



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

PROCESSO: 3981/2025

REQUERENTE: Procuradoria Jurídica

ASSUNTO: resposta Lei 05/2025

Chefia Procuradoria Jurídica

Venho respeitosamente responder as o que é oportuno a questões técnicas, urbanísticas.

O apontamento sobre a regularização nas Macrozonas de Proteção de Manancial e Orla da Represa, entendemos que a legislação prevê os índices urbanísticos diferenciadas nessas zonas, e são os critérios que são adotados para a regularização sem a contrapartida financeira, no entanto no caso de algum imóvel ultrapassar os índices urbanísticos, as mesmas não podem invadir Áreas de Proteção Permanente (APP), previstas no Art 2º do projeto de Lei.

O Decreto nº 118 de 26 de dezembro de 1972 está inserido totalmente na Macrozona de Chácara, não tem divergência ao uso e ocupação de solo atual, no caso de não localizar o decreto original, tal citação pode ser suprimida da legislação. *OK*

O trecho que trata da outorga Onerosa, cabe informar que devido a impossibilidade do uso do índice de Planejamento previsto em Lei que não está vigente, questiono que por se tratar de lei específica, se o presente processo pode indicar os índices próprios. Considerando a função Social da Referida Lei, no que tange a regularização edilícia das propriedades, em sua maioria objeto de regularização fundiária. Sugiro sejam adotados a metade (0,15 urbano e 0,25 rural) ou até menos (0,1 urbano e 0,2 rural) do que previa a antiga legislação. Viabilizando a regularização dos imóveis.

Para ilustrar segue um modelo de cálculo:

Um Imóvel localizado em Zona Predominantemente Residencial, Núcleo Habitacional onde foi realizado ampliação, que possui os índices urbanísticos de TO ,70 e CA 2,00, com terreno de 148,91 m², seu valor venal de R\$ 135.689,06 (cento e trinta e cinco mil seiscentos de oitenta e nove reais e seis centavos), com área construída de 157,90 m² equivale a CA 1,06 e sua projeção no terreno de 148,15 m² equivale a TO 0,99, a qual não respeita o índice do local.

- Considerando formula apresentada no projeto de lei com os índices de 0,3 e 0,5 a Contrapartida Financeira seria de R\$ 8.402,98, a ser somada a taxas de Regularização em Recuo e mais taxa de regularização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

→ - Considerando formula apresentada no projeto de lei com os índices de 0,15 e 0,25 a Contrapartida Financeira seria de R\$ 4.201,49, a ser somada a taxas de Regularização em Recuo e mais taxa de regularização.

→ Considerando formula apresentada no projeto de lei com os índices de 0,1 e 0,2 a Contrapartida Financeira seria de R\$ 2.800,99, a ser somada a taxas de Regularização em Recuo e mais taxa de regularização.

Essas são as considerações, onde colamo-nos a disposição para buscar a melhor solução jurídica para continuidade da aprovação dessa Legislação de suma importância para a Regularidade dos imóveis no Município.

Respeitosamente,

Damila Bueno Antunes
Arquiteta Urbanista

Piedade, 24 de abril de 2025

Processo n° 03981/2025.

Secretaria de Finanças

a/c Marilza

Após adequarmos o projeto de lei n.5/25 que dispõe sobre o Plano de Regularização de Obras – PRÓ-PIEDADE, com os apontamentos feitos pela Câmara Municipal, restou a questão sobre eventual *renúncia de receita* – fls.11, onde se questiona a razoabilidade das equações contidas no art.22 e §§ da lei, que trata da contrapartida financeira, diante da possível *renúncia de receita, o que ensejaria, em tese, a apresentação de estudo de impacto financeiro orçamentário.*

Solicitamos, assim, dessa DD.Secretaria, uma manifestação expressa a fim de que possamos nos orientar na exposição de motivos, por ocasião do encaminhamento do projeto para a Câmara Municipal.

Piedade, 06 de maio de 2025

Wilma Floravante Borgatto Marciano
Procuradora Jurídica do Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças
Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: financias@piedade.sp.gov.br

Piedade, 14 de maio de 2025.

À

Procuradora Jurídica:

Considerando que a contrapartida financeira o interessado poderá escolher a forma de pagamento:

100% taxa de aprovação do projeto e de regularização no ato do protocolo, ou 20% deverá ser pago e apresentado o comprovante no ato do protocolo, e posteriormente será lançado 80% da taxa na retirada da aprovação, podendo ser parcelado em até 12 parcelas, desde que o valor mínimo das parcelas não seja inferior que R\$ 27,85.

Considerando não cumprimento do acordo do parcelamento será lançado em dívida ativa e terá sua cobrança por meio próprio.

Diane do esclarecimento acima não há o que se falar de possível renúncia de receita.

Atenciosamente,

Marilza Aparecida de Araújo Ribeiro
Secretaria de Orçamento e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE PROCURADORIA JURÍDICA

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: juridico@piedade.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 05, DE 14 DE MARÇO DE 2025.

"Dispõe sobre a instituição do Plano de Regularização de Obras – PRÓ-PIEDADE no município de Piedade-SP e dá outras providências."

GERALDO PINTO DE CAMARGO FILHO, prefeito do município de Piedade/SP, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Piedade aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 1º Fica instituído o Plano de Regularização de Obras do Município de Piedade, denominado PRÓ-PIEDADE.

Art. 2º O PRÓ-PIEDADE estabelece o procedimento de regularização para obras concluídas até a data de início da vigência desta Lei, que estejam em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente.

§1º O PRÓ - PIEDADE aplica-se aos imóveis localizados na Macrozona Urbana Consolidada, podendo se estender à Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial quando a regularização for autorizada pelo órgão ambiental competente, para as Zonas de Expansão Urbana, Núcleos Urbanos definidos por lei específica, Loteamentos aprovados localizados na área útil marginal da Represa de Itupararanga e imóveis contendo loteamentos não regularizados, mas passíveis de regularização fundiária, mediante aprovação do Município, pela Secretaria de Obras, Urbanismo e Habitação.

§ 2º Não serão admitidos licenciamentos de demolição, construção, ampliação e reformas no referido procedimento, salvo nos casos de atendimento às normas de acessibilidade.

§ 3º Para a regularização de obras pelo plano PRÓ - PIEDADE serão consideradas 3 (três) modalidades de regularização, a saber:

I - Regularização Automática - para toda e qualquer edificação residencial ou mista,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE PROCURADORIA JURÍDICA

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Caixa Postal 243
Telefone (15) 3244-8400
E-mail: juridico@piedade.sp.gov.br

§ 2º Caso não haja concordância quanto ao valor calculado pelo interessado e este desistir da regularização, consequentemente estará sujeito às ações fiscais pertinentes e aplicadas pelo município.

Art. 22. A contrapartida financeira correspondente à Taxa de aprovação de projeto de regularização será calculada conforme a seguinte equação:

$$Tpr = Cf + Trc + Trg$$

$$Cf = At \times Vv \times (\Delta to + \Delta ca) \times Ip$$

Onde: Tpr = Taxa de aprovação de projeto de Regularização

Cf = Contrapartida Financeira

Trc = Taxa de regularização em recuo, nos casos de construções que regularizam ocupações em recuo, e ou ultrapassem as Taxas admitidas no zoneamento, o interessado deverá pagar o valor de 3 (três) vezes a Taxa de Licença para execução de Obras Particulares, conforme determinados no código Tributário municipal.

Trg = Taxa de regularização - a taxa para o processo de regularização constituir-se-á na cobrança de R\$ 1,00 (um Real) de multa por metro quadrado a ser regularizado, acrescida da Taxa de Licença para Execução de Obras Particulares, conforme determinados no código Tributário Municipal.

At = Área Total do Terreno

v = Valor Venal do metro quadrado do imóvel

Δto = Diferença entre a Taxa de Ocupação desejado e a Taxa de Ocupação determinada de acordo com o zoneamento.

Δca = Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento desejado e o Coeficiente de Aproveitamento determinado de acordo com o zoneamento.

Ip = Índice de Planejamento, onde deve ser o adotado o Índice 0,25 para imóveis localizados da Zona Rural e 0,15 para imóveis localizados na zona Urbana.

§ 1º A contrapartida financeira prevista no caput deste artigo deverá ser paga da seguinte maneira:

- a) 20% de entrada do projeto, apresentando o comprovante de pagamento no ato do protocolo;

Processo nº 03981/2025
Ref. Proj.Lei PRO-PIEDEADE

Assessoria Jurídica
a/c Dra Caroline Escanhoela

Estamos encaminhando a minuta do projeto de lei do **PLANO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS- PRÓ-PIEDEADE**, com as respectivas alterações nos artigos 2º, §1º, onde excluímos a referência ao decreto n. 118/72, diante da sua ineficácia, na medida em que ele foi abrangido pela macrozona rural do município, do qual já solicitamos para a autoridade administrativa que decrete sua revogação; ajustamos os índices de planejamento estabelecidos no art.22, conforme orientação da Secretaria de Obras, reduzindo-os para 0,15 em áreas urbanas e 0,25 em áreas rurais.

Adotamos a nomenclatura de “áreas não edificáveis” ao invés de *non aedificandi*, atendendo ao apontamento da Câmara Municipal.

Por fim, solicitamos a manifestação da Secretaria de Finanças no que diz respeito à aludida perda de receita,o que não ocorre no entendimento da DD.Secretaria.

Entendendo ter atendido as observações daquela Casa de Leis, encaminhamos a minuta alterada para que seja enviada coma urgência que o caso necessita.

Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos, se houver.

Piedade, 16 de maio de 2025
Wilma Fioravante Borgatto Marciano
Procuradora Jurídica do Município

Obs. Pasta Caroline Escanhoela – PRO-PIEDEADE- PLANO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS- ALTERADO