

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camaraesaoroque.sp.gov.br | E-mail: camaraesaoroque@camaraesaoroque.sp.gov.br
São Roque - "A Terra do Vinho a Bonita por Natureza"

REQUERIMENTO Nº 210/2014

☒ Aprovado	☐ Rejeitado
☒ POR UNANIMIDADE	
Com _____ voto(s) Favoráveis e _____ voto(s) Contrários	
Em 18 / 08 / 2014	

Solicita informações referentes ao Decreto Municipal nº 7.978, de 17/07/2014, que "Regulamenta o § 3º do Artigo 4º da Lei Complementar nº 41, de 08 de novembro de 2006, e dá outras providências".


Alexandre Rodrigo Soares
MAND.
2º Secretário

Excelentíssimo Senhor Presidente,

O Decreto nº 7.978, de 17 de Julho de 2014, alterado pelo Decreto nº 7.882, de 23 de Julho de 2014, regulamenta o § 3º, do Artigo 4º da Lei Complementar nº 41/2006, que "Institui o Código de Obras e Edificações do Município da Estância Turística de São Roque e dá outras providências".

Segundo preconizado no parágrafo 1º, do Artigo 4º, do referido Decreto, "As especificações contidas no presente Decreto serão aplicadas a todos os empreendimentos habitacionais de interesse social, independentemente do zoneamento em que se encontrem, desde que localizados em perímetro urbano".

Tal dispositivo dá margem a uma série de interpretações, principalmente a de que os zoneamentos previstos em Leis Complementares (Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras) não precisam ser respeitados, o que faria do Decreto instrumento absolutamente inconstitucional.

Corrobora tal entendimento a retirada por parte do Poder Executivo do Projeto de Lei Complementar nº 05/2014 que "Dispõe sobre alterações nas Leis Complementares nºs 39 e 40/2006 e dá outras providências", propositura que objetivava disciplinar áreas para construção de habitações populares no Município, especificamente no bairro da Campinhã.

Posto isto, ETELVINO NOGUEIRA, Vereador da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, REQUER ao Egrégio Plenário, observadas as formalidades regimentais vigentes, para que seja oficiado ao



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasao Roque.sp.gov.br | E-mail: camarasao Roque@camarasao Roque.sp.gov.br
São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Excelentíssimo Senhor Prefeito, a fim de que se digne informar e encaminhar a esta Casa de Leis o que se segue:

1. O Poder Executivo encaminhará novo Projeto de Lei Complementar ao Legislativo objetivando disciplinar a construção de habitações populares no bairro da Campininha? Se sim, em qual prazo?

2. Pretende o Poder Executivo implantar habitações populares (Programa Minha Casa, Minha Vida) no bairro da Campininha amparados legalmente pelo Decreto nº 7.978/2014? Se sim, qual a fundamentação legal para justificar tal procedimento?

Sala das Sessões, Dr. Júlio Arantes de Freitas, 18 de agosto de 2014


ETELVINO NOGUEIRA
Vereador

PROTOCOLO Nº CETSR 18/08/2014 - 11:06:28 05181/2014



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.978

De 17 de julho de 2014.

Regulamenta o §3º do artigo 4º da Lei Complementar nº 41, de 08 de novembro de 2006, e dá outras providências.

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA, Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Artigo 1º- Este Decreto regulamenta as disposições do § 3º, do Artigo 4º, da Lei Complementar 41 de 08 de novembro de 2006, que estabelecem que os projetos e obras de implantação de programas habitacionais de interesse social em área sob intervenção urbanística, que poderão ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas através de ato específico da Prefeitura, diversas das estabelecidas neste Código e apropriadas à finalidade do empreendimento.

Artigo 2º- Para a consecução do objetivo, o Município adotará as medidas estabelecidas neste Decreto, de acordo com a necessidade de viabilização de cada empreendimento.

Artigo 3º- Para os efeitos deste Decreto, consideram-se Normas Técnicas Especiais:

I- O número de pavimentos (NP) máximo será de 5 (cinco) pavimentos rígidos, considerando os subsolos como pavimentos, caso existirem;

II- A altura total máxima do edifício será de 15,00 (quinze) metros, medindo do primeiro piso ao último forro, devendo os casos excepcionais ficar condicionados à análise do Conselho da Cidade;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

III- O índice de Aproveitamento (AI) máximo será de 2,0.

IV- A Taxa de Ocupação (TO) máxima será de 80%.

V- Os Recuos obrigatórios serão de 5 metros de frente, 1,5 metros laterais e 3 metros ao fundo.

VI- A Área dos dormitórios deverá ter no mínimo 8m².

VII- A Área da Garagem deverá ter no mínimo de 2,5m² X 4,5, sendo mantido 1 (uma) Vaga por unidade.

Artigo 4º- As Habitações de Interesse Social, cadastradas junto ao Município de São Roque-SP através do Programa Minha Casa Minha Vida, além das Normas Técnicas Especiais contidas no presente Decreto, obedecerão às especificações mínimas exigidas na Portaria nº 465 do Ministério das Cidades, ou aquela que vier a substituí-la.

Parágrafo 1º- As especificações contidas no presente Decreto serão aplicadas a todos os empreendimentos habitacionais de interesse social, independentemente do zoneamento em que se encontrem, desde que localizados em perímetro urbano do município.

Artigo 5º- Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 17/07/14

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA
PREFEITO

PUBLICADO AOS 17 DE JULHO DE 2014, NO GABINETE DO PREFEITO.
/msg.-



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

Lei Complementar n.º 41

De 22 de novembro de 2006

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 05,
de 15/09/2006
AUTÓGRAFO N.º 2914, de 14/11/2006

Institui o Código de Obras e Edificações do
Município da Estância Turística de São Roque e
dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque
no uso das atribuições que lhe são conferidas
por lei,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância
Turística de São Roque decreta e eu sanciono a
seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Código de Obras e Edificações do
Município da Estância Turística de São Roque tem como objetivo garantir índices
mínimos aceitáveis de habitabilidade, especialmente no que se refere à
segurança e salubridade, através da regulamentação das atividades de
elaboração e aprovação de projeto, licenciamento para construir, execução de
obras, utilização e manutenção das obras e edificações de promoção privada e
pública indistintamente, em perfeita concordância com o Plano Diretor do
Município.

Seção I
Conceituações

Art. 2º Para efeito desta Lei Complementar,
considera-se:

I - abrigo: construção com estrutura de sustentação e
cobertura sem vedação em um dos lados e que não comprometa a iluminação
natural da edificação contígua;

C

S



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

VI - GRAPOHAB: Grupo de Análise e Aprovação de
Projetos Habitacionais;

VII - IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;

Roque;

VIII - PDM: Plano Diretor do Município de São

ABNT).

IX - NTO: Norma Técnica Oficial (registrada na

**Seção II
Disposições Gerais**

Art. 3º As disposições deste Código atenderão
sempre as exigências da legislação municipal e especialmente as do Plano
Diretor do Município.

Parágrafo único. As situações não previstas na
legislação municipal obedecerão o estabelecido no Código Sanitário Estadual,
previsto no Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978 e posteriores
alterações, sem prejuízo de atendimento às normas técnicas oficiais e a
legislação estadual e federal no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 4º Este Código aplica-se as atividades
preparatórias da construção, a execução de obra propriamente dita, a
manutenção, transformação e utilização das edificações, bem como as
mudanças de uso dos imóveis existentes.

§ 1º A aprovação de projetos de obras, construções
ou serviços em área de proteção ambiental, será submetido à apreciação da
Prefeitura, bem como nos órgãos que a legislação venha a exigir, como SMA -
Secretaria Estadual do Meio Ambiente, da CETESB - Companhia de Tecnologia
e Saneamento Ambiental e do IBAMA - Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e
Recursos Naturais Renováveis.

§ 2º As obras de que trate o parágrafo anterior só
poderão ser iniciadas ou executadas com autorização da Prefeitura.

§ 3º Os projetos e obras de implantação de
programas habitacionais de interesse social em área sob intervenção
urbanística, poderão ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas através de
ato específico da Prefeitura, diversas das estabelecidas neste Código e
apropriadas à finalidade do empreendimento.

C

B



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

entre:
II - acesso: interligação para veículos ou pedestres

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios;
- c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

III - alinhamento: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

IV - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o nível do pavimento inferior e o nível superior ao de sua cobertura;

V - área construída: soma das áreas construídas dos pisos cobertos de todos os seus pavimentos de uma edificação, com exceção das projeções de beiral e inclusão da área construída de piscina;

VI - área edificada: área total coberta de uma edificação. Na área edificada serão excluídas as áreas de poços e vazios em geral. Será considerada no cálculo da área edificada de um único andar, a área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical;

VII - área útil da unidade habitacional: área ocupada pela unidade, incluídas as paredes externas e excluídas as áreas de uso comum a outras unidades;

VIII - ático: parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, pisos técnicos de elevadores, caixas d'água e cobertura da circulação vertical;

IX - balanço: avanço do pavimento superior (es) e com proteção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

X - balcão: varanda projetada ou construída com guarda corpo, para fora do alinhamento das paredes da edificação, mesmo que balaustrada;

XI - beiral: prolongamento do telhado além das prumadas das paredes da edificação;

XII - clarabóia: abertura ou elemento geralmente colocado na cobertura do edifício com a finalidade de iluminar dependência interior da edificação;

XIII - coroamento: elemento de vedação destinado a envolver especialmente o ático;

XIV - demolição: derrubamento parcial ou total de uma edificação ou de bloco edificado de um conjunto existente;

✓

✓



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

XV - edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material, podendo ser:

a) edificação permanente: aquela de caráter duradouro, para uso residencial, comercial, serviços e industrial;

b) edificação transitória: aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XVI - equipamento: elemento destinado a guardar ou completar uma edificação, integrando-se a esta, podendo ser:

a) equipamento permanente: aquele de caráter duradouro, ou imprescindível à edificação;

b) equipamento transitório: aquele de caráter não permanente, ou prescindível à edificação, passível de montagem, desmontagem e transporte, equipamentos de parques de diversões ou aqueles que representam risco potencial à segurança do usuário;

XVII - garagem: edificação complementar ou incorporada à edificação destinada a abrigar veículos podendo ser individual ou coletiva com pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

XVIII - habitação unifamiliar: implantação de uma unidade habitacional por terreno;

XIX - habitação multifamiliar: implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno, podendo ser:

a) de pequeno porte: implantação de até 4 (quatro) unidades habitacionais por terreno;

b) de grande porte: implantação de mais de 4 (quatro) unidades habitacionais por terreno.

XX - marquise: cobertura aberta lateralmente, que se projeta para além da parede da construção.

XXI - mezanino: pavimento que subdivide parcialmente um andar de uma edificação em dois, garantindo um pé direito mínimo, em cada subdivisão, de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

XXII - mobiliário: elemento construtivo não enquadrado como edificação ou equipamento, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XXIII - movimento de terra: modificação do perfil natural do terreno que implica em cortes e aterros, dando outra configuração topográfica ao mesmo;

XXIV - muro de arrimo: muro destinado a escorar terreno em desnível;

~

8



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

XXV - obra: realização de serviço para construção de imóveis, desde seu início até sua conclusão, ou serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior de imóvel existente;

XXVI - obra complementar: edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel: portaria, passagem coberta, guarita, caixa d'água e cabine de força;

XXVII - obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

XXVIII - pavimento: plano da piso de uma edificação, volume compreendido entre o piso e sua cobertura, com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e com desnível de piso máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

XXIX - pé direito: menor distância em altura compreendida entre o piso e a cobertura de um pavimento de uma edificação;

XXX - peça descritiva: texto descritivo (memoriais) de elementos ou serviços para a compreensão de um projeto de edificação a ser construída;

XXXI - peça gráfica: é a representação gráfica em escala adequada, de elementos para a compreensão de um projeto de edificação a ser construída;

XXXII - pequena reforma ou reparo: obra ou serviço destinado a manutenção de um edifício, sem implicar mudanças de uso, acréscimo ou supressão da área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

XXXIII - perfil original de terreno: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos, cartas cadastrais ou levantamento planialtimétrico disponíveis, anteriores à elaboração do projeto;

XXXIV - porão: parte enterrada da edificação ou abaixo do primeiro pavimento com destinação específica para depósito, e de curta permanência dos usuários, devendo ser provida de ventilação permanente com pé direito mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros);

XXXV - recuo: menor distância entre a projeção horizontal de edificação e a divisa do terreno;

XXXVI - reforma: serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior de imóvel existente, com ou sem mudança de uso, podendo haver supressão ou acréscimo de área construída;

✓

4



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

XXXVII - reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;

XXXVIII - restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada pelo patrimônio histórico ou não, de modo a restituir-lhe as características originais;

XXXIX - saliência: elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro: abas, balcões, brise, jardineira, floreira, marquise, mesmo que construção em balanço;

XL - salubridade: condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação e conforto;

XLI - sótão: pavimento localizado imediatamente abaixo da cobertura de uma edificação com pé direito reduzido, ou espaço adaptado no desvão do telhado de uma residência, tendo acesso interno ou externo, iluminação e ventilação;

XLII - subsolo: pavimento inferior (ou inferiores) ao nível da via pública de acesso ao terreno onde se localiza a edificação, sendo que sua cobertura deverá estar no máximo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura da via pública e seu piso no mínimo a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) abaixo da via pública;

XLIII - toldo: cobertura de lona, de metal ou outros materiais acroada à edificação, sem contudo fazer parte estrutural da mesma;

XLIV - unidade habitacional: edificação ou parte da edificação destinada a moradia de caráter permanente com pelo menos uma instalação sanitária, acesso independente e uma vaga para auto;

Parágrafo único. Para efeito de citação neste Código, as entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas, conforme segue:

I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ART/CREA: Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho Regional da Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

III - COE: Código de Obras e Edificações;

IV - CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

V - CRP: Certidão de Registro Profissional na Prefeitura;

MENSAGEM N.º 05/14
De 30 de junho de 2014

Senhor Vereador Presidente:

Tenho a honra de, por intermédio de Vossa Excelência, encaminhar à apreciação dos ilustríssimos Vereadores, que compõe a Nobre Câmara Municipal, o incluso projeto de Lei Complementar 05/2014, que cria a Área de Interesse Social 7 – Campinhã e da outras providências.

O plano de urbanização específico para as áreas em epígrafe possui como finalidade principal, propor um aproveitamento exemplar e adequado da região, com *estrita* observância à legislação ambiental, federal estadual e municipal.

Busca-se, dessa forma, incentivar a implantação dos programas habitacionais de interesse social e de atividades correlatas, haja vista o déficit habitacional existente no Município.

O Diretor de Planejamento e Meio Ambiente está à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ao ensejo, reitro a Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta e Respeitável Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração, requerando para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência, observadas as disposições regimentais de praxe.

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA
PREFEITO

Ao Exmo. Sr.
Rafael Marreiro de Godoy
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal
de São Roque – SP



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2014
De 30 de junho de 2014

Dispõe sobre alterações nas Leis Complementares nºs 39/2006 e 40/2006 e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 89 Lei Complementar nº 39, de 8 de novembro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 89 Ficam definidos no território do Município da Estância Turística de São Roque sete perímetros de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), indicados na Carta VIII – "Áreas de Especial Interesse", a saber:

I – AEIS 1 – Área de Especial Interesse Social Vila Lino/Caeté;

II – AEIS 2 – Área de Especial Interesse Social Pavão/Morro do Piolho;

III – AEIS 3 – Área de Especial Interesse Social Goiânia;

IV – AEIS 4 – Área de Especial Interesse Social – Vila do Carmo, em área a ser definida por lei específica;

V – AEIS 5 – Área de Especial Interesse Social – Distrito de São João Novo, em área a ser definida por lei específica.

VI – AEIS 6 – Área de Especial Interesse Social – Bairro Mailasqui;

VII – AEIS 7 – Área de Especial Interesse Social – Campininha".

Art. 2º Fica inserido o artigo 92 – A, na Lei Complementar 39, de 8 de novembro de 2006, com a seguinte redação:

"Art. 92-A A AEIS 7 – Área de Interesse Social Campininha encontra-se situada na Zona de Urbanização Específica – ZUE – Desenvolvimento Turístico – Sorocaminim".

Art. 3º. O memorial descritivo da Área de Interesse Social – AEIS 7, Carta VIII, passa a constar do Anexo II de que trata o artigo 3º da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, com as seguintes confrontações:

Inicia no ponto A, este situado do lado esquerdo da Rodovia Prefeito Quintino de Lima km 5+372,08m no sentido centro bairro e segue com a distância de 89,00 até o ponto B; este deflete à direita e segue em reta com a distância de 138,00m até o ponto C; deste deflete à esquerda com a distância de 98,00m até o ponto E; deste deflete à direita com a distância de 170,00m até o ponto H; deste deflete à direita com a distância de 154,50m até o ponto J, que está situado no alinhamento da Estrada Marilu no sentido bairro centro com a distância de 359,50m até o ponto Q, que está situado no alinhamento da Rodovia Prefeito Quintino de Lima, deste deflete à direita e segue margeando a Rodovia Prefeito Quintino de Lima no sentido bairro centro com a distância de 445,50m até o ponto A, o ponto inicial desta descrição, fechando assim o perímetro.

Art. 4º O memorial descritivo da Zona de Urbanização Específica – ZUE – Desenvolvimento Turístico - Sorocamirim, constante do Anexo II de que trata o artigo 3º da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, passa a ser o seguinte:

Inicia-se na Rodovia Prefeito Quintino de Lima (SP60/270) com a confluência da Rua Manoel José Antunes e segue margeando a referida Rodovia com 250,00m até atingir o perímetro do Loteamento Vinhedo II; deste deflete à direita e segue pelo referido perímetro com 660,00m até atingir a Estrada Marilu; deste deflete à direita com 610,00m pela referida Estrada; deste deflete à esquerda com 190,00m confrontando com o perímetro do loteamento Vinhedo III; deste deflete à direita com 200,00m confrontando com o referido perímetro; deste deflete à esquerda com 310,00m confrontando com o referido perímetro até atingir o prolongamento da Rua Paulo Sabbatini; deste deflete à esquerda com 800,00m/11 margeando a referida Rua até atingir o perímetro do Loteamento Paisagem Colonial 1; deste deflete à direita com 350,00m com o referido perímetro; deste deflete à esquerda com 170,00m com o referido perímetro; deste deflete com 70,00m com o referido perímetro até atingir o final da Rua Duarte Coelho Pereira; deste deflete à esquerda com 190,00m com a referida Rua; deste deflete à direita com 140,00m confrontando com o referido perímetro; deste deflete à esquerda com 200,00m com o referido perímetro; deste deflete à esquerda com 210,00m com o referido perímetro até o final da Rua Cláudio Manoel da Costa; deste deflete à direita com 170,00m até atingir um córrego; deste deflete à esquerda e desce margeando o córrego com 300,00m; deste deflete à direita e sobe margeando o córrego com 400,00m; deste deflete à esquerda

com 50,00m até atingir o perímetro do loteamento Parque Aliança; deste

deflete à direita e segue pelo perímetro do referido loteamento com 500,00m até atingir a ferrovia (FEPASA); deste deflete à direita e segue margeando a ferrovia sentido interior-Capital com 2.000,00m até atingir a Rua Álvaro Pinto Duarte; deste deflete à direita margeando a Estrada do Pessegueiro com 750,00m até atingir a confluência da Estrada São Carlos com a Estrada Capela do Cépo; deste segue margeando a referida Estrada com 5.280,00m até atingir um córrego; deste deflete à esquerda a desce margeando o córrego com 400,00m até atingir a Estrada Municipal do Sorocamirim; deste deflete à esquerda e segue margeando a Estrada Municipal do Sorocamirim com a distância de 198,00m; deste deflete à direita e segue por uma Estrada particular com a distância de 140,00m até atingir a Estrada do Monte; deste deflete à direita e segue margeando a Estrada do Monte com a distância de 2.530,00m até atingir a Estrada do Vinho (SPV-077); deste segue margeando a referida Estrada do Vinho (SPV-077) com 2.000,00m até atingir a Rodovia Prefeito Quintino de Lima (SP 60/270); deste deflete à direita e segue a referida rodovia sentido Bairro- Centro com 2.750,00m até o ponto Q, ponto este que está situado do lado esquerdo da Estrada Marilú; segue pelo alinhamento da Estrada Marilú no sentido centro bairro com a distância de 359,50m até o ponto J; deste deflete à esquerda com a distância de 154,50m até o ponto H; deste deflete à esquerda e segue com a distância de 170,00m até o ponto E; deste deflete à esquerda com a distância de 98,00m até o ponto C; deste deflete à direita com a distância de 138,00m até o ponto B; deste deflete à esquerda com a distância de 89,00m até o ponto A; que está situado do lado esquerdo da Rodovia Prefeito Quintino de Lima km 5+ 372,08m, deste segue pelo alinhamento da referida Rodovia no sentido bairro centro com a distância de 2.060,00m até atingir a confluência da Rua Manoel José Antunes, ponto inicial desta descrição.

Art. 5º Fica determinado que nas Áreas de Especial Interesse Social os requisitos para a construção, uso e ocupação do solo, serão os aplicados aos Zoneamentos de Zona Urbana de Média Densidade - ZUR- md, com exceção das áreas institucionais, caso o imóvel esteja vinculado à participação de Programa Habitacional Popular.

§1º Não estando o imóvel vinculado a participação de Programas de Habitação Popular, os padrões para construção, uso e ocupação do solo, estarão sujeitos as diretrizes do zoneamento a qual a Área de Especial Interesse Social pertencia originariamente.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei onerarão as dotações próprias orçamentárias, suplementadas se necessário.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 30/06/14

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA



14/8/2014 - São Roque - SP

Prefeito Daniel assina decreto estabelecendo normas técnicas que viabilizam construção de habitação

da assessoria de imprensa da Prefeitura de São Roque

O prefeito Daniel de Oliveira Costa assinou, recentemente, um importante decreto para o Município. Por meio do documento, que leva o número 7.978, São Roque passa a contar com normas técnicas especiais que auxiliarão na viabilização de projetos habitacionais de interesse social na cidade. "Os técnicos da Prefeitura trabalharam dia e noite nesta questão, pois a habitação popular é prioridade desta administração. Para parte da população, é um sonho, que tomaremos realidade. Assino com satisfação este decreto que institui normas para viabilização dos futuros empreendimentos habitacionais.", afirmou o prefeito Daniel de Oliveira Costa.

O decreto regulamenta o parágrafo terceiro do artigo quarto da Lei Complementar nº41 de 08 de Novembro de 2006, que institui o Código de Obras e Edificações do Município: "§ 3º Os projetos e obras de implantação de programas habitacionais de interesse social em áreas sob intervenção urbanística poderão ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas através de ato específico da Prefeitura, diversas das estabelecidas neste Código e apropriadas à finalidade do empreendimento."

O decreto define parâmetros básicos do projeto, fixando número máximo de 5 pavimentos para os edifícios de interesse social (altura máxima de 15 metros), taxa de ocupação máxima de 80%, recuos obrigatórios (5 metros de frente, 1,5 laterais e 3 de fundo), área de dormitório com no mínimo 8m² e tamanho para vagas de garagem (no mínimo 2,5m² a 4,5 m, sendo mantida uma vaga por unidade).

Outro item do documento menciona que as habitações de interesse social, cadastradas junto ao Programa Minha Casa Minha Vida obedecerão, ainda, a portaria nº 465 de Ministério das Cidades. As normas estabelecidas pelo decreto serão aplicadas a todos os empreendimentos habitacionais deste tipo propostos para o município, independentemente do zoneamento em que se encontram, desde que localizados em perímetro urbano.

Com esta ação, São Roque está pronta para dar sequência a etapas de importantes projetos, bem como buscar localidades que possam abrigar ainda mais iniciativas deste porte.

69



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO N.º 7.982
De 23 de julho de 2014.

Altera o Decreto 7.978, de 17 de julho de 2014,
e dá outras providências.

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA, Prefeito da Estância
Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º - O art. 3º, incisos III e VII, do Decreto 7.978, de 17
de julho de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

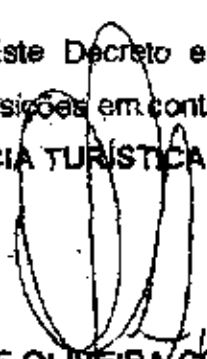
"Artigo 3º- Para os efeitos deste Decreto, consideram-se
Normas Técnicas Especiais:

III - O Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo será
de 2,0.

VII - A Área da Garagem deverá ter no mínimo de 2,5 X
4,5m², sendo mantido 1 (uma) Vaga por unidade."

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data da sua
publicação revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 23/07/14


DANIEL DE OLIVEIRA COSTA
PREFEITO

PUBLICADO AOS 23 DE JULHO DE 2014, NO GABINETE DO PREFEITO.
/msg.-

8



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício 0658/2014 – GP

São Roque, 02 de Setembro de 2014.

Assunto: Requerimento nº 210/2014, de autoria do Vereador Etelvino Nogueira

Senhor Vereador Presidente,

Em atenção ao Requerimento acima em referência, eis anexa a manifestação do Departamento de Planejamento.

Colocando-nos ao inteiro dispor, renovamos nossos protestos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente,

DANIEL DE OLIVEIRA COSTA
PREFEITO

Exmo. Sr.
Rafael Marreiro de Godoy
Vereador Presidente
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

/sps.-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

"ESTÂNCIA TURÍSTICA"

Trata-se de questionamento solicitado através do requerimento n 210/14 da Câmara Municipal, quanto à solicitação de informação referente ao Decreto Municipal nº 7.982 de 23 de julho de 2014, que regulamenta o Artigo 4º, §3º da Lei Complementar nº 41 de 08 de novembro de 2006, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de São Roque-SP.

Segundo o referido dispositivo *in verbis* dispõe que:

"Os projetos e Obras de implantação de programas habitacionais de interesse social em área sob intervenção urbanística, poderão ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas através de ato específico da Prefeitura, diversas das estabelecidas neste Código e apropriadas à finalidade do empreendimento".

Segundo o Departamento de Planejamento e Urbanismo pacificou o entendimento, smj, que se entendia por normas técnicas as taxas referentes ao número de pavimentos (NP); altura máxima; índice de aproveitamento (AI); Taxa de Ocupação; e Recuos e Área de Garagem.

Ainda achou se prudente que além de tais normas técnicas, quando se tratando de empreendimento habitacional de interesse social vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida, também deverá o empreendimento respeitar os padrões mínimos exigidos na Portaria nº465 do Ministério das Cidades, ou aquela que vier a substituir.

Cabe ressaltar que tais normas técnicas serão aplicadas a todos os empreendimentos de habitação de interesse social, abordando nesta tanto as obras realizadas pela



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

"ESTÂNCIA TURÍSTICA"

Administração Direta, quanto aos de iniciativa privada. Nos casos dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida terá para este a condicionante da Portaria nº465 do Ministério das Cidades, além das normas técnicas especiais e as demais exigências da Lei Complementar 39, 40,41 e 66 do município de São Roque/SP.

Com relação ao artigo 4º §1º do Decreto 7.978 questionado pelo nobre vereador, entendo s.m.j que houve por parte do Poder Executivo o equívoco em colocar que "As especificações contidas no presente decreto serão aplicadas a todos os empreendimentos habitacionais de interesse social, independente do zoneamento em que se encontrem, desde que localizados em perímetro urbano", devendo ser aplicado com os seguintes dizeres "As especificações contidas no presente decreto serão aplicadas a todos os empreendimentos habitacionais de interesse social, em todos os zoneamentos em que se permitam a implantação de residências uni-familiares ou multi-familiares", pois há em nossa Legislação municipal há zoneamentos que não são permitidos a inclusão de residências uni-familiares e multi-familiares, com por exemplo, Zona Urbana Industrial.

Ainda segundo posicionamento do Departamento de Planejamento e Urbanismo, através de seu diretor que além dos itens já abordados, que o número de unidades habitacionais deverá respeitar o exigido máximo admitido pela portaria nº 456 do Ministério das Cidades

Com relação ao questionamento nº 1, entendo, s.m.j, que não houve qualquer projeto de Lei Complementar por parte do Poder Executivo objetivando disciplinar a construção de habitações



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

"ESTÂNCIA TURÍSTICA"

populares propriamente dito, pois as normas técnicas especiais compete ao Poder Executivo através de ato exclusivo a sua fixação.

Ainda com relação ao mesmo questionamento, entendo, s.m.j, que o Projeto de Lei Complementar citado pelo nobre vereador trata-se do projeto de inclusão da área denominada Campinha em Área de Especial Interesse Social, para este projeto ainda está em estudo o envio do mesmo ou não, bem como o prazo para o envio.

Quanto a questionamento nº2 o Poder Executivo Municipal para a implantação de empreendimentos de habitação popular, celebrou um convênio com o CDHU, a fim de propiciar a construção de aproximadamente de 200 unidades residencial, com relação ao Programa Minha Casa Minha Vida não há qualquer empreendimento a ser implantado pelo Poder Público.

Por fim com relação à fundamentação legal do referido decreto , o Poder Público somente esta cumprindo o que foi determinado pela Lei Complementa nº 41 combinada com a Lei Complementar nº 39, sendo a última o Plano Diretor Municipal.

O Plano Diretor Municipal na Seção IV que trata do Programa de Redução das Desigualdades Sociais, no artigo 136, inciso VII

Art. 136. As ações a serem desenvolvidas para a consecução do Programa de Elaboração de Plano de Habitação de Interesse Social tem por objetivo um conjunto de medidas visando à organização territorial, orientando a utilização de todos os



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

"ESTÂNCIA TURÍSTICA"

instrumentos legais disponíveis, em especial aqueles propostos nesta Lei Complementar [...] VII proposição de padrões mínimos inovadores para empreendimentos habitacionais populares, contemplando diferentes tipos de empreendimentos – padrões específicos para diferentes tipos de empreendimentos – padrões específicos para diferentes portes de conjuntos, tipologias adequadas a áreas de alta densidade, ocupação de vazios urbanos;

E em complemento em tal temos o já citado artigo 4, §3º da Lei complementar que vem exatamente regulamentar o disposto no Artigo 136, VII do Plano Diretor.

"Os projetos e Obras de implantação de programas habitacionais de interesse social em área sob intervenção urbanística, poderão ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas através de ato específico da Prefeitura, diversas das estabelecidas neste Código e apropriadas à finalidade do empreendimento".

Note-se que o Plano Diretor, bem como as demais legislações municipais, em nada menciona que somente poderá ser construído empreendimentos de Habitação de Interesse Social nas Áreas de Especial Interesse Social, nesse sentido cabe ressaltar o disposto novamente no Plano Diretor que prevê a ocupação da vazios urbanos no Programa de Redução das Desigualdades Sociais:

IV – levantamento de imóveis passíveis de serem utilizados em programas de regularização e provisão de habitações populares, inclusive de imóveis não convencionais – edificações imersas na malha urbana e passíveis de reciclagem, pequenos terrenos em setores centrais e excluídos do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE

"ESTÂNCIA TURÍSTICA"

interesse imobiliário privado por motivos irrelevantes no contexto de habitação popular; [...] XII – levantamento de imóveis de interesse, de propriedade privada e/ou pública – glebas e terrenos municipais e estaduais, vazios urbanos, prédios ociosos e/ou sub-utilizados, através de cadastros existentes, mapas de uso do solo, imagens aéreas, levantamentos de campo, incluindo as glebas a serem doadas a partir do parcelamento do solo em zonas urbanas específicas;

Portanto diante do princípio da Legalidade em sentido estrito o Poder Público somente poderá fazer o que esta previsto em lei, e o Decreto 7.982 de julho de 2014 encontra-se autorizado pelo artigo 4º §3º da Lei Complementar nº 41 com fundamento no artigo 136 e ss da Lei Complementar nº 39 (Plano Diretor Municipal), não sendo este portanto, smj, inconstitucional, visto que está de acordo com o Plano Municipal da Cidade, em decorrência disto com a Lei Orgânica Municipal, que por consequência com a Constituição Estadual do Estado de São Paulo e por fim com a Constituição Federal do Brasil.

Engº Sérgio Ricardo de Anselis
Diretor Geral de Planejamento e Meio Ambiente
CPF nº 0.230.815.941