



# Prefeitura Municipal de Assis

Estado de São Paulo

## PROCESSO ADMINISTRATIVO

REQUERIMENTO DE DILIGÊNCIA Nº 17/2023 - Viviane Aparecida Del Massa Martins - Solicita informações referentes ao Projeto de Lei nº 105/2023.

## TRAMITAÇÃO

Data do Despacho	02/08/2023
Unidade de Origem	Poder Executivo - Gabinete
Unidade de Destino	Comissões Permanentes
Status	Respondido pelo Executivo

Assis, 02 de agosto de 2023.

**PREFEITO MUNICIPAL**





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

**Paço Municipal “Profª Judith de Oliveira Garcez”**  
**Secretaria Municipal de Governo e Administração**

Assis, 01 de agosto de 2023.

**Ofício DA nº 192/2023**

À Exma. Sra.

**VEREADORA VIVIANE APARECIDA DEL MASSA MARTINS**

Presidente da Câmara Municipal de Assis

Assis – SP

**Assunto: Em atenção ao Requerimento de Diligência nº 17/2023**

Senhora Presidente,

Em atenção ao Ofício em referência, em que nos são solicitadas informações acerca do Projeto de Lei nº 105/2023, que dispõe sobre alteração no perímetro urbano do Município de Assis, vimos pelo presente informar o que segue, respeitando a ordem dos questionamentos formulados:

**1** – Foi solicitado por meio do Ofício nº 182/2023, cópia anexa, a análise e deliberação da proposta de inserção de área no perímetro urbano ao COMDAMA, e portanto, estamos aguardando o respectivo parecer.

**2 e 3** – Considerando que a implantação da infraestrutura do loteamento é de exclusiva responsabilidade do empreendedor, de acordo com a Lei Municipal nº 2.092/82, os equipamentos públicos para atender a população, como serviços de saúde, educação, transporte, limpeza, etc, são, incontestavelmente, de responsabilidade do município sendo assim, a apresentação de mensagem aditiva não se faz necessária uma vez que é dever do município garantir esse atendimento à população que ocupará o conjunto habitacional, em níveis satisfatórios.

Nesse sentido, não é viável a apresentação e cronograma de execução de obras referentes aos serviços de saúde e de educação, uma vez que a ocupação urbana no novo empreendimento ocorrerá de forma gradativa, uma vez que os moradores normalmente se mudam de uma região para o novo loteamento, portanto, a demanda de serviços públicos também será transferida, sendo possível o atendimento nos locais de origem ou nas unidades públicas instaladas na área do entorno (conforme já informado no Ofício DA 164/2023), ou mediante a implantação de novas unidades, o que ocorrerá futuramente.

Na oportunidade, reafirmo a Vossa Excelência e aos Senhores Vereadores protestos de alta consideração.

Atenciosamente,

**JOSÉ APARECIDO FERNANDES**  
**Prefeito Municipal**



Assis, 14 de julho de 2023.

**Ofício DA nº 182/2023**

**CÓPIA**

Ao  
**CONDAMA - Conselho Municipal de Agricultura e Meio Ambiente**  
Assis – SP

Assunto: Encaminha para análise e deliberação proposta de inserção de área no perímetro urbano do município.

Senhor Presidente,

RECEBI  
Em 20/07/2023

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos apresentar proposta a fim de que seja submetida à análise desse Conselho, visando a expansão de área no perímetro urbano, conforme delimitado no mapa, memorial descritivo e mapa do perímetro urbano atual com a área objeto do pedido de inclusão destacada, constante do Projeto de Lei que se encontra em trâmite na Câmara Municipal de Assis.

Trata-se de uma gleba de terras denominada Sítio São José, com área de 307.769,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sete mil setecentos e sessenta e nove metros quadrados) que encontra-se fora do perímetro urbano do município de Assis, como apresentado no projeto em anexo.

A área está localizada na região sul do município de Assis, em uma distância de 4.000 metros (quatro mil metros) do centro da cidade, próximo aos bairros Park Colinas, Residencial Sol Nascente e Residencial Bela Vista.

Esclarecemos que a última revisão do Perímetro urbano ocorreu no ano de 2014, por meio da Lei Complementar nº 02, de 27 de setembro de 2014 e nova proposta oficial de alteração do perímetro urbano se encontra em análise desse Conselho, como parte do anteprojeto de lei de revisão do Plano Diretor.

O interesse público da municipalidade é promover o desenvolvimento de regiões do Município com potencial de urbanização, com respeito ao meio ambiente, observando e cumprindo as legislações pertinentes, fazendo com que se cumpra também a função social da propriedade.

Conforme nos foi esclarecido pelos solicitantes, a intenção é a implantação de projeto de parcelamento de solo, para fins de implantação de loteamento urbano, o qual posteriormente deverá ser submetido à aprovação pelos órgãos competentes.

Segue abaixo, uma breve descrição do empreendimento, para subsidiar a análise dos Senhores Conselheiros:

#### **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

Implantação de lotes: previsão de aproximadamente 137.000,00 m<sup>2</sup> (cento e trinta e sete mil metros quadrados) de lotes, distribuídos em aproximadamente 800 unidades individuais, totalmente urbanizados e demarcados para construções.

Áreas Institucionais: previsão de aproximadamente 21.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e um mil metros





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

quadrados) de áreas institucionais totalmente urbanizadas com infraestrutura completa, prontas para investimentos do município na região com a construção de escolas, creches, postos de saúde, etc.

Sistema de Lazer/Área Verde: previsão de aproximadamente 60.000,00 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) de áreas ajardinadas, totalmente arborizadas, podendo ser utilizadas como parques de lazer, e espaços de uso público.

Sistema Viário: previsão de aproximadamente 83.000,00 m<sup>2</sup> (oitenta e três mil metros quadrados) de ruas e calçadas, totalmente pavimentadas, guias e sarjetas construídas com rebaixos para deficiente físico, seguindo todas as normas técnicas exigidas;

## INFRAESTRUTURA:

- Sistema de Distribuição de Água Potável;
- Sistema de Coleta de Esgoto Sanitário;
- Sistema de Captação e escoamento de Águas Pluviais;
- Sistema de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- Guias e Sarjetas;
- Pavimentação Asfáltica;
- Sinalização Viária e Acessibilidade Urbana;
- Arborização de Vias Públicas e Reflorestamento de Áreas Verde e Sistemas de Lazer.

Ademais, no entorno da gleba, existem loteamentos já implantados, que contam com:

- Áreas Institucionais: mais de 38.000,00 m<sup>2</sup> (trinta e oito mil metros quadrados) de áreas institucionais;
- Áreas Verdes e de Lazer: mais de 138.000,00 m<sup>2</sup> (cento e trinta e oito mil metros quadrados) de áreas ajardinadas e de recuperação ambiental;
- Unidades Habitacionais: mais de 1.600 lotes implantados na região nos últimos anos, entre residenciais e comerciais.

## O EMPRENDIMENTO DEVERÁ SER SUBMETIDO A ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS SEGUINTE ÓRGÃOS:

- **IPHAN** (*Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*) com a devida liberação da realização do parcelamento do solo urbano;
- **CETESB** (*Companhia Ambiental do Estado de São Paulo*): aprovação no âmbito de análise ambiental e emissão de Autorizações e Termo de Recuperação Ambiental;
- **GRAPROHAB** (*Grupo de Análise e Aprovações de Projetos Habitacionais*): aprovação no âmbito estadual do parcelamento do solo;
- **SABESP** (*Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo*): aprovação do sistema de saneamento básico do empreendimento;
- **ENERGISA** (*Concessionária de Fornecimento de Energia Elétrica*): aprovação da distribuição de energia elétrica para o empreendimento;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS**: aprovação definitiva do parcelamento do solo urbano;
- **REGISTRO DE IMÓVEIS** com o registro imobiliário do parcelamento do solo urbano.

Desta forma, encaminhamos em anexo, proposta de projeto específico para expansão do perímetro urbano, em atendimento aos conteúdos mínimos estabelecidos no artigo 42B do Estatuto da Cidade e esclarecemos, que se a proposta for aprovada, as novas delimitações georreferenciadas no novo perímetro urbano será providenciada pelos solicitantes, a fim de que seja providenciado o projeto de lei à ser enviado à Câmara Municipal.





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

**Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"**  
**Secretaria Municipal de Governo e Administração**

Agradecendo o valioso e relevante trabalho desse Conselho, colocamo-nos a disposição para maiores esclarecimentos, e, na oportunidade, enviamos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

**JOSÉ APARECIDO FERNANDES**  
**Prefeito Municipal**

TRAMITAÇÃO Nº 1282 - RED 17/2023 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por PREFEITO MUNICIPAL.  
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse [https://sapi.assis.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapi.assis.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 6694-BAEF-F29B-63BA





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

## DIRETRIZES PARA O PROJETO ESPECÍFICO PARA EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO DE ASSIS

### Introdução:

Na definição da política de desenvolvimento e expansão urbana, a delimitação do perímetro urbano é uma etapa fundamental. É por meio desse processo que se qualifica o solo municipal para o uso urbano, preordenando-o ao exercício da função social da cidade. Ao incluir qualquer área dentro do perímetro urbano, a municipalidade assume que essa área poderá ser urbanizada.

O perímetro urbano é o componente do macrozoneamento municipal que delimita a zona urbana, estabelecendo também a zona rural.

Da correta delimitação do perímetro urbano depende a correta aplicação dos demais instrumentos urbanísticos, como o parcelamento e o zoneamento urbano, questões chaves para a sustentabilidade ambiental de uma cidade.

A proposta que ora apresentamos, tem por finalidade adequar a cidade ao ritmo das necessidades do planejamento urbano, equilibrando demandas e ofertas, visando qualidade de vida e efetivas possibilidades de desenvolvimento econômico.

Dai a importância da delimitação do traçado urbano a permitir que a municipalidade, no exercício de sua competência impositiva, possa arrecadar, na zona urbana, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, que é revertido na adoção de medidas em benefício do município e como consequência, também dos munícipes.

Portanto, o adequado ordenamento urbano é fator fundamental no desenvolvimento de um município, que promove, em contrapartida, melhoria de vida dos que nele habitam ou desenvolvem suas atividades.

Assim, o Art. 42B do Estatuto da Cidade, a seguir transcrito, estabelece que para ampliação do perímetro urbano, o Município deverá elaborar projeto específico:

" Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Diante destas premissas legais, a seguir apresentamos as diretrizes que deverão ser observadas, para atendimento ao artigo 42B da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2011, as quais deverão constar do projeto de lei que autorizar a inclusão de área no perímetro urbano.

## I. Demarcação do novo perímetro urbano:

**ÁREA A SER INSERIDA: 307.769,00 m<sup>2</sup> - 30.7769 ha**

**MATRÍCULA: 78.601**

**INCRA: 627.011.007.374-6**

**PERÍMETRO: 2.327,06 m**

**LOCALIZAÇÃO:**

### DESCRIÇÃO:

"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **CBP-V-32806**, de coordenadas Longitude **-50°25'53,278"**, Latitude **-22°41'28,168"**, Altitude **550,030 metros**; deste, segue pela **Estrada Municipal Sem Denominação** (faixa de domínio de 8,00 metros), com o azimute e distância de: 117°12' e 238,59 metros, até o vértice **CBP-M-8493**, de coordenadas Longitude **-50°25'45,844"**, Latitude **-22°41'31,713"**, Altitude **554,700 metros**; deste, segue confrontando o **Sítio J.G.** (matrícula nº 28.276 – CNS 12.076-6) nos seguintes azimutes e distâncias: 182°14' e 144,55 metros, até o vértice **CBP-M-8494**, de coordenadas Longitude -





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

**Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"**

**Secretaria Municipal de Governo e Administração**

**50°25'46,042"**, Latitude **-22°41'36,408"**, Altitude **558,750 metros**; 152°36' e 300,12 metros, até o vértice **FZO-M-2692**, de coordenadas Longitude **-50°25'41,204"**, Latitude **-22°41'45,069"**, Altitude **564,620 metros**; deste, segue confrontando com **Fazenda Taquaral** (matrícula nº 74.653 – CNS 12.076-6), com o azimute de 154°13' na distância de 29,62 metros, até o vértice **FZO-M-2691**, de coordenadas Longitude **-50°25'40,752"**, Latitude **-22°41'45,936"**, Altitude **564,380 metros**; deste, segue confrontando com o **Sítio Água da Figueira** (matrícula nº 14.965 – CNS 12.076-6), nos seguintes azimutes e distâncias: 156°03' e 80,40 metros, até o vértice **CBP-M-8495**, de coordenadas Longitude **-50°25'39,609"**, Latitude **-22°41'48,325"**, Altitude **565,520 metros**; 223°43' e 97,51 metros, até o vértice **CBP-M-8496**, de coordenadas Longitude **-50°25'41,970"**, Latitude **-22°41'50,616"**, Altitude **566,290 metros**; 223°16' e 137,03 metros, até o vértice **CBP-M-8497**, de coordenadas Longitude **-50°25'45,261"**, Latitude **-22°41'53,859"**, Altitude **566,190 metros**; 208°39' e 100,61 metros, até o vértice **CBP-M-8498**, de coordenadas Longitude **-50°25'46,951"**, Latitude **-22°41'56,729"**, Altitude **565,760 metros**; 228°54' e 13,10 metros, até o vértice **CBP-M-8499**, de coordenadas Longitude **-50°25'47,297"**, Latitude **-22°41'57,009"**, Altitude **565,840 metros**; 228°42' e 88,14 metros, até o vértice **CBP-M-8500**, de coordenadas Longitude **-50°25'49,617"**, Latitude **-22°41'58,900"**, Altitude **564,820 metros**; 230°40' e 6,46 metros, até o vértice **EAI-M-0483**, de coordenadas Longitude **-50°25'49,792"**, Latitude **-22°41'59,033"**, Altitude **573,560 metros**; deste, segue confrontando com o **Sítio Boa Esperança** (matrícula nº 73.579 – CNS 12.076-6), com o azimute de 331°32' na distância de 132,35 metros, até o vértice **SPST-M-1606**, de coordenadas Longitude **-50°25'52,002"**, Latitude **-22°41'55,251"**, Altitude **564,465 metros**; deste, segue confrontando com a **Chácara Nossa Senhora Aparecida** (matrícula nº 73.578 – CNS 12.076-6), com o azimute de 331°22' na distância de 169,36 metros, até o vértice **EAI-M-0482**, de coordenadas Longitude **-50°25'54,845"**, Latitude **-22°41'50,419"**, Altitude **570,340 metros**; deste, segue confrontando com a **Chácara Kiri** (matrícula nº 15.239 – CNS 12.076-6), com o azimute de 330°55' na distância de 359,60 metros, até o vértice **CBP-V-32807**, de coordenadas Longitude **-50°26'00,967"**, Latitude **-22°41'40,203"**, Altitude **551,650 metros**; deste, segue pela **Estrada Municipal Sem Denominação** (faixa de domínio de 8,00 metros), com os seguintes azimutes e distâncias: 34°50' e 1,80 metros, até o vértice **CBP-V-32808**, de coordenadas Longitude **-50°26'00,931"**, Latitude **-22°41'40,155"**, Altitude **551,520 metros**; 31°11' e 65,92 metros, até o vértice **CBP-V-32809**, de coordenadas Longitude **-50°25'59,735"**, Latitude **-22°41'38,322"**, Altitude **551,160 metros**; 30°15' e 134,23 metros, até o vértice **CBP-V-32810**, de coordenadas Longitude **-50°25'57,366"**, Latitude **-22°41'34,553"**, Altitude **550,630 metros**; 30°17' e 144,89 metros, até o vértice **CBP-V-32811**, de coordenadas Longitude **-50°25'54,806"**, Latitude **-22°41'30,486"**, Altitude **550,040 metros**; 29°40' e 67,52 metros, até o vértice **CBP-V-32812**, de coordenadas Longitude **-50°25'53,635"**, Latitude **-22°41'28,579"**, Altitude **549,890 metros**; 37°10' e 13,09 metros, até o vértice **CBP-V-32813**, de coordenadas Longitude **-50°25'53,358"**, Latitude **-22°41'28,240"**, Altitude **550,000 metros**; 45°52' e 3,18 metros, até o vértice **CBP-V-32806**, de coordenadas Longitude **-50°25'53,278"**, Latitude **-22°41'28,168"**, Altitude **550,030 metros**, vértice inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL – Sistema Geodésico Local)."

O memorial descritivo, a planta do imóvel georreferenciado, ficam fazendo parte deste projeto.





DEPARTAMENTO DE  
ADMINISTRAÇÃO

# PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"  
Secretaria Municipal de Governo e Administração

É de se observar que a área que se pretende incluir no Perímetro Urbano tem baixa expressividade sobre o território do município, uma vez que representa 0,44% de sua área total e é contígua a área do perímetro urbano em vigor, como se pode inferir do Mapas que seguem anexos.

## **II. Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais:**

Não há curso d'água, nascente, brejo, fragmentos florestais, áreas de proteção ou qualquer indício de fragilidade ambiental, a cobertura vegetal é composta por gramíneas e a declividade é predominantemente homogênea, não apresentando inclinação superior a 10%.

## **III. Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais:**

O acesso à área é dado pela Estrada Municipal ASS 455. A infraestrutura de pavimentação, guias e sarjetas, rede de drenagem e iluminação pública, será por conta do empreendedor. Da mesma forma, em relação ao abastecimento de água e coleta e afastamento de esgoto sanitário, de conformidade com o disposto na Lei nº 2.092/1981, que dispõe sobre o Código de Parcelamento de Solo em Geral no Município de Assis.

## **IV. Definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda:**

A área a ser incorporada no perímetro urbano se enquadrará na Zona 3A, constante do Plano Diretor, conforme mapa do Anexo IV que se encontra em processo de revisão e atenderá as normativas de ocupação definidos conforme artigo 54 e artigo 97 do Plano Diretor.

## **V. A previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido: considerando que o uso será habitacional, se aplicará as diretrizes previstas para a Zona 3A, conforme acima mencionado.**

**VI. Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural:** como pode ser observado no anexo VII do Plano Diretor, esta área não possui nenhum elemento passível de proteção ambiental. Em relação ao patrimônio histórico e cultural, não há nenhum elemento nesta área que justifique a definição de diretrizes de proteção.

## **VII. Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público:**

A expansão do perímetro urbano proposta é pontual e tem o objetivo de possibilitar a implantação de um empreendimento imobiliário, assim os mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes de urbanização e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária, estão preconizados nas diretrizes gerais e de interesse social, definidas no Capítulo II, da Política urbana, constante no art. 6º do Plano Diretor do Município de Assis.

