

Itanhaém, 27 de Novembro de 2024.

Ofício: 26/2024- AEAI.

À

Srs. vereadores da Comissão de Constituição, Justiça e Redação da Câmara de Itanhaém

**Ref.: Resposta ao Ofício 14/2024/CCJR/CMI**

Cumprimentando-os cordialmente, em relação aos projetos de lei citados, bem como aos que foram enviados ano passado, esta Associação de Engenheiros e Arquitetos mantém uma Comissão de Revisão da Legislação Urbanística composta por associados que está acompanhando, estudando em profundidade e propondo melhorias às propostas, no intuito de aprimorá-las.

Nesse sentido, encaminho o 3º (terceiro) Relatório produzido pela Comissão com os apontamentos mais importantes.

Agradecendo a atenção, nos colocamos a disposição para quaisquer outras informações necessárias.

Atenciosamente

ELISANGELA  
FREITAS DA  
SILVA:3341844  
9883

Assinado de forma  
digital por ELISANGELA  
FREITAS DA  
SILVA:33418449883  
Dados: 2024.11.27  
15:50:26 -03'00'

---

**Eng. Civil Elisângela Freitas da Silva**  
Presidente da Associação de  
Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Itanhaém

Itanhaém, 26 de novembro de 2024

À Eng.a Elisângela Freitas da Silva

Ref.: Encaminha 3º Relatório da Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas

Sra Presidente

Encaminhamos em anexo o 3º Relatório que resume os trabalhos realizados pela Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas neste mês de novembro, cujo foco foram os Projetos de lei apresentados pela Prefeitura e enviados à Câmara em setembro de 2024.

Para cada um deles, a seguir atualizamos os encaminhamentos em relação ao relatório anterior, quais sejam:

- para o Projeto da Lei Ordinária do Parcelamento do Solo, apresentamos no Anexo a seguir algumas propostas de alteração e suas justificativas;
- para o Projeto de Lei Complementar do Código de Edificações e Instalações, apresentamos no Anexo a seguir as propostas de alteração acatadas em forma de emenda pela Câmara Municipal e aprovadas em 1ª votação;
- para o Projeto da Lei Ordinária de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, novamente reapresentamos a nossa proposta de texto anteriormente enviada em 2023, bem como a complementamos no Anexo com outras propostas frente às alterações que a Prefeitura acrescentou no texto em 2024; são 2 arquivos que poderão ser acessados no Google Drive na Pasta AEA Revisão das Leis urbanísticas através do link:

[https://drive.google.com/drive/folders/1j1eul\\_t\\_63FBQdlcf2F1KILI0sMJe-ZM?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1j1eul_t_63FBQdlcf2F1KILI0sMJe-ZM?usp=drive_link)

Por fim, agradecemos a atenção e nos colocamos a disposição para quaisquer outros esclarecimentos que sejam necessários tanto a V. Sa. como às instituições que analisam tais propostas nesse momento, principalmente a Câmara Municipal.



Rosana Filippini Bifulco Oliveira  
Coordenadora da Comissão



## ANEXO – Relatório de novembro/2024

A continuidade dos trabalhos da Comissão de Revisão das Leis Urbanísticas da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém ficou a cargo da Eng Rosana Bifulco e da Arq Ana Vittoretti, com participação também do Eng Eduardo, arquiteta Regina e arquiteta Tamara, sendo realizadas 4 reuniões no mês de novembro.

A metodologia utilizada nesta etapa foi basicamente analisar o projeto de Lei de Parcelamento do Solo elaborado pela Prefeitura (leitura e anotação dos apontamentos - artigo por artigo e pontos não citados; pesquisa intensa de legislação federal e normas do GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de SP), discussão em reunião de cada item até que se definisse o teor de nossa proposta e elaboração das justificativas de cada uma das alterações propostas; bem como acompanhar o trâmite dos demais projetos de lei e principalmente a 1ª votação do PL do Código de Edificações.

De acordo com cada lei, apresentamos a seguir um resumo e a conceituação geral das propostas:

### **Parcelamento do Solo – Projeto de Lei 52/2024**

- são 2 grandes problemas que temos, sendo o primeiro deles como está colocado o condomínio de lotes como uma forma de loteamento (Art 6º) pois não é exatamente assim que define a lei Federal 6766/79 no § 7º do Art 2º *O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes*; ou seja, é uma situação especial do lote e não do loteamento. O GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de SP) inclusive tem vários pareceres e análises já feitos sobre esse tema, sendo que os pareceres da Procuradoria Jurídica e da Secretaria de Habitação definem que condomínio de lote só poderá ser aprovado em área já parcelada anteriormente ou seja, não é uma modalidade de loteamento. Vide pareceres CJ/SH 52/2015, CJ/SH 66/2018, AGI 207/2021. O próprio texto do PL sobre o condomínio de lotes no §2º do Art 11 diz que estão isentos de destinação de áreas públicas, então não podem mesmo ser uma modalidade de loteamento, já que todos os loteamentos precisam deixar uma parcela de áreas públicas. Nossa proposta, então, para que o PL fique de acordo com o entendimento do GRAPROHAB – que é um órgão que analisa todos os loteamentos aprovados no Estado de SP, precisa alterar a definição do inciso VI do Art 6º de forma que conste a exigência que somente poderá ser aprovado em área já parcelada anteriormente ou, o que seria mais certo, retirá-lo como um inciso e passar a um parágrafo do mesmo artigo, colocando essa exigência de forma clara e demonstrando o entendimento atual do órgão licenciador;



- o outro problema é a redação do Art 22 que exige EIA/RIMA para loteamentos, desmembramentos e condomínio de lotes em áreas sujeitas a restrições ambientais. Aqui em Itanhaém praticamente toda área ainda livre tem restrição ambiental (por exemplo APP em área cortada por um rio ou córrego ou área coberta por vegetação protegida) e isso resultará na necessidade de elaborar estudo muito detalhado, extenso e minucioso que inviabilizará projetos menores. O EIA é exigido somente de empreendimentos com potencial poluidor considerado alto pelos órgãos ambientais e legislação competentes; e ficando como está, exigirá EIA de um grande número de empreendedores. Então a proposta de redação é:

Art 22 - Para a implantação de loteamentos, desmembramentos e /ou condomínio de lotes em áreas sujeitas a restrições ambientais, o empreendedor deverá elaborar os estudos ambientais correspondentes e proceder o respectivo licenciamento de acordo com o tipo e porte do empreendimento, ficando obrigado a cumprir as disposições nele estabelecidas.

- uma dúvida que ficou lendo o Art 56 é sobre a situação da Prefeitura na autorização de construções em parcelamentos não consolidados, pois define a punição de demolição para as construções não autorizadas em parcelamentos não consolidados; e a definição de parcelamento consolidado é o que tem vias com iluminação, guia e sarjeta e imóveis com água, esgoto e energia. Sabemos que um grande número de loteamentos não cumprem essas exigências e o PL não deixa claro se a Prefeitura poderá autorizar construções nesses casos. Está se perdendo uma ótima oportunidade de clarear um pouco essa questão que está intimamente ligada a inúmeros loteamentos que estão aprovados e registrados mas não implantados ou não consolidados, como diz a lei. Entendemos que esses casos que existem na cidade não são irregulares totalmente como define o Art 56 pois possuem registro, então mereceriam ao menos uma citação; na verdade talvez o que o Art 56 define são loteamentos ilegais... e os loteamentos que temos embargados, por exemplo, seriam os loteamentos irregulares;
- falta de uma autorização e procedimentos mínimos para a regularização de loteamentos existentes aprovados e registrados e não implantados;
- necessidade de adequações no Anexo II – glossário, com retirada de termos que não são citados no texto da lei (como Condomínio edilício horizontal, áreas urbanizáveis, dimensão do sublote, geração de tráfego, polo gerador de tráfego, vazios urbanos e via particular); e correção da ordem alfabética;

### **Código de Edificações – Projeto de Lei Complementar 7/2024**

- a proposta já foi aprovada em 1ª votação sendo que a Câmara fez 3 das alterações que apontamos através de emendas:
  - no Art 93 inserido o parágrafo 4º pra permitir consertar distorções que ocorrem em alguns casos no cálculo da unidades sanitárias;



- o Parágrafo Único do Art 40 foi consertada a Projeto por Obra;
- foi retirado o parágrafo 2º do Art 92 que exigia varanda em todos os apartamentos; havíamos apontado a retirada da obrigatoriedade para as edificações de interesse social, mas concordamos com a solução proposta pela Câmara;
- restaram somente questões quanto a definições de balanço sobre recuos obrigatórios laterais e de fundos (o inciso IV do Art 65 está em oposição ao inciso II do Art 67); no Art 3º não constou a citação aos logradouros públicos; não exigência de vagas de estacionamento para visitantes no prédios e condomínios; e artigo que exigia a verificação de cumprimento das especificações quanto às edificações comerciais e de serviços que são aprovadas de forma genérica;
- dessas parece que a que mais causará problema será a questão do balanço no recuo, mas a Prefeitura poderá fazer o esclarecimento através de Resolução;
- nossa avaliação é que essa proposta aprovada em 1ª votação é muito superior à primeira versão apresentada e estamos satisfeitos quanto ao objetivo alcançado.

#### **Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – Projeto de Lei 53/2024**

- a proposta atual da PMI não compreendeu nossas justificativas e não acatou nenhuma de nossas sugestões, a despeito do detalhado e completo trabalho elaborado e enviado; tampouco nos chamou pra discuti-las ou apresentou qualquer justificativa técnica pra isso;
- além disso, piorou muito o texto inserindo alterações muito ruins pro tecido urbano em geral, sendo que 2 delas são direcionadas somente para prédios de apartamentos em detrimento de todos os demais usos no mesmo zoneamento com retirada de exigência de índice urbanístico ou seu substancial aumento; por exemplo benefícios enormes para um prédio de apartamentos, mas não para um prédio de um hotel que queira se instalar no mesmo local;
- destacamos a seguir os pontos inseridos na atual proposta que discordamos e, ao final, a listagem de todos os demais graves problemas que permanecem no texto;
- os pontos que foram inseridos no texto atual e que julgamos prejudicaram bastante a lei são:
  - 1. no Art 43 a faixa de profundidade das características específicas ao longo dos eixos passou de 50 para 200 metros, ou seja quadruplicou em relação à proposta original e em relação ao que é atualmente - pois nos corredores da 1082 as faixas das características comerciais tem profundidade de 50 m. Essa mudança trará, por exemplo, para as glebas existentes, oportunidades de parcelamento do solo sem contrapartida ao poder público e à coletividade como áreas verdes e institucionais, atividades de comércio e serviços de grande porte e impacto ao lado de



loteamentos residenciais já implantados, ou poderão propiciar a não continuidade e ligação com o sistema viário existente, dentre outros problemas. Nossa proposta é que permaneça como estava 50 metros;

- 2. o Art 47 a redação atual do Parágrafo Único retirou a altura máxima das edificações e definiu que todo empreendimento a ser implantado na AIA Área de Influência Aeroportuária necessitará de aprovação do órgão competente (COMAER/DAESP) e isso dificulta muito para residências e edificações horizontais, as quais não tem nenhuma interferência com a segurança das aeronaves. Nossa sugestão havia sido a exigência para edificações acima de 3 pavimentos, pois ficando como está qualquer empreendimento ou construção precisará de anuência;
- 3. foi inserida no Anexo III a Observação 13 que não haverá limite para a Taxa de Ocupação para R2 residencia multifamiliar, que parece foi inserida pensando-se nos prédios, mas esqueceram que R2 também são os condomínios horizontais. Ruim pra um e péssimo pro outro – medida sem nenhuma lógica concreta a não ser criar uma falsa perspectiva de se vender a cidade como muito permissiva e atrativa pros prédios. Nossa proposta é que se retire totalmente do Anexo III a Observação 13;
- 4. foi inserida no Anexo III a Observação 14 que eleva somente para os R2 o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 4 para 5,5 na ZOP 1 e ECS1 e eleva de 2 para 5,5 na ZOP2, ainda podendo chegar a 8 em determinadas situações – uma aberração urbanística e desconhecimento técnico do que significa Coeficiente de Aproveitamento Básico - essa proposta extrapola e aumenta muito o erro que já existia de coeficientes básicos de 4 para várias zonas da cidade; trazendo Itanhaém pra concorrer ao recorde mundial do coeficiente básico. Pesquisa rápida feita pela Comissão revela que mesmo nas cidades com maior verticalização como Camboriu, São Paulo ou Curitiba, os coeficientes de aproveitamento básicos normalmente são de 1 a 2 e raramente chegam a 3 ou 4, sendo que nenhum atingiu 5,5 ou 8. O Coeficiente de Aproveitamento Básico normalmente é 1 ou 2 e até poderia ser um pouco diferenciado (vamos extrapolar pra 2,5) de acordo com as zonas da cidades, mas sua principal característica é de ser o potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; então porque um município que tem grande carência de recursos pra investimentos em infraestrutura urbana abriria mão de arrecadação e daria gratuitamente pra particulares essa valorização tremenda de seus imóveis com tanto potencial construtivo gratuito? E somente pra R2 e aqui entendemos que sejam os prédios de apartamentos e mistos e nenhum outro uso – discutível até pra hotel, por exemplo. O Coeficiente de Aproveitamento Básico deve se manter baixo e nas áreas que o município tem infraestrutura urbana adequada e pode adensar, o que se eleva nesses locais é o Coeficiente de Aproveitamento Máximo,



- pois a diferença de coeficiente obtida entre o básico e o máximo é paga, dando-se através da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- inclusive nessa própria Observação 14 do Anexo III também há outro erro conceitual quando eleva para 10 o Coeficiente de Aproveitamento Básico na ZOP 1 e 2 a partir da 2ª quadra da orla e depois diz que entre 8 e 10 será coeficiente básico através de outorga onerosa, ou seja, incoerente e errada a redação já que se refere a coeficiente máximo e não básico;
  - sobre esses conceitos sugerimos a quem interessar, a cartilha de Outorga Onerosa do Direito de Construir do portal Capacidades do Ministério das Cidades e do Programa de Capacitação das Cidades – volume 1 da coleção de Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade;
  - pelos erros conceituais e técnicos expostos, nossa proposta é que se retire totalmente do Anexo III a Observação 14.
- além desses novos problemas, permanecem ainda no texto problemas graves que a seguir apontados e que poderão ser mais detalhados no Anexo II a frente, bem como no texto da lei apontado no endereço do drive, o qual contem as justificativas ponto a ponto:
- desacordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – Lei Complementar 168/2015 e com o Decreto Estadual que estabeleceu o ZEE Zoneamento Ecológico Econômico da Baixada Santista, principalmente quanto aos usos permitidos por zona;
  - para contrapor comércio/serviços em todo território (serão eliminadas as zonas estritamente residências) propomos diferenciação por zona, inclusão de parâmetros como horário de funcionamento e largura das vias para que exista um maior controle de usos para diminuir os impactos;
  - permanece a carência de maior detalhamento dos enquadramentos das categorias de uso baseados nas incomodidades – aliás não existe ainda sequer o enquadramento das categorias de usos que só será feito posteriormente por decreto;
  - para contrapor edificações multifamiliares verticais em praticamente todo território (estarão quase totalmente eliminadas as zonas horizontais, restando poucos locais como a ZT e ZH) propomos requisitos para minimizar o incômodo dos prédios nas vias locais estreitas e em áreas sem infraestrutura urbana;
  - propomos adequações técnicas nas ZT e ZH;
  - ampliação do conceito de fachada ativa para outros eixos além da orla;
  - quanto á Zona de Influência Aeroportuária, exigência de manifestação do COMAER somente pra edificações com mais de 3 pavimentos, pois está exigindo de todas;
  - na outorga onerosa - modificação da fórmula de cálculo utilizando a Planta Genérica de Valores e não 3 avaliações;



- EIV - inserção das diretrizes do PDDI de modo a dividir a complexidade do EIV em 2 faixas, de forma que o estudo seja simplificado pra maioria dos empreendimentos e apenas os realmente mais incômodos precisarão fazer o EIV mais detalhado;
- modificação da fórmula de cálculo nas multas - não vemos sentido em multiplicar área de terreno por número de pavimentos, pois se o problema ocorrer num terreno sem nenhuma construção a multa será nula, já que não há nenhum pavimento edificado no local;
- necessidade de adequações no Anexo I do Zoneamento em vários pontos - Baixio e Guaraú como Zona Turística e não ZOP1; prolongamento da ZI para a área em frente ao Aeroporto na Estrada Cel Joaquim Branco até a marginal da Rodovia; demarcar todos os conjuntos residenciais CDHU e PAR como ZEIS; reclassificação de eixos que cortam a ZOP1 em ESC1c ao invés de ESC2, pois como está na proposta deixa os eixos mais restritivos que a zona;
- necessidade de adequações no Anexo II - adequação dos usos em todas as zonas, pois os usos permitidos devem observância ao ZEE Zoneamento Ecológico Econômico da Baixada Santista - Decreto Estadual e somente na ZOP1 estava ok;
- necessidade de adequações no Anexo III - alteramos alguns parâmetros - reduzindo os tamanhos de lotes mínimos para adequá-los à realidade dos lotes existentes e também para reduzir as não conformidades; coeficientes de aproveitamento básico estavam muito altos e muito diferentes entre as zonas - incoerente com o conceito de coeficiente básico, então propomos que fiquem mais próximos entre as zonas; coeficiente máximo estava muito alto na orla do Centro e baixo no ECS3, que entendemos pode aumentar; propomos maior clareza na fórmula do recuo frontal para a orla; adequamos as densidades, pois há muita distorção em se colocar ZEXP com a mesma densidade de ZOP1;
- necessidade de adequações no Anexo IV- propomos inserir maior número de parâmetros para definição de incomodidades, pois esse anexo será o responsável pela classificação das categorias de uso - então inserimos o horário de funcionamento e diferenciação de índices de acordo com a largura da via (para vias com até 7 m de largura e as demais) e do zoneamento, com a separação do Anexo em IV A e B de acordo com as zonas mais adensadas (ZOP1, ZOP2, Eixos, ZEIS, ZH, ZT e ZI) e outras demais (ZEXP1, 2 e 3, ZPERI, ZCCA1 e 2);
- necessidade de adequações no Anexo V – glossário, com retirada de termos que não são citados no texto da lei; e correção de definições a exemplo de Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo terem exatamente a mesma definição;
- necessidade de adequações no Anexo VI - Adequação do Termo de Referência de Impacto de Vizinhança.