

Araçariguama, 28 de novembro de 2025.

Ofício nº 193/2025 – GP

Senhor Presidente,

Venho por meio deste, solicitar de Vossa Excelência, à apreciação e votação do seguinte Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar;

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010, DE 24 NOVEMBRO DE 2025, Altera a Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariguama) e dá outras providências

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para apresentar meus cordiais cumprimentos.

RODRIGO DE ANDRADE
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV
DD. Presidente da Câmara de Araçariguama/SP.

Araçariгуama, 28 de novembro de 2025.

MENSAGEM Nº 463/2025

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010/2025

Senhor Presidente,

Tenho a honra de apresentar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar que Altera a Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariгуama) e dá outras providências.

Esta proposta de revisão legislativa nasce da necessidade de atualização e adequação das normas urbanísticas municipais às novas dinâmicas territoriais, econômicas e sociais que vêm se consolidando no Município, especialmente frente ao seu potencial de crescimento ordenado e de vocação turística.

Entre as principais alterações propostas, destacamos:

- **A inclusão da Zona Especial de Expansão Urbana e Turística (ZEEUT)** como nova classificação no zoneamento territorial. Trata-se de um instrumento estratégico para a promoção de centralidades urbanas integradas ao desenvolvimento turístico, permitindo o uso misto e equilibrado do solo, com foco em:
 - Serviços urbanos e turísticos;
 - Instalações comerciais e residenciais (unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais);
 - Condomínios horizontais de lotes;
 - Equipamentos de lazer, cultura e eventos;
 - Atividades hoteleiras, gastronômicas, vinícolas, centros de convenções e demais usos voltados à promoção do turismo sustentável e da economia criativa.

A criação da ZEEUT visa ordenar e estimular a ocupação planejada de áreas com alto potencial de desenvolvimento urbano e turístico, de forma compatível com a infraestrutura urbana existente e planejada, respeitando os princípios do planejamento sustentável, da função social da propriedade e da preservação ambiental.

- **A atualização de diversos dispositivos da Lei Complementar nº 144/2017**, visando maior clareza normativa, segurança jurídica e compatibilização com demais legislações vigentes.
- **A substituição integral do Anexo IV da Lei**, que passa a refletir os novos parâmetros urbanísticos definidos para as zonas atualizadas e para a nova zona ZEEUT, com definições mais precisas quanto a índices urbanísticos, usos permitidos, limites de ocupação e diretrizes específicas de parcelamento.

A proposta foi elaborada com base em estudos técnicos multidisciplinares realizados por equipes da Administração Municipal, respeitando o interesse público, a transparência e os princípios que regem a política urbana. Foi considerado, ainda, o crescimento do setor de turismo

na região, o fortalecimento da economia local e a necessidade de criação de espaços urbanos mais dinâmicos, funcionais e integrados.

Dessa forma, apresentamos este projeto com a convicção de que ele representa um avanço importante para o planejamento e o desenvolvimento do Município de Araçariguama, consolidando-se como um **instrumento legal moderno, eficiente e promotor do progresso ordenado e sustentável**.

Ante o exposto, considerando que se trata de medida política-administrativa, tenho a grata satisfação de levar ao conhecimento de Vossas Excelências este importante Projeto de Lei Complementar para avaliação, discussão e aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa. e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.

RODRIGO DE ANDRADE
Prefeito do Araçariguama

Ao Excelentíssimo Senhor
PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV
DD. Presidente da Câmara de Araçariguama/SP.

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 010, DE 24 DE
NOVEMBRO DE 2025.**

Altera a Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariгуama) e dá outras providências.

RODRIGO DE ANDRADE, Prefeito do Município de Araçariгуama, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º (...):

(...);

VII - Zona especial de expansão urbana e turística (ZEEUT): é aquela destinada ao desenvolvimento de centralidades urbanas com foco em serviços, instalações comerciais, residenciais unifamiliares e plurifamiliares – horizontais e verticais, condomínios horizontais de lotes, atividades turísticas, hoteleiras, parques, bares, restaurantes e equipamentos de lazer, vinícolas, centros de convenções e demais equipamentos turísticos não especificados.

..... (NR)”

“Art. 2º (...):

(...);

§ 3º Em todas as zonas de uso deverão ser observadas as taxas máximas de ocupação com impermeabilização do solo, informado no quadro do anexo IV.

..... (NR)”

“Art. 45. O número de pavimentos permitidos para as edificações verticais nas diferentes zonas de uso — zona mista, zona residencial e zona especial de interesse social — será estabelecido nos termos desta Lei e de seu regulamento.

§ 1º O número máximo permitido para edificações verticais é de 12 (doze) pavimentos, correspondendo à altura total de até 36,00 m (trinta e seis metros), considerada a altura média de 3,00 m (três metros) por pavimento.

§ 2º A altura da edificação será medida a partir do nível do meio-fio — ou da cota do terreno natural no ponto médio da testada principal, quando inexistente — até o ponto mais elevado da construção, excetuando-se do cálculo:

I - reservatórios de água, casas de máquinas, escadas de acesso à cobertura, torres de ventilação ou exaustão, dutos técnicos, antenas e equipamentos de telecomunicação;

II - elementos decorativos ou arquitetônicos sem finalidade de uso habitável;

III - instalações de sistemas de energia solar, para-raios ou equipamentos similares, desde que não comprometam a estética urbana nem ultrapassem os limites de segurança estabelecidos por norma técnica.

IV - pavimentos especiais: A adoção de uma **altura diferenciada de vão acima do limite legal**, ultrapassando o inserido no art. 45 nos §§ 1º, 2º e 5º, pode ser tecnicamente justificada e benéfica para pavimentos especiais, desde que tenha embasamento funcional, justificativa clara e aprovação regulatória. A proposta deve ser acompanhada por estudos (ventilação, acústica), memorial descritivo bem fundamentado, e diálogo com o órgão regulador para viabilizar a exceção legal. Sendo eles como exemplo: áreas de churrasqueira, salão de festas, pátios com cobertura, vagas de estacionamento cobertas, áreas para academia.

§ 3º A edificação deverá atender integralmente aos índices urbanísticos definidos para a zona de uso em que se localizar, observando os parâmetros de recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, ventilação e insolação, bem como as condicionantes relativas à infraestrutura urbana disponível, especialmente quanto à capacidade do sistema viário, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica.

§ 4º A aprovação de projetos que atinjam a altura estabelecida fica condicionada à comprovação de compatibilidade com a infraestrutura existente e ao atendimento das normas técnicas de segurança, acessibilidade, conforto ambiental e impacto urbanístico, nos termos da legislação municipal, estadual e federal aplicável, mediante análise técnica específica, com apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e parecer favorável dos setores competentes, conforme previsto na legislação municipal e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

§ 5º O número máximo permitido para edificações verticais, no perímetro da Zona Especial de Expansão Urbana e Turística, é de 20 (vinte) pavimentos, correspondendo à altura total de até 60,00 m (sessenta metros), considerada a altura média de 3,00 m (três metros) por pavimento.

..... (NR)”

“Art. 57. (...).

§ 1º Caso o empreendimento esteja localizado em Zona Exclusivamente Residencial (ZER), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona Mista (ZM), Zona Industrial (ZI), Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) e Área Especial de Interesse Turístico (AEIT), a área mínima reservada a espaços abertos, compreendendo ruas, áreas verdes/lazer e área institucional deverá ser de 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, sendo 20% (vinte por cento) da área destinada para o sistema viário, 10%

(dez por cento) para área verde/lazer, não podendo ser computada para esta as reservas de área de preservação permanente (APP) e 5% (cinco por cento) para uso institucional.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em Zona Especial de Expansão Urbana e Turística (ZEEUT), a área mínima reservada a espaços abertos, compreendendo ruas, áreas verdes/lazer e área institucional deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total a ser loteada.

§ 3º Excepcionalmente, quando houver interesse público e relevância ambiental, o percentual de área verde a ser transferido poderá ser convertido em Reserva Particular Ecológica - RPE em caráter perpétuo.

..... (NR)”

“Art. 65. (...):

(...);

§ 5º Excepcionalmente, nos empreendimentos localizados na Zona Especial de Expansão Urbana e Turística (ZEEUT), fica dispensada a apresentação de caução como garantia da execução das obras de infraestrutura para fins de aprovação do parcelamento, devendo o empreendedor firmar termo de compromisso com o Município, no qual deverão constar o cronograma físico-financeiro das obras, bem como os mecanismos de acompanhamento, fiscalização e comprovação do cumprimento das etapas previstas.

..... (NR)”

“Art. 66. A execução dos serviços previstos no inciso II do artigo anterior será garantida mediante caução correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes, ou mediante valor equivalente ao custo das obras a serem executadas, apresentado por meio de carta fiança bancária ou seguro-garantia, com validade até um ano após a data prevista para a conclusão das obras, excetuados os casos previstos no § 5º do art. 65.

..... (NR)”

Art. 2º Ficam revogados o art. 46, seus parágrafos e incisos, e o parágrafo único do art. 57 da Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017.

Art. 3º Fica substituído o Anexo IV da Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017, por novo anexo.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Araçariгуama, 28 de novembro de 2025.

RODRIGO DE ANDRADE
Prefeito de Araçariгуama



ANEXO IV

TIPO DE ZONA	ZONA DE USO	CONDIÇÃO PARA APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO				RECUOS MÍNIMOS					
		ÁREA DO TERRENO (A)	TESTADA MÍNIMA (m)	C.A.	T.O.	T.P.	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	ESQUINA (m)		
ZC	CENTRAL	–	5	3	100%	–	12	–	–	–	–		
ZR	RESIDENCIAL	A ≤ 200m²	5	1	70%	15%	15	4	1,5	2,5	2		
		A > 200m²	8		65%					3			
ZM	MISTA	A ≤ 200m²	5	1,25	70%	15%	15	4	1,5	2,5	2		
		A > 200m²	8		65%					3			
ZI	INDUSTRIAL	PP	A ≤	20	1,5	50%	20%	PP	12	15	3,6	10	5
		PM	A >					PM	16				
			A ≤										
		P	A >					70%	PG				
ZEEUT	EXPANSÃO URBANA E TURÍSTICA	600m²	15	3	85%	15%	60	6	≤ 15m: 1,5 + 0	3	6		
									> 15m: 1,5 + 1,5				

LEGENDA:

PP - Porte Pequeno

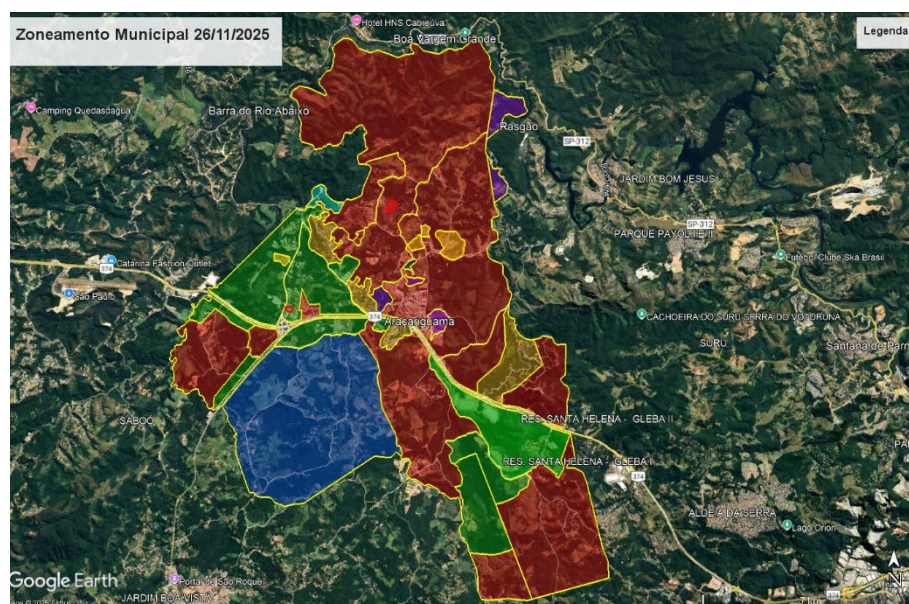
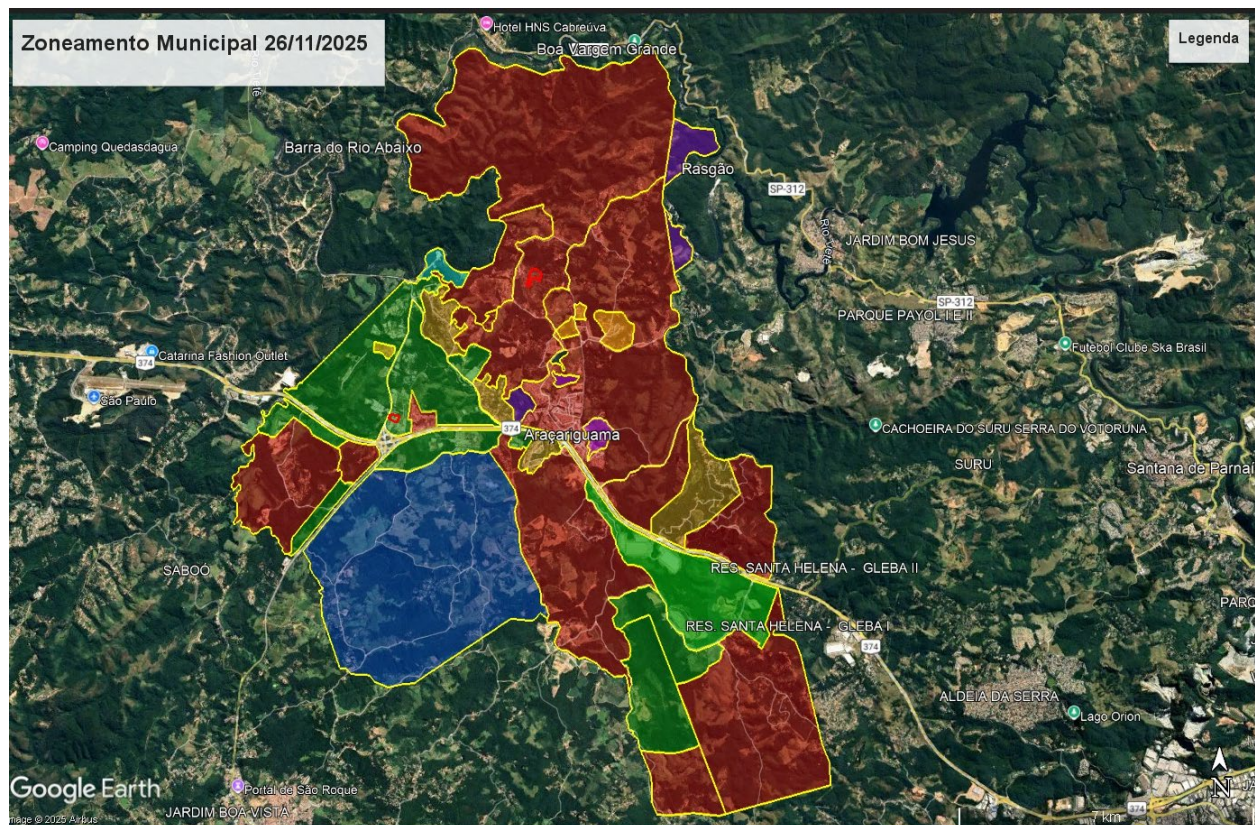
PM – Porte Médio

PG – Porte Grande

$$\text{Coeficiente de aproveitamento (C.A.)} = \frac{\text{Área construída computável}}{\text{Área do terreno}}$$

$$\text{Taxa de ocupação (T.O.)} = \frac{\text{Área de projeção computável}}{\text{Área do terreno}} \times 100$$

$$\text{Taxa de Permeabilidade (T.P.)} = \frac{\text{Área descoberta e permeável}}{\text{Área do terreno}} \times 100$$



LEGENDAS:

- ZONA MISTA (ZM)**
- ZONA INDUSTRIAL (ZI)**
- ZONA RESIDENCIAL (ZR)**
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**
- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZEPAM)**
- ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO (AIET)**
- ZONA RURAL**
- ZONA ESPECIAL DE EXPANSÃO URBANA E TURÍSTICA (ZEEUT)**