



# IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

**MATÉRIA RECEBIDA Nº 540/2026**  
Ofício nº 948/2026  
Ibitinga, 08 de junho de 2026.

**Assunto: Resposta ao requerimento nº 429/2026, da Comissão de Serviços Púb., Ocup. do Solo, Saúde, Assis. Social, Educação, Esporte, Cultura e Turismo.**

Senhor Presidente:

Acuso o recebimento do requerimento nº 429/2026, da Câmara Municipal, referente às informações detalhadas e cópias de estudos técnicos relativos ao Projeto de Lei Complementar nº 28/2025, bem como esclarecimentos sobre a regularização de áreas sem zoneamento definido e políticas de planejamento urbano e adensamento populacional.

Segue em anexo, como parte integrante da presente resposta, com base nas informações prestadas pela Secretaria de Habitação e Urbanismo, nota técnica sobre a questão para apreciação dos Nobres Edis.

Atenciosamente,

FLORISVALDO ANTÔNIO FIORENTINO  
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor  
Antônio Esmael Alves de Mira  
Presidente da Câmara Municipal de Ibitinga



PREFEITURA MUNICIPAL DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA**

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112  
telefone (16) 3352-7000 / fax (16) 3352-7001  
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.321.460/0001-50



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 3E88-2EA6-778C-ACC6

## Resposta ao Requerimento 429/2026

- 1) Encaminhamos conforme solicitado no requerimento os estudos técnicos da alteração do zoneamento, bem como a ata da reunião do GAE, quando este assunto foi discutido.  
Neste novo mapa que faz parte do anexo à lei, inclui-se conforme discussão na audiência pública, a zona industrial, na faixa adjacente a rodovia SP331 (Rodovia Victor Maída).
- 2) Apresentamos também a proposta de inclusão de zoneamento nas áreas incluídas no perímetro urbano de 2020, as quais ainda não havia zoneamento definido por lei.  
Acompanha as diretrizes emitidas nas áreas anteriores para 3 loteamentos solicitados nestas áreas.  
Na adequação do zoneamento, mantivemos as características fornecidas pelas diretrizes expedidas para estes loteamentos
- 3) Todos novos empreendimentos são definidos pelo plano diretor realizado em 2021, no que se adota e se exige cumprimento.

Ibitinga, 08 de junho de 2026.

---

Olaerte Constantini



# RELATÓRIO TÉCNICO DE ESTUDOS DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO

## 1. DADOS DA ÁREA E IDENTIFICAÇÃO

- **Município:** Ibitinga - SP
- **Área de Estudo:** Gleba/Poligonal localizada na Zona de Expansão Futura (ZEF)
- **Área Proposta:** Zona de Interesse Social (ZIS)
- **Finalidade:** Adequação do uso e ocupação do solo para Habitação de Interesse Social (ZIS) e regularização fundiária.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVOS

O presente estudo visa promover a conversão da área delimitada de ZEF para ZIS.

- **Demanda Habitacional:** Ibitinga possui déficit habitacional que exige expansão de áreas destinadas a programas populares, com uma grande demanda para lotes de baixo custo.
- **Diretriz Social:** Atender à população de baixa renda, promovendo a moradia digna e o desenvolvimento urbano ordenado.
- **Cumprimento do Plano Diretor:** A alteração fomenta a função social da propriedade e garante infraestrutura básica em vazios urbanos ou zonas de expansão, a região está em expansão de loteamentos de interesse social.

## 3. DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO PROPOSTA

Para a nova configuração como ZIS, o projeto técnico recomenda a adoção dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- **Coeficiente de Aproveitamento (CA):** Parâmetros que viabilizem a verticalização ou loteamentos populares, respeitando o índice base.



- **Taxa de Ocupação (TO):** Compatibilizada com o dimensionamento de lotes econômicos.
- **Gabarito de Altura:** Adequado para tipologias de casas populares ou condomínios multifamiliares.
- **Áreas Institucionais e Verdes:** 23% a 25% da área total, divididas em até 6% para o sistema de lazer e 3% a 5% para equipamentos públicos.

#### 4. VIABILIDADE DE INFRAESTRUTURA BÁSICA E AMBIENTAL

A área avaliada apresenta topografia favorável e encontra-se fora de áreas de preservação permanente (APP). A viabilidade foi atestada nos seguintes termos:

- **Drenagem e Pavimentação:** O relevo permite escoamento natural, reduzindo custos de implantação.
- **Saneamento e Água:** Proximidade com as redes de adução de água e coleta de esgoto do município, necessitando apenas de extensão de ramais.
- **Mobilidade e Acesso:** A poligonal proposta conecta-se ao sistema viário principal, garantindo integração com a malha urbana existente, a região é atendida por transporte público de passageiros.
- **A estrada IBG354 (hoje) – (Avenida Jean Abib Machaalani),** tem trafego frequente e está sendo duplicada (nas diretrizes de novos loteamentos estão sendo solicitadas a segunda pista)

#### 5. EMBASAMENTO LEGAL E FUNDAMENTAÇÃO

Esta alteração encontra suporte na legislação municipal vigente, em especial na Lei Complementar nº 02/2009 (Plano Diretor e Zoneamento de Ibitinga), que prevê a flexibilização e revisão de zonas visando o interesse público, social e a ordenação territorial.



## 6. CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

Tendo em vista o cumprimento de todos os requisitos técnicos, ambientais e sociais, **conclui-se pela viabilidade e necessidade da alteração de ZEF para ZIS.**

Efetue o encaminhamento deste Relatório ao **GAE** e à **Prefeitura Municipal** (setor de atas oficiais) para a elaboração de Projeto de Lei Complementar, seguido de Audiência Pública para aprovação da mudança.

Ibitinga, 10 de outubro de 2025.

---

Olaerte Constantini



**ATA DA TERCEIRA REUNIÃO DO GRUPO DE ANÁLISE DE EMPREENDIMENTOS (GAE) NOMEADO PELO DECRETO Nº 5.884, DE 17 DE FEVEREIRO DE 2025, RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE E ELABORAÇÃO DE PARECER PARA A EXPEDIÇÃO DAS DIRETRIZES AMBIENTAIS E URBANÍSTICAS E PRÉ-APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E EMPREENDIMENTOS DE GRANDE PORTE EM ÁREAS SITUADAS NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA.**

Aos (14) quatorze dias do mês de (10) outubro do ano de (2025) dois mil e vinte e cinco, às (10h20) dez horas e vinte minutos, na sala de reuniões da Secretaria de Habitação e Urbanismo, situada na Rua Miguel Landim, nº 333, Centro, nesta cidade de Ibitinga, Estado de São Paulo, reuniu-se o Grupo de Análise de Empreendimentos - GAE, instituído pela Lei Complementar n.º 213, de 6 de maio de 2021, e especificado na Lei Complementar n.º 2, de 21 de agosto de 2009, nomeados seus membros através do Decreto nº 5.884, de 17 de fevereiro de 2025, publicado no Diário Oficial da "Estância Turística de Ibitinga" - edição 1395, de 17 de fevereiro de 2025. Presentes na reunião os membros, senhores HENRIQUE FAUSTINO DO NASCIMENTO SILVA, OLAFERTE CONSTANTINI, RAFAEL RIBEIRO FERREIRA, MARIA DO ROSÁRIO FARIA VILELLA DE OLIVEIRA, JOÃO RAFAEL ALVES DE MIRA e THAIS HELENA FONSECA ARANAS FIORENTINO. **EXPEDIENTE:** Nada consta. **ORDEM DO DIA:** 1) **ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR N. 002/2009:** O GAE entende que há a necessidade da alteração de zona de expansão para zona de interesse social, mantendo as características da ZIS. 2) **ALTERAÇÃO DA LEI N. 285/2024:** O GAE propõe a alteração da lei para autorizar o sistema de esgoto individual, de acordo com a lei estadual n. 1172/76 (alterada pela lei n. 15913/2015). Propõe também alteração do tamanho dos lotes, ou seja, condomínios que possuem lotes confrontando com o rio deverão ser de, no mínimo, 1.000 metros quadrados; e condomínio que possuem lotes que não confrontam com o rio deverão ser de, no mínimo, 300 metros quadrados, com testada mínima de 12 metros e proibido o desdobro. Ainda propõe a exclusão do parágrafo único do art. 12. 3) **PROCESSO 7048/2025. INTERESSADO: LEONILDO ANGELUCCI FILHO:** O interessado requer certidão de diretrizes para implantação de loteamento em área localizada na estrada municipal André Martins (IBG 253). O GAE entende pela viabilidade do projeto apresentado, diante das justificativas. A Secretaria de Habitação e Urbanismo irá estabelecer as diretrizes. Deverá o interessado apresentar um estudo global urbanístico. 3) **PROCESSO 7049/2025. INTERESSADO: ANA CLARA PALADINI.** Pretende o interessado certidão de diretrizes para a implantação de loteamento em área localizada na Avenida Jean Abib Machalani. O GAE entende pela viabilidade do projeto apresentado, diante das justificativas. Entende também o GAE pela necessidade de uma Rua paralela a Avenida Jean Abib Machalani, fazendo a duplicação, acompanhando o traçado do Jardim Flamboyant 2. O interessado deverá planejar no loteamento uma Avenida central, chegando até o córrego e prevendo uma ponte para travessia, conforme diretrizes a serem estabelecidas pela Secretaria de Habitação e Urbanismo. **PROCESSO 5774/2025; 5775/2025; 5776/2025. INTERESSADO: RODRIGO ALBA GARCIA DE MIRANDA SALLES:** Pretende o interessado destacar as áreas das matrículas 64.403 e certidão de diretrizes. O GAE entende pela viabilidade do projeto apresentado, diante das justificativas. Entende

Pág. 6/10 - Projeto de Lei Complementar nº 28/2025 - Prot. 4860/2025 08/12/2025 10:40. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por LILSON APARECIDO CHINELATO MATTIOLI e outro

Pág. 6/20 - Matéria Recebida nº 540/2026 - Prot. 2218/2026 08/06/2026 17:24. Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por FLORISVALDO ANTONIO FIORENTINO



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 116E-E79C-F67E-6DEC

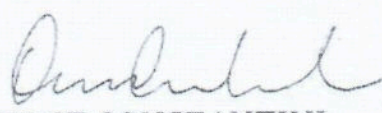
Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 3E88-2EA6-778C-ACC6



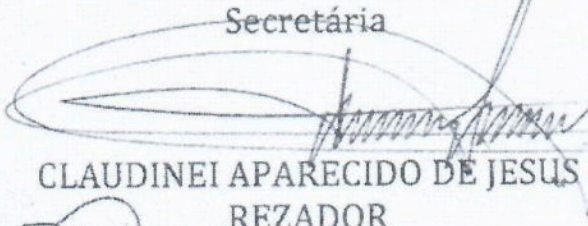
também o GAE pela necessidade de um estudo prévio global urbanístico para melhor análise, para que a Secretaria de Habitação e Urbanismo possa emitir as diretrizes. Também entende o GAE que o interessado deve seguir as exigências do loteamento. **ABERTURA DA PALAVRA:** Aberta a palavra para quem dela quisesse fazer uso, ninguém se manifestou. **ENCERRAMENTO:** Pela Presidente foi declarada encerrada a presente reunião às 11 horas e vinte minutos (11h20), convocando os membros do GAE para nova assembleia oportunamente. Nada mais havendo a tratar, eu, THAIS HELENA FONSECA ARANAS FIORENTINO, Secretária, lavrei e digitei a presente Ata, que depois lida e aprovada, será assinada por todos os presentes.

  
THAIS HELENA FONSECA ARANAS FIORENTINO

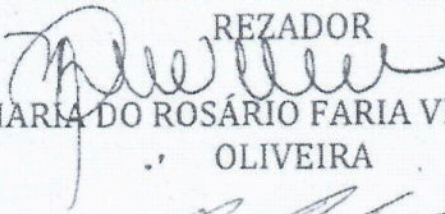
Secretária

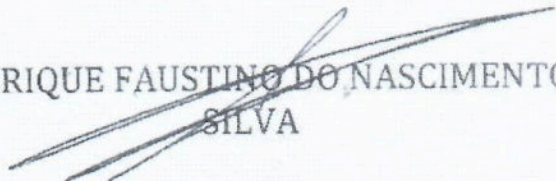
  
OLAERTE CONSTANTINI

Presidente

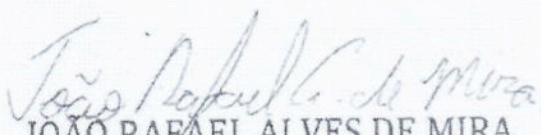
  
CLAUDINEI APARECIDO DE JESUS  
REZADOR

  
HENRIQUE FAUSTINO DO NASCIMENTO  
SILVA

  
MARIA DO ROSÁRIO FARIA VILELLA DE  
OLIVEIRA

  
JOÃO CARDOSO PIMENTEL

  
RAFAEL RIBEIRO FERREIRA

  
JOÃO RAFAEL ALVES DE MIRA





Assunto: Alteração de zona de Expansão Futura para Zona de Interesse Social (ZIS).

Interessado: GAE.

Objeto: Projeto de Lei Complementar que altera Lei Complementar municipal.

Trata-se de análise jurídica referente ao Projeto de Lei Complementar que visa promover a alteração de classificação urbanística de determinada área do Município, atualmente enquadrada como Zona de Expansão Futura, passando-a para Zona de Interesse Social (ZIS), com as devidas adequações na Lei Complementar Municipal.

A mudança pretende ajustar o zoneamento às necessidades socioeconômicas locais, ampliando áreas destinadas à moradia de interesse social e garantindo ordenamento urbano compatível com políticas públicas habitacionais.

Em reunião realizada em 14/10/2025, o GAE analisou o tema, colocou o assunto em pauta e decidiu de forma favorável pela alteração.

A matéria é de competência legislativa municipal, conforme arts. 30, I e VIII da Constituição Federal, cabendo ao Município:

- legislar sobre assuntos de interesse local;
- promover adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Além disso, por se tratar de alteração de zoneamento prevista em lei complementar vigente, o instrumento legislativo adequado é, justamente, Lei Complementar, observando-se o princípio da simetria normativa:

lei complementar altera lei complementar, garantindo coerência no sistema jurídico municipal.

Não há ilegalidade ou impedimento técnico-jurídico para a mudança proposta. O zoneamento é política pública de natureza dinâmica e pode ser ajustado com base em estudos técnicos, demanda habitacional, expansão ordenada e decisões colegiadas como as do GAE, desde que preservadas as diretrizes urbanísticas — o que, no caso, está atendido.

À luz do exposto, não há óbice legal ao prosseguimento do Projeto de Lei Complementar que altera a classificação da área de Zona de Expansão Futura para Zona de Interesse Social (ZIS), uma vez que:



PREFEITURA MUNICIPAL DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA**

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112  
telefone (16) 3352-7000 / fax (16) 3352-7001  
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.321.460/0001-50



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 116E-E79C-F67E-6DEC

Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 3E88-2EA6-778C-ACC6



# IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

1. o tema é de competência municipal;
2. o instrumento legislativo é adequado (lei complementar altera lei complementar);
3. o GAE deliberou de forma favorável na reunião de 14/10/2025;

Assim, não há impedimento jurídico para o encaminhamento do Projeto de Lei Complementar ao Legislativo Municipal.

É o parecer.  
Respeitosamente.

THAIS HELENA FONSECA ARANAS FIORENTINO  
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURIDICOS



PREFEITURA MUNICIPAL DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA**

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112  
telefone (16) 3352-7000 / fax (16) 3352-7001  
www.ibitinga.sp.gov.br - CNPJ: 45.321.460/0001-50



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 116E-E79C-F67E-6DEC

Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 3E88-2EA6-778C-ACC6















também o GAE pela necessidade de um estudo prévio global urbanístico para melhor análise, para que a Secretaria de Habitação e Urbanismo possa emitir as diretrizes. Também entende o GAE que o interessado deve seguir as exigências do loteamento. **ABERTURA DA PALAVRA:** Aberta a palavra para quem dela quisesse fazer uso, ninguém se manifestou. **ENCERRAMENTO:** Pela Presidente foi declarada encerrada a presente reunião às 11 horas e vinte minutos (11h20), convocando os membros do GAE para nova assembleia oportunamente. Nada mais havendo a tratar, eu, THAIS HELENA FONSECA ARANAS FIORENTINO, Secretária, lavrei e digitei a presente Ata, que depois lida e aprovada, será assinada por todos os presentes.

  
THAIS HELENA FONSECA ARANAS FIORENTINO

Secretária

  
OLAERTE CONSTANTINI

Presidente

  
CLAUDINEI APARECIDO DE JESUS

REZADOR

  
HENRIQUE FAUSTINO DO NASCIMENTO

SILVA

  
MARIA DO ROSÁRIO FARIA VILELLA DE

OLIVEIRA

  
JOÃO CARDOSO PIMENTEL

  
RAFAEL RIBEIRO FERREIRA

  
JOÃO RAFAEL ALVES DE MIRA





Assunto: Alteração de zona de Expansão Futura para Zona de Interesse Social (ZIS).  
Interessado: GAE.  
Objeto: Projeto de Lei Complementar que altera Lei Complementar municipal.

Trata-se de análise jurídica referente ao Projeto de Lei Complementar que visa promover a alteração de classificação urbanística de determinada área do Município, atualmente enquadrada como Zona de Expansão Futura, passando-a para Zona de Interesse Social (ZIS), com as devidas adequações na Lei Complementar Municipal.

A mudança pretende ajustar o zoneamento às necessidades socioeconômicas locais, ampliando áreas destinadas à moradia de interesse social e garantindo ordenamento urbano compatível com políticas públicas habitacionais.

Em reunião realizada em 14/10/2025, o GAE analisou o tema, colocou o assunto em pauta e decidiu de forma favorável pela alteração.

A matéria é de competência legislativa municipal, conforme arts. 30, I e VIII da Constituição Federal, cabendo ao Município:

- legislar sobre assuntos de interesse local;
- promover adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Além disso, por se tratar de alteração de zoneamento prevista em lei complementar vigente, o instrumento legislativo adequado é, justamente, Lei Complementar, observando-se o princípio da simetria normativa:

lei complementar altera lei complementar, garantindo coerência no sistema jurídico municipal.

Não há ilegalidade ou impedimento técnico-jurídico para a mudança proposta. O zoneamento é política pública de natureza dinâmica e pode ser ajustado com base em estudos técnicos, demanda habitacional, expansão ordenada e decisões colegiadas como as do GAE, desde que preservadas as diretrizes urbanísticas — o que, no caso, está atendido.

À luz do exposto, não há óbice legal ao prosseguimento do Projeto de Lei Complementar que altera a classificação da área de Zona de Expansão Futura para Zona de Interesse Social (ZIS), uma vez que:







## AUDIÊNCIA PÚBLICA VIRTUAL

**PRAZO DAS ATIVIDADES:** até as **08 horas do dia 08/12/2025**.

A Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga disponibilizou seus projetos de maneira virtual em seu site oficial, sendo esta medida divulgada, também, no Diário Oficial do Município, página Oficial da Prefeitura no site: [www.ibitinga.sp.gov.br](http://www.ibitinga.sp.gov.br).

### Os projetos em discussão foram:

PROJETO DE LEI Nº 073/2025 -> Institui o Domicílio Tributário Eletrônico Municipal - DTEM e dá outras providências.

PROJETO DE LEI Nº 078/2025 -> Dispõe sobre a concessão da Tarifa Social no âmbito do Serviço Autônomo de Água e Esgoto da Estância Turística de Ibitinga – SAAE, e dá outras providências.

PROJETO DE LEI Nº 079/2025 -> Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito adicional suplementar ao orçamento vigente do Serviço Autônomo Municipal de Saúde - SAMS, aprovado pela Lei Municipal nº 5.745, de 11 de dezembro de 2024, destinado a suprir dotação orçamentária insuficiente, e dá outras providências.

PROJETO DE LEI Nº 080/2025 -> Dispõe sobre a possibilidade de reparação de danos materiais em imóveis particulares causados por intervenções do Serviço Autônomo de Água e Esgoto da Estância Turística de Ibitinga - SAAE, quando constatada a responsabilidade da autarquia, e dá outras providências.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/2025 -> Altera a Lei complementar nº 002, de 21 de agosto de 2009, e dá outras providências.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 022/2025 -> Altera a Lei complementar nº 148, de 27 de setembro de 2017, e dá outras providências.

Não houve nenhuma manifestação dos cidadãos a respeito dos projetos de lei até o horário estipulado. Nada mais a se tratar, dou por encerrada a presente ata.

Ibitinga, 08 de Dezembro de 2025.

-----  
Lilson Aparecido Chinelato Mattioli  
Diretor de Orçamento e Receita



PREFEITURA MUNICIPAL DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA**

Rua Miguel Landim, 333 - Centro - Ibitinga/SP - CEP: 14940-112  
telefone (16) 3352-7000 / fax (16) 3352-7001  
[www.ibitinga.sp.gov.br](http://www.ibitinga.sp.gov.br) - CNPJ: 45.321.460/0001-50





Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 3E88-2EA6-778C-ACC6