

Ofício nº 1.502/2025
Ibitinga, 19 de dezembro de 2025.

Assunto: Resposta ao requerimento nº 992/2025, da Comissão de Constituição, Legislação, Justiça e Redação

Senhor Presidente:

Acuso o recebimento do requerimento nº 992/2025, da Câmara Municipal, referente à solicitação de Análise Técnica referente ao Projeto de Lei Complementar nº 14/2025, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 186/2019.

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

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

Ibitinga, 18 de dezembro de 2025.

Assunto: Nota Técnica em resposta ao Requerimento nº 0992/2025

Em resposta ao requerimento protocolizado nesta Câmara Municipal, o que cabe a Secretaria de Habitação e Urbanismo informar, é o que segue:

Encaminho resposta referente a Solicitação de Análise Técnica – PLC nº 14/2025.



OLAERTE CONSTANTINI
Secretário de Habitação e Urbanismo
Eng.º Civil – CREA 0600609557-SP



PLC 14/2025

Em atendimento ao requerimento nº992/2025 da Câmara Municipal da Estância Turística de Ibitinga, através da Comissão de Constituição Legislação Justiça e Redação, o GAE – Grupo de Análise de Empreendimentos em reunião no dia 17/12/2025 previamente convocada avaliou a proposta de alteração da Lei Complementar nº 186, de 24 de abril de 2019 e revoga a Lei Complementar nº 283, de 30 de outubro de 2024.

O GAE – Grupo de Análise de Empreendimentos é de caráter deliberativo com finalidade de analisar, orientar e/ou emitir pareceres.

Dos itens elencados no documento enviado pela CCLJR da Câmara Municipal temos:

1. compatibilidade das alterações propostas com a legislação municipal vigente.
O inciso X do artigo 37 da LC nº186, de 24 de abril de 2019 apresenta a seguinte redação:

“Art. 37...

X - A área total do empreendimento não poderá ser maior que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal.

Alterado pela LC nº283, de 30 de outubro de 2024, com a seguinte redação:

“Art. 37...

X - A área total do empreendimento não poderá ser maior que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) na área urbana, podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal. Em empreendimentos situados na Macro Zona de Interesse Turístico não haverá limitação de metragem de área total.

Proposta do PLC 14/2025:

“Art. 37.....

X - A gleba, independente de sua área superficial, na Zona Urbana ou na Macro Zona de Interesse Turístico, poderá ser modulada para melhor permeabilidade, a critério da Administração Municipal.

- A LC nº283/2024 manteve a área de 20.000 m² nas áreas urbanas e não limitou as áreas na Macrozona de Interesse Turístico.

A iniciativa do PLC nº14/2025 é da liberação de qualquer área tanto na Zona Urbana como na Macrozona de Interesse Turístico para fins de parcelamento na modalidade “condomínio de lotes.”

Outra alteração está no texto do artigo 38 da LC nº186, de 24 de abril de 2019, que apenas exclui a limitação de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) aos parcelamentos na modalidade de condomínios de lotes.

2. impactos urbanísticos decorrentes da flexibilização de área de glebas.

Independente da área total da gleba parcelada as exigências são as mesmas, especialmente em relação a áreas verdes e de usos comuns em qualquer zona que se situe. Ao município caberá ordenar o crescimento urbano, promover o desenvolvimento sustentável e garantir a qualidade de vida, através da legislação de uso e ocupação do solo.

3. diretrizes para implantação de condomínios de lotes e adequação do sistema viário.

As diretrizes para condomínios de lotes são regidas pelas leis municipais de parcelamento de solo. Visam equilibrar a propriedade individual dos lotes com a gestão coletiva das áreas comuns, além de regras internas para garantir a harmonia e funcionalidade do empreendimento.





IBITINGA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA

4. coerência das revogações propostas com o planejamento territorial.

As vantagens para o poder público Municipal são evidentes: desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário e a coleta do lixo, além de não estar compelido a fornecer iluminação pública, uma vez que essa é suportada pelos condôminos. E como se isso já não fosse benéfico o suficiente, ainda há o fato de que a segurança das ruas internas dos condomínios de lotes será privada, ou seja, seu custo será suportado pelos condôminos. Isso porque, cada lote constituirá uma unidade autônoma, com uma área privativa e outra global e participação proporcional nas coisas condominiais (pórticos, guaritas, muros, vias de acesso e circulação, saneamento, iluminação, áreas de lazer etc.), todas elas de uso privativo dos condôminos, posto que, não se tratando de loteamento, não se transfere ao domínio público. O que ocorre nesses casos é uma compensação pelas áreas que ficarão inseridas no condomínio, mediante uma contrapartida do incorporador ao ente municipal, na forma de benfeitorias à cidade, tais como o asfaltamento de uma via pública, ou de uma doação de área diversa para a construção de uma escola ou creche municipal, de uma praça ou de um prédio público, fora do condomínio, ensejando outras utilidades para o Município, em benefício da comunidade.

5. eventuais recomendações, ajustes ou apontamentos técnicos.

A modalidade de parcelamento em forma de condomínio de lotes foi introduzida pela Lei nº13.465/2017, que não dispensa o empreendedor de destinar terrenos para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e para a formação de logradouros. Estes poderão, entretanto, ser total ou parcialmente providos sob a forma de servidões de direito público estabelecidas em benefício da população em geral sobre bens de propriedade comum dos condôminos. Tal modelo viabiliza a gestão desses espaços diretamente pelos moradores, em colaboração com o poder público, contribuindo, assim, para uma prestação mais eficiente e descentralizada de serviços, como paisagismo, vigilância patrimonial, limpeza pública e conservação de praças e calçadas, o que contribui, por sua vez, para a desoneração do orçamento público e para melhoria da qualidade de vida urbana.

OLAERTE CONSTANTINI
CREA: 060.060.955-7
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO E URBANISMO



