Votuporanga, 26 de agosto de 2026

PARECER TÉCNICO Nº 004/2026

O Comitê Municipal de Urbanismo – COMURB, reunido nos dias 03 e 05 de agosto de 2026, em sua 21ª reunião, e no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Complementar Municipal nº 461, de 27 de outubro de 2021 - Plano Diretor Participativo, e pelo Decreto Municipal nº 19.616, de 28 de outubro de 2025, expede o presente parecer acerca dos seguintes assuntos:

A presente manifestação técnica tem por objeto a análise no âmbito das competências do COMURB, de diferentes matérias relacionadas ao ordenamento urbano e à legislação municipal, incluindo alterações no Plano Diretor Participativo, abrangendo a inclusão de áreas, as adequações relacionadas à habitação de interesse social e as alterações na classificação de atividades econômicas, e também o Projeto de Lei que institui o novo Código de Obras e Edificações do Município de Votuporanga.

1. DAS ALTERAÇÕES NO PLANO DIRETOR

1.1. Da atualização e inclusão do perímetro urbano

A presente proposição tem por objeto a inclusão do perímetro urbano do Município de Votuporanga, bem como dos instrumentos cartográficos integrantes do Plano Diretor Participativo.

Em atendimento ao Processo nº 4.607/2026-001, vinculado ao Memorando nº 16.480/2026 – 1DOC, à área destacada no Mapa 3 da Zona Urbana do Município de Votuporanga, localizada entre a Estrada Municipal Adriano Pedro Assi e a linha férrea da concessionária Rumo, e tem como finalidade viabilizar a regularização urbanística da área, possibilitando o início dos procedimentos necessários à regularização fundiária, buscando compatibilizar os instrumentos de planejamento territorial com a realidade consolidada do Município, contribuindo para o aprimoramento da precisão dos instrumentos de planejamento e para uma melhor adequação da legislação urbanística.

A manifestação dos membros que compõem o COMURB é favorável quanto à inclusão proposta, considerando a atualização da representação territorial e dos

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

instrumentos cartográficos de planejamento, bem como a necessidade de compatibilização do Plano Diretor Participativo com a realidade territorial do Município.

1.2. Da inclusão de áreas na ZEIS

No âmbito da política habitacional, a proposição contempla a inclusão na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, conforme solicitado no Protocolo nº 9.469/2026 – 1DOC, para a implantação e regularização de empreendimentos voltados à população de interesse social dos imóveis correspondentes aos cadastros SO-21-05-04, lotes 23 a 25, 28 a 32 e 35 a 38; SO-21-05-06, lotes 09 a 19 e 23 a 36; SO-21-05-07, lotes 04 a 15, 18, 24 a 28 e 30 a 36 e SO-21-05-08, lotes 01 a 12 e 15 e 16 do Loteamento Parque Residencial Figueira, conforme delimitação das áreas estabelecidas no Mapa 6 – ZEIS, que integra os instrumentos cartográficos do Plano Diretor Participativo.

A manifestação dos membros que compõem o COMURB é favorável quanto às inclusões propostas, considerando a ampliação das áreas destinadas à habitação de interesse social, o atendimento às diretrizes do Plano Diretor Participativo e a preservação da finalidade social dos benefícios urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos habitacionais de interesse social.

1.3. Da alteração de zoneamento

No âmbito do ordenamento territorial**,** a proposição contempla a alteração da Zona de Comércio e Serviços Pesados – ZCP para a Zona de Comércio e Serviços Gerais – ZCG**,** conforme solicitado no Protocolo nº 9.497/2026 – 1DOC**,** com o intuito adequar a classificação urbanística às características consolidadas da região, e às atividades efetivamente desenvolvidas no local**,** abrangendo os imóveis com frente para a Rua 15 de Novembro do Prolongamento do Parque Brasília, Cadastros Municipais NE.11.05.02, lotes 02, 03, 04, 04A, 05 e 06, e NE.11.05.03, lotes 01, 01A e 02.

A manifestação dos membros que compõem o COMURB é favorável às alterações propostas na legislação, considerando a necessidade de adequação da classificação urbanística às características consolidadas das atividades desenvolvidas na região e nos imóveis abrangidos pela alteração.

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

2. DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS

No âmbito das atividades econômicas, a proposta promove adequações na classificação prevista na legislação municipal, especialmente quanto às atividades relacionadas ao setor de tecnologia da informação, além da correção de inconsistências técnicas existentes na classificação das atividades econômicas.

A proposição altera o Anexo II do Decreto Municipal nº 13.670/2021, mediante o enquadramento do CNAE 6209-1/00 – Suporte Técnico, Manutenção e Outros Serviços em Tecnologia da Informação, e respectivas subclasses, que anteriormente integravam a classificação a partir da categoria de Comércio e Serviços Nível 3 – CS3, passando, com a alteração proposta, a integrar a classificação a partir da categoria de Comércio e Serviços de Interferência Nível 2 – CS2.

A alteração busca adequar o enquadramento da atividade às características efetivamente desenvolvidas, proporcionando maior coerência entre a atividade econômica e sua classificação na legislação municipal.

Também contempla a correção de erro material constante do Anexo II do Decreto Municipal nº 13.670/2021, referente ao CNAE 4635-4/03 – Comércio Atacadista de Bebidas com Atividade de Fracionamento e Acondicionamento Associada, com o objetivo de aperfeiçoar a redação normativa e conferir maior segurança jurídica.

A manifestação dos membros que compõem o COMURB é favorável quanto às alterações, considerando a adequação da classificação das atividades econômicas às suas características e ao uso efetivamente desenvolvido, bem como a correção das inconsistências identificadas na legislação municipal.

3. DO PROJETO DE LEI QUE INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

A proposição contempla a instituição do novo Código de Obras e Edificações do Município de Votuporanga, estabelecendo normas e procedimentos aplicáveis ao licenciamento, aprovação e execução de obras, emissão de Alvarás e Carta de Habite-se, fiscalização, responsabilidades dos profissionais habilitados, regularização de edificações e aplicação de medidas administrativas e penalidades.

Durante as reuniões do COMURB, o conteúdo do Projeto de Lei foi objeto de discussão e análise pelos participantes, tendo sido apresentadas manifestações, sugestões e questionamentos destinados ao aperfeiçoamento do texto.

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

Entre os principais temas discutidos, destacam-se os procedimentos de aprovação e licenciamento de projetos, a responsabilidade dos profissionais e das pessoas jurídicas, a fiscalização das obras, a aplicação de penalidades administrativas, a necessidade de processo administrativo e a definição das competências para análise e aplicação das penalidades.

3.1. Responsabilidade dos profissionais e das pessoas jurídicas

Verificou-se a necessidade de estabelecer de maneira mais clara a responsabilidade dos profissionais legalmente habilitados e das pessoas jurídicas às quais estejam vinculados, especialmente nos casos em que irregularidades sejam constatadas no desenvolvimento de atividades relacionadas a projetos, planos, execução de serviços ou obras.

A possibilidade de responsabilização de ambos também integrou as discussões**,** quando, em processo administrativo, restar constatada a participação de cada agente na infração, observada a respectiva responsabilidade.

Nesse contexto, considerou-se pertinente a inclusão de previsão segundo a qual, constatada em processo administrativo a responsabilidade do profissional legalmente habilitado e da pessoa jurídica a que estiver vinculado, as penalidades cabíveis poderão ser aplicadas a ambos, na medida de sua participação na infração.

A extensão da responsabilização aos administradores, contratantes de serviços e obras e representantes de instituições públicas ou privadas também foi objeto de exame, quando cabível, especialmente nas situações relacionadas à prestação de serviços e execução de obras.

3.2. Execução por terceiros e responsabilidade técnica

Foi discutida a situação em que o profissional assume responsabilidade técnica e posteriormente repassa a execução dos serviços a terceiros não habilitados.

A questão foi analisada sob o aspecto da necessidade de assegurar que a execução das atividades permaneça vinculada a profissionais devidamente habilitados, sem prejuízo das hipóteses de contratação ou subcontratação admitidas pela legislação.

Outro aspecto abordado foi a aplicação das disposições do Código de Obras e Edificações às atividades relacionadas a obras públicas e privadas, especialmente

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

quando houver prestação de serviços ou execução de obras para o Poder Executivo Municipal.

3.3. Penalidades administrativas

As penalidades constituíram um dos principais pontos de discussão durante a análise do Projeto de Lei, especialmente quanto às hipóteses de advertência, multa, suspensão, exclusão, cassação e embargo.

A aplicação dessas penalidades aos profissionais, pessoas jurídicas e demais responsáveis também integrou a análise, conforme a participação de cada agente na infração.

Os participantes ressaltaram a necessidade de que a aplicação das penalidades seja acompanhada da observância de procedimentos administrativos adequados, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa.

3.3.1. Suspensão e exclusão de profissionais e pessoas jurídicas

A possibilidade de aplicação de suspensão e, em situações mais graves, exclusão do cadastro municipal de profissionais ou pessoas jurídicas foi examinada, em relação àqueles que pratiquem irregularidades relacionadas às atividades sujeitas ao controle municipal.

A discussão envolveu, inclusive, situações em que empresas ou profissionais contratados para prestação de serviços ao Poder Executivo Municipal tenham sido objeto de rescisão contratual ou penalização administrativa em razão de condutas consideradas incompatíveis com suas responsabilidades.

Ressaltou-se a necessidade de avaliação jurídica quanto aos efeitos e aos limites dessa forma de penalização, especialmente em relação à possibilidade de impedimento temporário de atuação perante o Município.

Quanto à previsão de suspensão por período determinado, ponderou-se sobre a necessidade de estabelecer critérios objetivos para a definição do prazo, considerando a natureza e a gravidade da infração.

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

3.3.2. Dosimetria e competência para aplicação das penalidades

Durante a reunião, identificou-se a necessidade de definir com maior clareza a competência para a aplicação e a dosimetria das penalidades, especialmente nos casos em que a legislação estabeleça intervalos de prazo ou diferentes possibilidades de sanção.

Entendeu-se que o COMURB, por possuir natureza consultiva, não deveria receber atribuição que pudesse caracterizar competência decisória ou de aplicação de penalidade sem a correspondente previsão legal.

Nesse sentido, avaliou-se a necessidade de análise jurídica e definição do procedimento administrativo adequado, inclusive quanto à participação da Procuradoria Geral do Município – PGM e das autoridades administrativas competentes.

O tema foi tratado como ponto que demanda adequação jurídica e procedimental, não sendo atribuído ao COMURB, no âmbito da discussão realizada, o exercício de competência que não esteja expressamente prevista em lei.

3.3.3. Graduação das infrações

A discussão contemplou**,** ainda, a possibilidade de estabelecer critérios de classificação das infrações conforme sua gravidade, tais como leves, graves e gravíssimas.

Diante da diversidade de situações que podem surgir na fiscalização de obras e atividades profissionais, ponderou-se sobre a dificuldade de estabelecer previamente todas as hipóteses de gravidade.

Considerou-se, portanto, a possibilidade de utilização de critérios mais objetivos e de previsão de determinadas condutas diretamente no texto legal, evitando excesso de subjetividade na atuação fiscalizatória.

A definição final dos critérios de classificação e dosimetria deverá observar a análise jurídica pertinente, bem como a sistemática estabelecida no próprio Código de Obras e Edificações.

3.4. Projetos complementares e procedimentos de aprovação

Durante a análise do Projeto de Lei, examinaram-se os procedimentos relacionados à apresentação dos projetos e documentos complementares necessários ao licenciamento das obras.

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

Destacou-se a necessidade de maior integração entre os órgãos municipais responsáveis pelas análises, de modo a evitar que o Município conceda o prosseguimento ou licenciamento sem que estejam atendidas as exigências técnicas necessárias.

A tramitação simultânea ou prévia de determinadas aprovações de órgãos específicos também foi avaliada, de forma a conferir maior eficiência ao procedimento, sem prejuízo do atendimento das exigências legais.

No mesmo contexto, foi considerada a necessidade de prever, nos projetos de edificações que disponham de estacionamento, infraestrutura destinada à instalação de sistemas de recarga de veículos elétricos, especialmente nas edificações multifamiliares e demais empreendimentos em que essa demanda possa ocorrer. Ressaltou-se que a solução deverá observar as normas técnicas vigentes e as exigências dos órgãos competentes, especialmente quanto à capacidade da instalação elétrica, à proteção e ao gerenciamento da carga e às condições de segurança da edificação.

3.5. Trânsito, acesso e polos geradores de tráfego

Outro tema de relevância analisado durante a reunião foi o impacto dos novos empreendimentos sobre o sistema viário municipal.

Debateu-se a necessidade de considerar, especialmente em empreendimentos de maior porte, a geração de viagens e o aumento do fluxo de veículos decorrente de sua implantação.

Foram mencionados como exemplos empreendimentos habitacionais de grande porte, shopping centers, supermercados, hospitais, escolas e outros estabelecimentos que possam produzir aumento significativo do fluxo de veículos ou impactos sobre vias sensíveis.

Nesse contexto, avaliou-se a possibilidade de estabelecer previsão no Código de Obras e Edificações ou na legislação pertinente para que determinados empreendimentos sejam submetidos à análise da Secretaria Municipal de Trânsito, Transporte e Segurança, quando caracterizados como polos geradores de tráfego, cabendo ao órgão competente avaliar a necessidade de estudos, projetos ou medidas de mitigação.

A capacidade e a hierarquia viária também foram consideradas, especialmente em empreendimentos de grande porte, tendo em vista os impactos presentes e futuros sobre o sistema viário.

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

Por fim, foi avaliada a possibilidade de utilização de estudos de tráfego capazes de estimar a geração e a evolução do fluxo de veículos ao longo do tempo, de modo a subsidiar a análise dos impactos do empreendimento.

3.6. Carga e descarga e circulação de veículos

A necessidade de que determinados empreendimentos prevejam, dentro de suas próprias áreas, espaços adequados para carga e descarga, circulação e manobra de veículos também foi objeto de análise.

A preocupação apresentada foi evitar que as operações de carga e descarga sejam realizadas de forma inadequada na via pública, ocasionando prejuízos à circulação e à segurança viária.

A manifestação dos membros que compõem o COMURB é favorável quanto às alterações propostas, considerando as discussões e análises realizadas no âmbito do Comitê, as manifestações e sugestões apresentadas pelos participantes, os aperfeiçoamentos propostos para o texto e as medidas mitigadoras apresentadas para os impactos identificados.

Tássia Gélio Coleta
Presidente do COMURB

Arq. Tatiana Megiani Welter
Analista do Executivo XVI

Eng. Rafael Matos da Rocha
Chefe de Departamento de Projetos Urbanos

Camila Esteves da Silva
Chefe de Departamento de Meio Ambiente

Nícolas Ubiali
Analista do Executivo XVI - Engenharia Elétrica

Fernando Arenas Jabur
Secretário Municipal de Obras Públicas

Anderson Evilard da Silva
Assessor de Gestão de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Segurança

Assinado por 7 pessoas: ANDERSON EVILARD DA SILVA, TASSIA GELIO COLETA, NICOLAS UBIALI, CAMILA ESTEVES DA SILVA, RAFAEL MATOS DA ROCHA, TATIANA MEGIANI WELTER e FERNANDO ARENAS JABUR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C e informe o código 7C05-C283-E7C5-ED0C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 7C05-C283-E7C5-ED0C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

ANDERSON EVILARD DA SILVA (CPF 250.XXX.XXX-04) em 27/08/2026 08:55:28 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

TASSIA GELIO COLETA (CPF 339.XXX.XXX-48) em 27/08/2026 09:40:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

NICOLAS UBIALI (CPF 441.XXX.XXX-74) em 27/08/2026 11:46:46 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

CAMILA ESTEVES DA SILVA (CPF 382.XXX.XXX-25) em 28/08/2026 08:02:11 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

RAFAEL MATOS DA ROCHA (CPF 402.XXX.XXX-21) em 02/09/2026 08:48:04 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

TATIANA MEGIANI WELTER (CPF 277.XXX.XXX-45) em 02/09/2026 10:51:56 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

FERNANDO ARENAS JABUR (CPF 221.XXX.XXX-73) em 03/09/2026 07:55:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://votuporanga.1doc.com.br/verificacao/7C05-C283-E7C5-ED0C