:25666889826,
2025.12.17 09:30:52 BRT



Assinado por: **AMAURI CARLOS**
CABOCLO:13725185840, 2025.12.17
09:33:08 BRT



Assinado por: **LEANDRO MONTEIRO**
DE SIQUEIRA:36330153884,
2025.12.17 09:47:49 BRT

Assinado por: **THIAGO RAMOS**
FRANCISCETTI:33424976881,
2025.12.17 09:52:27 BRT



Ofício Nº 0347-2025

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 17 de dezembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
ANTONIO TAKASHI SASADA
Prefeitura Municipal da Estância Turística de
PARAGUAÇU PAULISTA (SP)

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

Encaminhamos a Vossa Excelência, para os devidos fins, os Autógrafos referentes aos Projetos de autoria desse Executivo, aprovados na 15ª Sessão Extraordinária desta Casa Legislativa, realizada nesta data, a saber:

1) AUTÓGRAFO Nº 107/25, relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 010/25, que *"Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP"*;

2) AUTÓGRAFO Nº 108/25, relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 011/25, que *"Dispõe sobre a transferência da receita livre do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, ao Instituto Municipal de Seguridade Social - IMSS, para o equacionamento do déficit atuarial, a alteração da Lei nº 1.968, de 21 de maio de 1997, e outras providências"*;

3) AUTÓGRAFO Nº 109/25, relativo ao Projeto de Lei nº 079/25, que *"Dispõe sobre autorização para abertura de crédito especial de R\$ 270.432,23, ao Orçamento Programa 2025, destinado à Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento e Secretaria Municipal de Saúde, para atendimento de atividades e pagamentos de despesas relacionadas, conforme especifica"*;

4) AUTÓGRAFO Nº 110/25, relativo ao Projeto de Lei nº 080/25, que *"Autoriza o Poder Executivo a celebrar convênio com Santa Casa de Misericórdia de Paraguaçu Paulista, visando complementar o reajuste financeiro do Piso Nacional da Enfermagem de acordo com a Lei Federal nº 14.434, de 4 de agosto de 2022, para enfermeiro, técnicos de enfermagem e auxiliares de enfermagem que prestam serviços na Santa Casa de Misericórdia de Paraguaçu Paulista"*.

Atenciosamente,


FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara Municipal

Recibo Eletrônico de Protocolo - 0126887**Usuário Externo (signatário):**

Câmara Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Data e Horário:

17/12/2025 10:47:34

Tipo de Peticionamento:

Processo Novo

Número do Processo:

3535507.414.00011254/2025-34

Interessados:

Câmara Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista

Protocolos dos Documentos (Número SEI):**- Documento Principal:**

- Protocolo geral

0126885

- Documentos Complementares:

- Anexo Ofício nº. 347/2025

0126886

O Usuário Externo acima identificado foi previamente avisado que o peticionamento importa na aceitação dos termos e condições que regem o processo eletrônico, além do disposto no credenciamento prévio, e na assinatura dos documentos nato-digitais e declaração de que são autênticos os digitalizados, sendo responsável civil, penal e administrativamente pelo uso indevido. Ainda, foi avisado que os níveis de acesso indicados para os documentos estariam condicionados à análise por servidor público, que poderá alterá-los a qualquer momento sem necessidade de prévio aviso, e de que são de sua exclusiva responsabilidade:

- a conformidade entre os dados informados e os documentos;
- a conservação dos originais em papel de documentos digitalizados até que decaia o direito de revisão dos atos praticados no processo, para que, caso solicitado, sejam apresentados para qualquer tipo de conferência;
- a realização por meio eletrônico de todos os atos e comunicações processuais com o próprio Usuário Externo ou, por seu intermédio, com a entidade porventura representada;
- a observância de que os atos processuais se consideram realizados no dia e hora do recebimento pelo SEI, considerando-se tempestivos os praticados até as 23h59min59s do último dia do prazo, considerado sempre o horário oficial de Brasília, independente do fuso horário em que se encontre;
- a consulta periódica ao SEI, a fim de verificar o recebimento de intimações eletrônicas.

A existência deste Recibo, do processo e dos documentos acima indicados pode ser conferida no Portal na Internet do(a) Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº 317, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

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

Art. 1º A Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - dos ANEXOS I, II, III, VII e X, incorporadas nos anexos consolidados da Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que acompanham esta lei;

II - dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 61, 98 e 100 e inclusão dos arts. 23-A, 23-B e 23-C:

"Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por parcelamento, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais." (NR)

"Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural e salvaguardar a Área de Proteção Ambiental (APA) e Área de Proteção Especial (APE) do Ribeirão Alegre.

§ 1º. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial e de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 2º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

- a) Loteamentos urbanos;*
- b) Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;*
- c) O exercício de atividades comerciais e industriais;*
- d) A deposição de resíduos sólidos urbanos;*
- e) O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;*
- f) O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.*

§ 3º Qualquer atividade não elencada no §2º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão

técnica coordenada pela Secretaria de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente.

§ 4º A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

§ 5º Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

§ 6º Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras.

§ 7º Fica proibida a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre.

§ 8º Os dispositivos deste artigo e outros que se referem à APE não se aplicam às áreas públicas e aos empreendimentos e projetos já em andamento que tenham sido protocolizados na prefeitura ou que já tenha Convênio/ Termo de Compromisso assinado com o município." (NR)

"Art. 23-A. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial é de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 1º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

I - Loteamentos urbanos;

II - Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;

III - O exercício de atividades comerciais e industriais;

IV - A deposição de resíduos sólidos urbanos;

V - O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;

VI - O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.

§ 2º Qualquer atividade não elencada no § 1º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão técnica coordenada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente." (NR)

"Art. 23-B. A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

I - Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

II - Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras." (NR)

"Art. 23-C. Fica proibido a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental, em especial da APP e APA do Ribeirão Alegre;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental;

VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores." (NR)

"Art. 25. Os parcelamentos do solo permitidos na APE, além dos requisitos exigidos no art. 23, deverão estabelecer ainda, como parâmetros máximos:

I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;

II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;

III - Taxa de ocupação máxima = 20%;

IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares)." (NR)

"Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

I - Permeabilidade mínima = 40%;

II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;

III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;

IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;

V - Vedação de ocupação da APA do Ribeirão Alegre;

VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU)." (NR)

"Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO.

Parágrafo Único: Fica proibido o uso da OOMU para mudança de uso no perímetro da APA do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 98. A MIP1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Segurança de Barragem, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas." (NR)

"Art. 100. A MIP2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I – Elaboração do Plano de Segurança de Barragem;

II – Incentivos para recomposição e preservação da APA do Ribeirão Alegre e seus afluentes." (NR)

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)

Prefeito

EMERSON MARTINS DOS SANTOS

Respondendo temporariamente pela Chefia de Gabinete do Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 17/12/2025, às 15:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



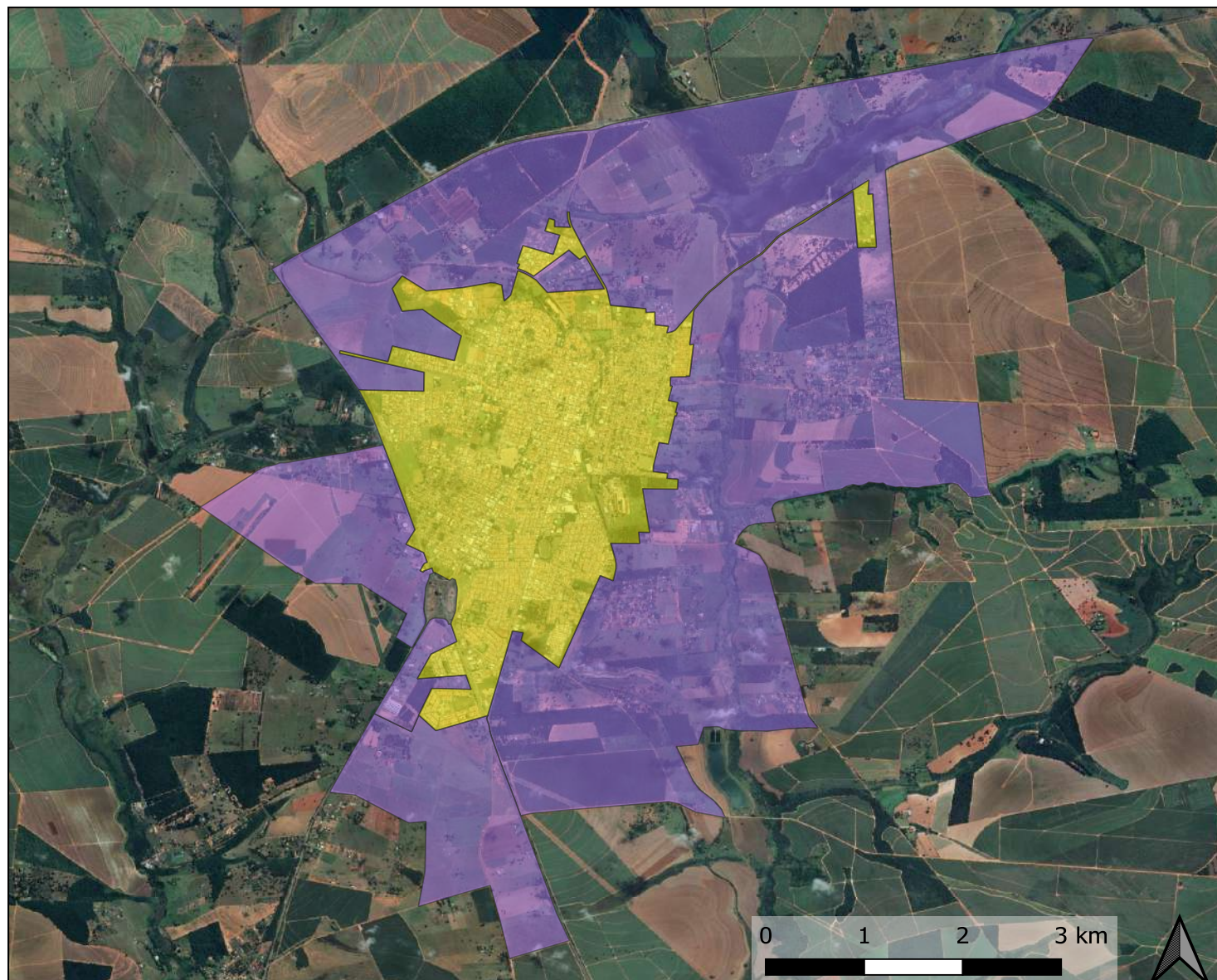
Documento assinado eletronicamente por **Emerson Martins dos Santos, Chefe de Gabinete do Prefeito**, em 17/12/2025, às 15:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



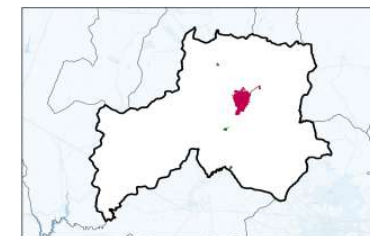
A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0126789** e o código CRC **6F3FE558**.

Referência: Processo nº 3535507.414.00007744/2025-36

SEI nº 0126789

PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

- PERÍMETRO URBANO / PARAGUAÇU PAULISTA
- PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO I

MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANO

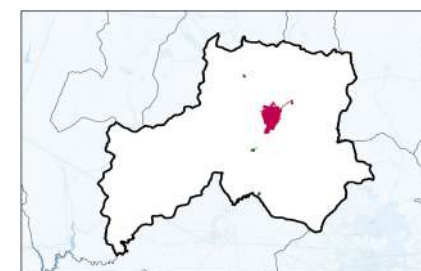
coordenadas UTM 22S (SIRGAS 2000), 11 de novembro de 2025

Anexo Ia XIV Plano Diretor Consolidado (0126795) SEI 3535507.414.00007744/2025-36 / pg. 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

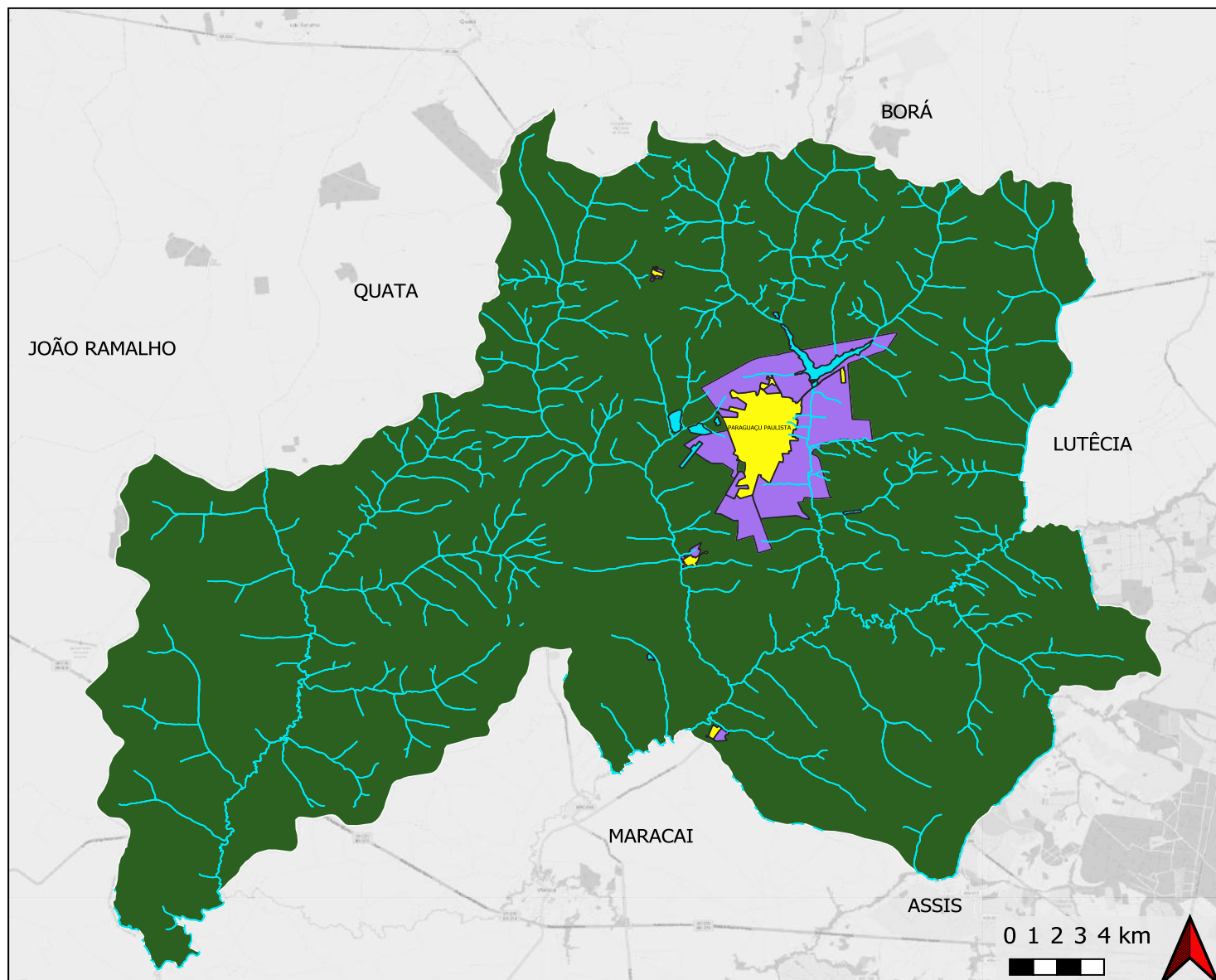
- PERIMETRO URBANO / DISTRITOS
- PERIMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO I

MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANO

coordenadas UTM 22S (SIRGAS 2000). 11 de novembro de 2025

SEI 3535507.414.00007744/2025-36 / pg. 6

PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



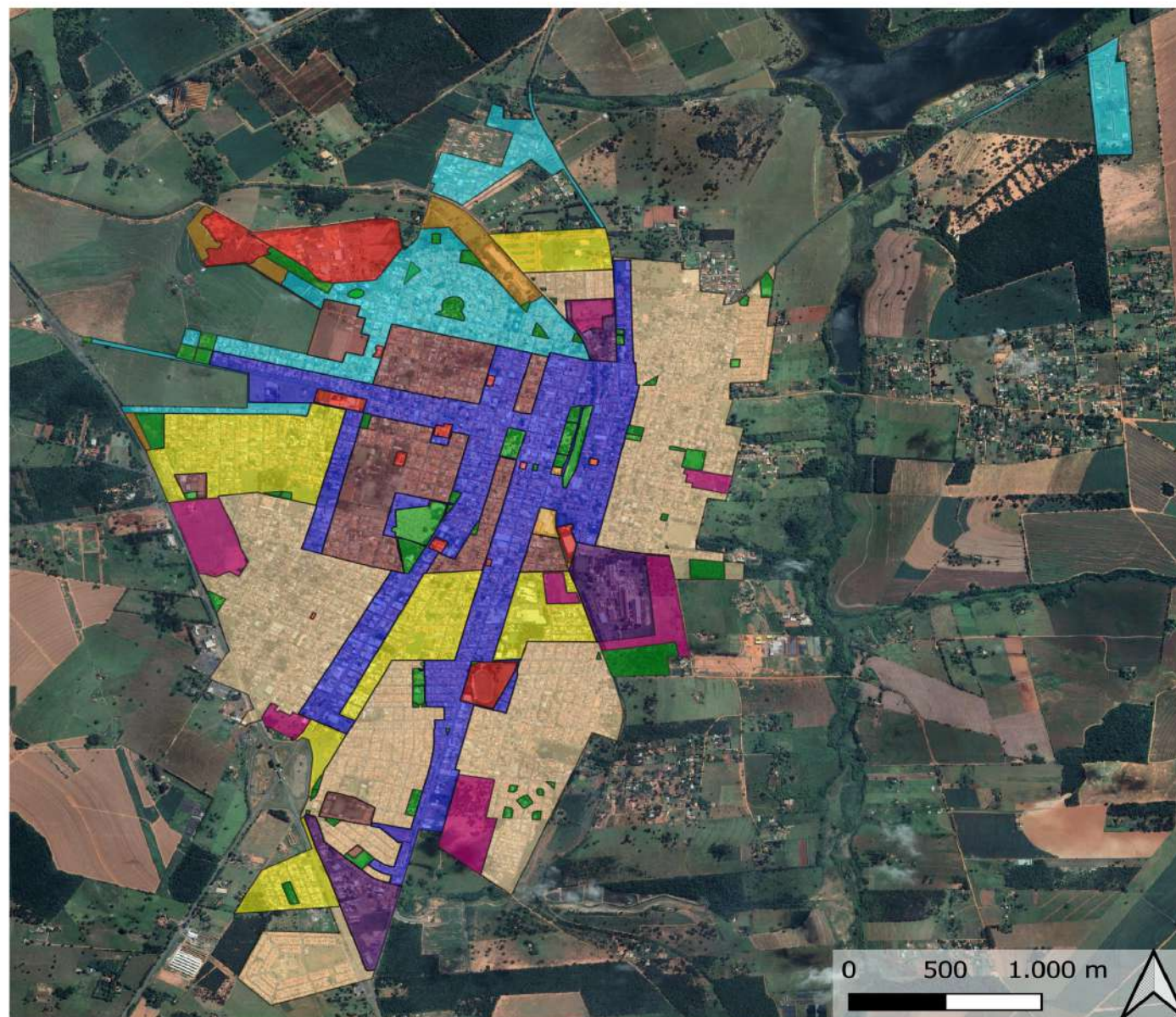
LEGENDA

- MACROZONA URBANA- MZU
- MACROZONA DE CONTENÇÃO E ORDENAMENTO DE EXPANSÃO URBANA- MZCOEU
- MACROZONA RURAL - MZR
- MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL RURAL- MZEAR
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DO ESTADO DE SÃO PAULO

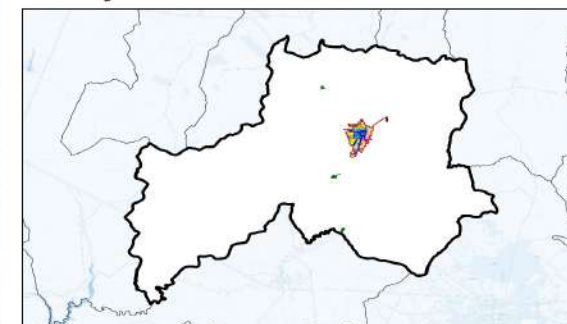
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIBEIRÃO
ALEGRE 100 METROS A PARTIR DA MARGEMÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DO RIBEIRÃO
ALEGRE 1000 METROS A PARTIR DA MARGEM

ANEXO II

MAPA DE MACROZONEAMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

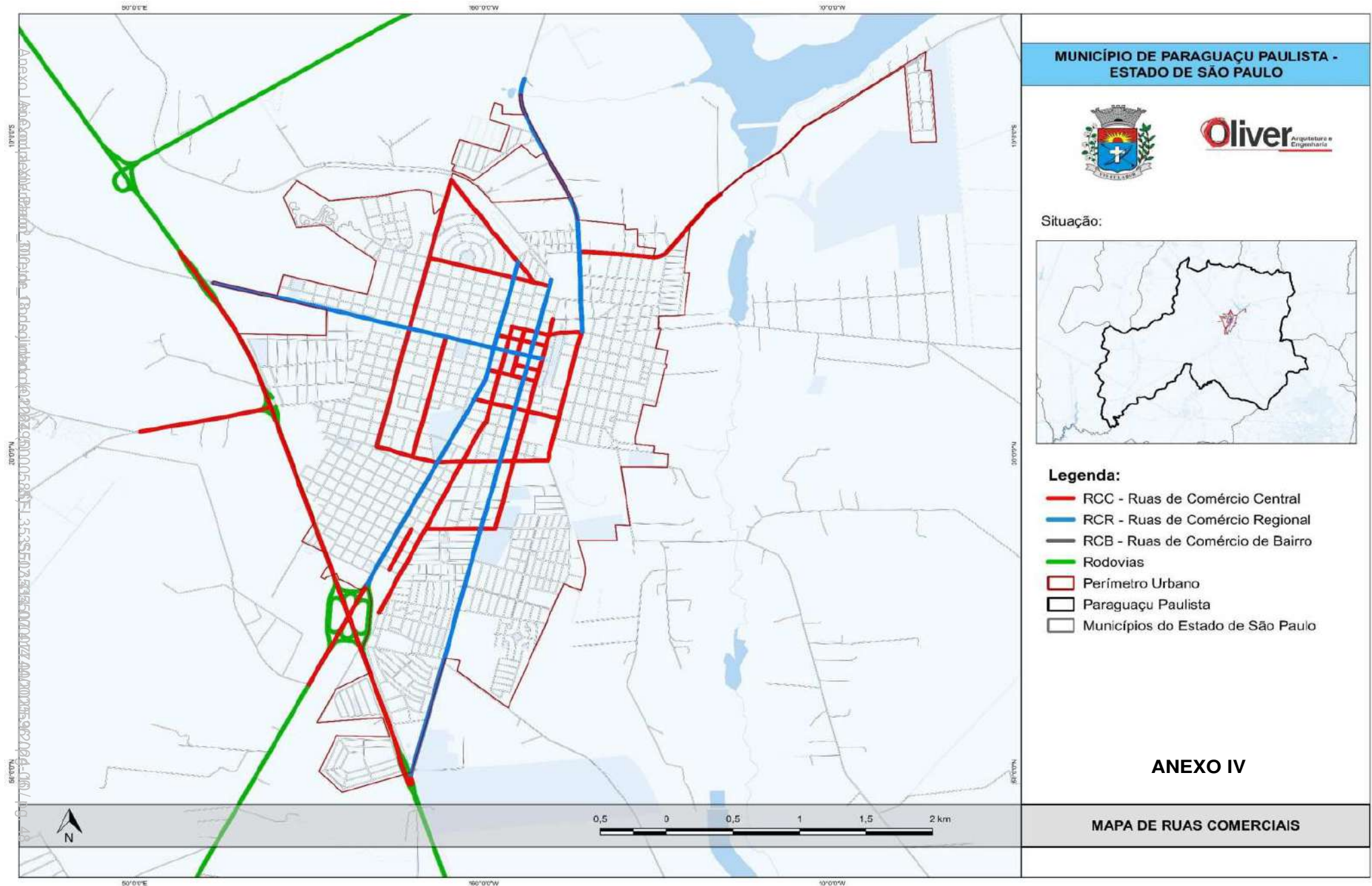
SITUAÇÃO:

**Legenda:**

- ZEA 1 - Zona Especial Ambiental 1
- ZEA 2 - Zona Especial Ambiental 2
- ZE - Zona Especial
- ZUM - Zona de Uso Misto
- EDU - Eixo de Desenvolvimento Urbano
- ZEIS 1 - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2
- ZI - Zona Industrial
- ZH1 - Zona Habitacional 1
- ZH2 - Zona Habitacional 2
- ZHD - Zona Habitacional Distritos

ANEXO III
MAPA DE ZONEAMENTO





ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

Categoria	Usos do Solo
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho da Cidade.
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo
AP	Produção Agropecuária

ANEXO VI – DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA E PORTE NÃO HABITACIONAL MÁXIMO

Zona	Porte não habitacional máximo	Densidade habitacional máxima
Macrozona Urbana - MZU		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m², podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	800m², podendo ser admitido porte até 2.000m² à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m²	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m²	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m²	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m²	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m²	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m², podendo ser admitido porte até 2.000m² à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada

ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			Área mínima dos lotes (m²)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav/ m)
			Mín	CAB	CAM				
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1	2 -1	A critério do CONCIDADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação.			
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1	2,8	350m²	2,5m	2,0m	4 pav 18m -6
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL CSB, CSS, I1	80%	0,5	1	3,2	125m²	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	2,0m	6 pav 18m -6
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	125m²	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	125m²	Mín 1,5m a partir do 3pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	125m²	Mín 1,5m a partir do 3pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	125m²	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	250m²	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	125m²	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	600m²	2,0m	15m	3 pav livre

NOTAS:

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

áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza.

(11) Áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.

(12) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico.

(13) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS.

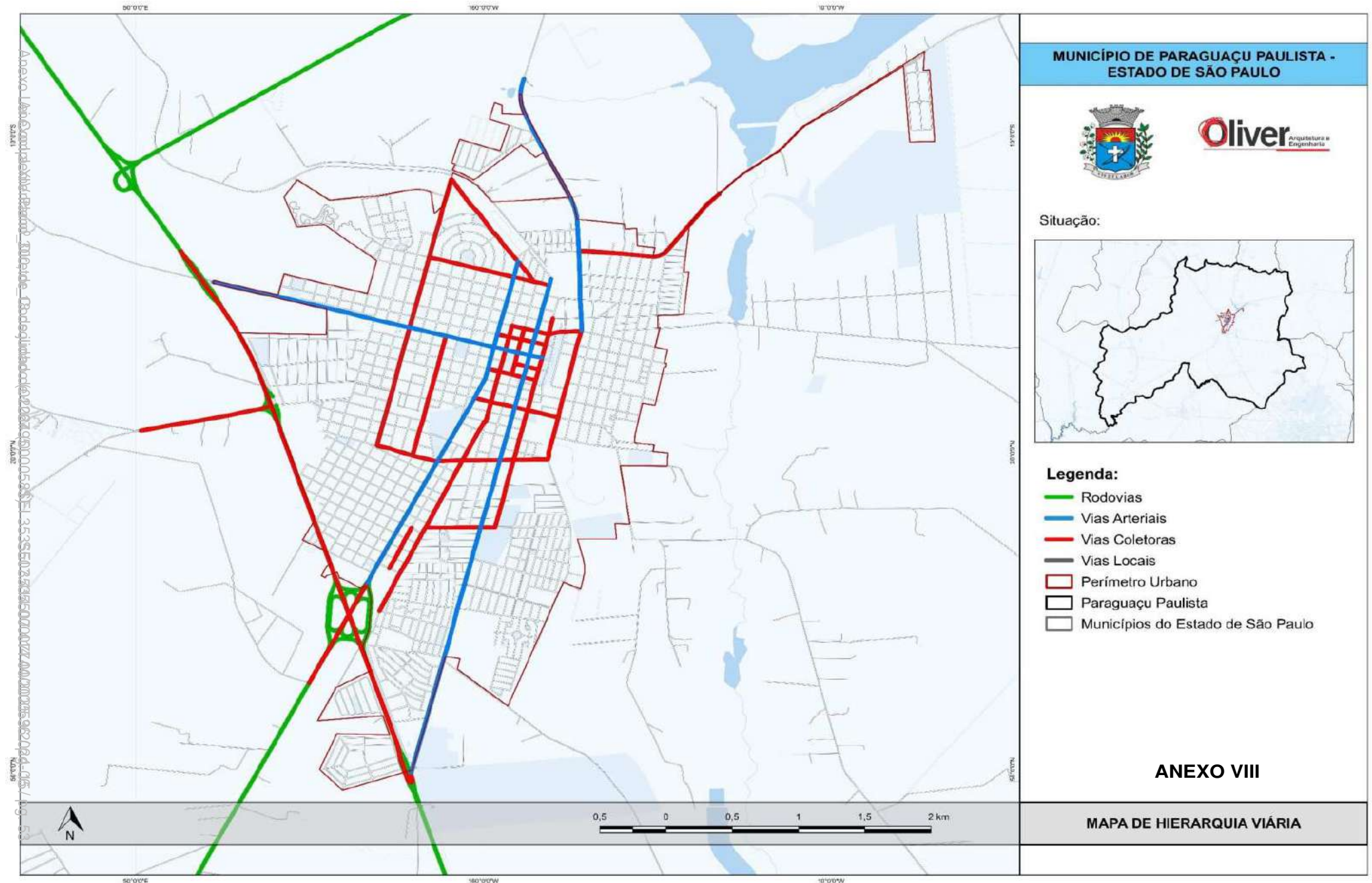
(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.

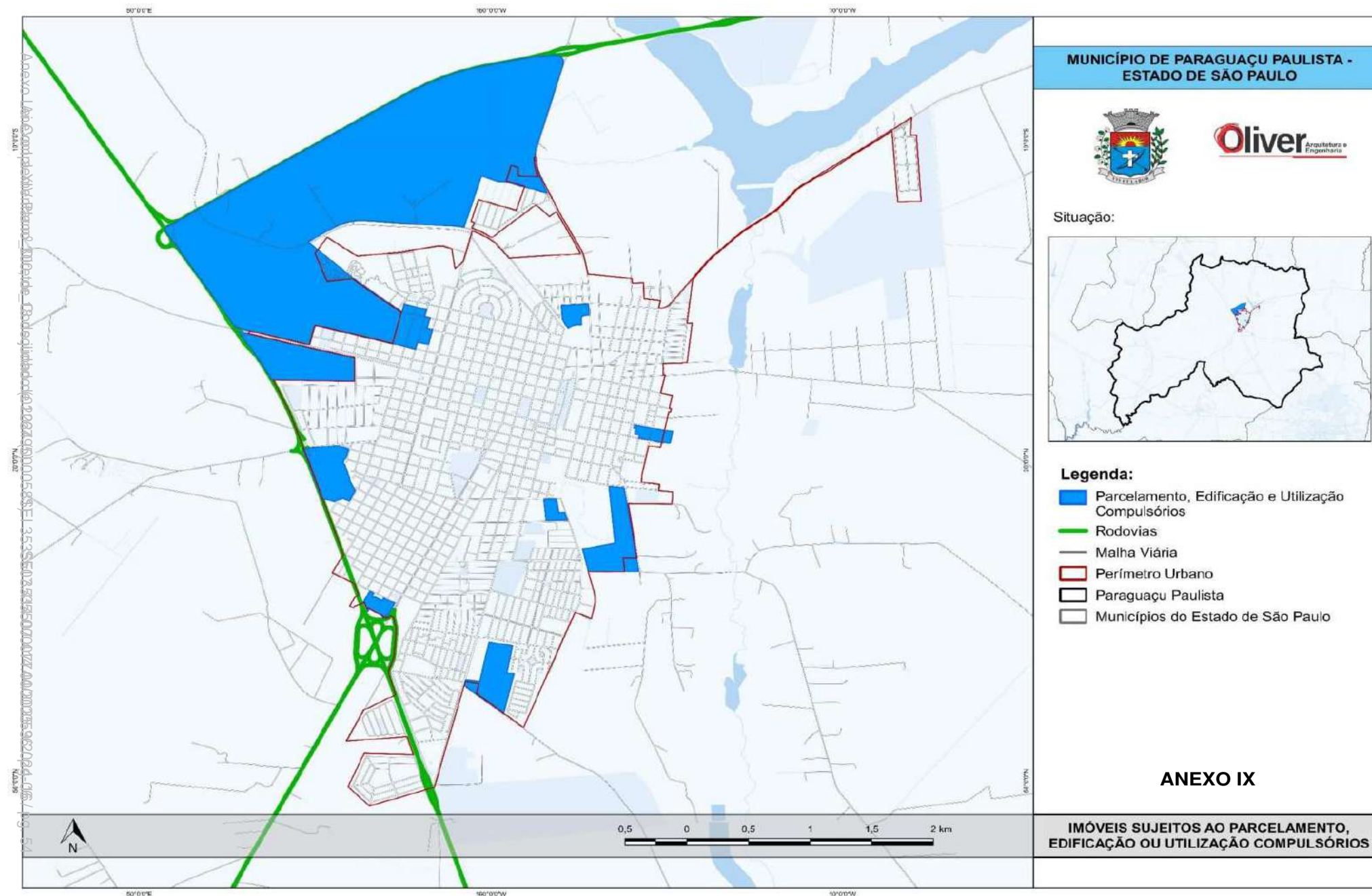
(15) Taxa de permeabilidade deve ser obedecida conforme segue:

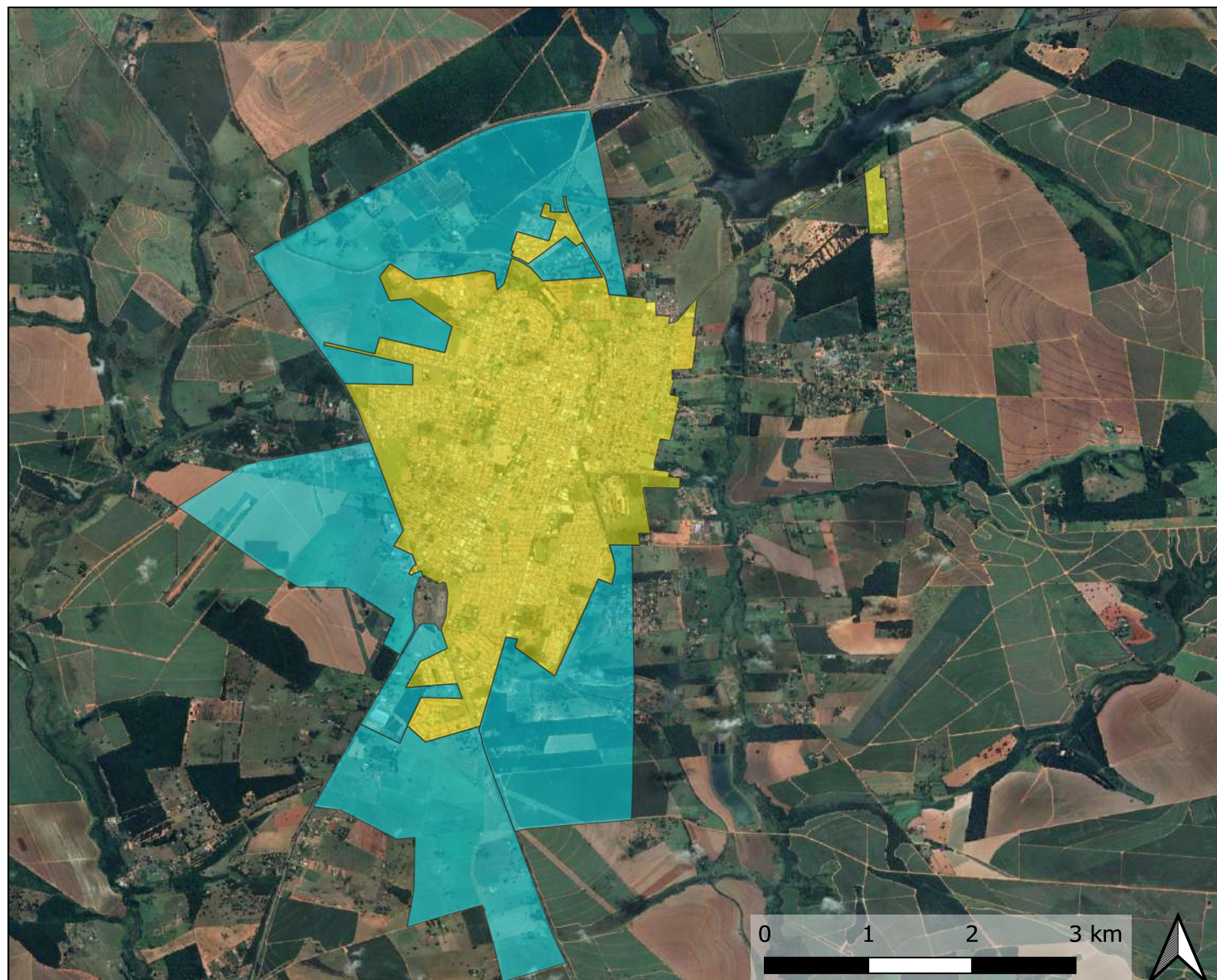
- 6% lotes até 200m²
- 8% lotes acima de 200m² até 300m²
- 10% lotes acima de 300m² até 400m²
- 12% lotes acima de 400m²

(16) A Testada dos lotes será de 6,00 metros para os lotes localizados dentro do perímetro urbano, 15,00 metros na Zona Industrial e 8,00 metros para área de expansão urbana, exceto construção de interesse social;

(17) A Área mínima dos lotes será de 160,00 m² para perímetro de expansão urbana, exceto para construção de interesse social.

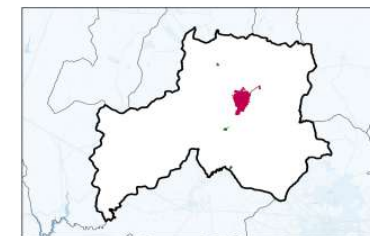






PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

- PERIMETRO URBANO
- OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO X

ÁREAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA
ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

Anexo I a XIV do Plano Diretor (Lei nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.) 11 de novembro de 2025 0007744/2025-36 / pg. 17

