

# ETAPA 1 – Planejamento Básico e Abertura Oficial

## Produto 1-2: Relatório de divulgação e participação do evento de abertura do processo

**OBJETO:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA TÉCNICO-METODOLÓGICA PARA ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

**CONTRATO nº 91/2025**

VERSÃO 01

OUTUBRO 2025

#### **EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

##### **Secretaria de Obras e Planejamento**

###### **Urbano:**

###### **Rosana Reis Alves Corrêa**

Engenheira Civil | Secretária de Obras e Planejamento Urbano

###### **Bárbara Sparenberg Juliano Nunes**

Arquiteta e Urbanista

###### **Eduardo Venanzoni**

Arquiteto e Urbanista

###### **Jaci Mara dos Santos Lopes**

Engenheira Civil

###### **Carolina Gonzales Sazo**

Engenheira Civil

###### **João Paulo de Oliveira**

Arquiteto e Urbanista

###### **Luiz Cláudio de Siqueira Carvalho**

Técnico em Topografia

###### **Diego Glauco Azarias dos Reis- Engenheiro**

Eletricista

##### **Secretaria de Desenvolvimento**

###### **Econômico:**

###### **Benedito Roberto Ribeiro**

Diretor Especial da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciências, Tecnologia e Inovação

###### **Vladimir Hallak Gabriel**

Assessor de Gabinete

##### **Secretaria de Meio Ambiente:**

###### **Paula Cristina Martinelli**

Técnica em Meio Ambiente

#### **EQUIPE TÉCNICA DA GEO BRASILIS**

###### **José Roberto dos Santos**

Economista e Geógrafo | Coordenador Geral e preposto do contrato

###### **Lauanna Cicheleiro Campagnoli**

Arquiteta e Urbanista | Coordenadora Técnica

###### **Fernanda Faria Meneghello**

Arquiteta e Urbanista

###### **Willian Santiago**

Arquiteto e Urbanista

###### **Caroline Mello**

Arquiteto e Urbanista

###### **Paula Martins Escudeiro**

Administradora

###### **Guilherme Stetter**

Engenheiro Ambiental

###### **Lia Pereira Sabino**

Engenheiro Ambiental

###### **Pamela Cristina Cazaroto**

Geógrafa

###### **Patrícia Martins Escudeiro**

Economista

###### **Rafael Moya Duarte**

Advogado

###### **Ramon José Gusso**

Cientista Social

**Secretaria de Saúde:**

**Nelson Rana Neto**

Engenheiro Civil

**Luciane Alexandre de Oliveira**

Agente de Saneamento

**Secretaria de Trânsito:**

**Ingrid Elena Schnoor Nunes**

Arquiteta e Urbanista

**Secretaria de Cultura:**

**Isaque Vicente Lopes Guimarães**

Secretário de Cultura

**Secretaria Municipal da Pessoa com**

**Deficiência:**

**Tatiane Rodrigues Castro**

Secretária Municipal da Pessoa com

Deficiência

**Prefeitura do Município de Lorena**

**Aos cuidados de**

**Rosana Reis Alves Corrêa**

Secretária de Obras e Planejamento Urbano

**C/C Bárbara Sparenberg Juliano Nunes**

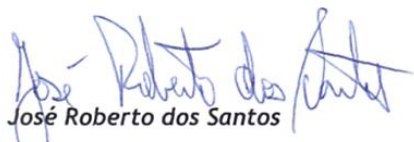
Secretaria de Obras e Planejamento Urbano | Fiscal do contrato nº 91/2025

**Referência:** Elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e Revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

Encaminhamos à V.Sa. a relatoria dos eventos realizados no âmbito da Etapa 1 do contrato, incluindo a 1ª Audiência Pública, que integra a primeira fase de execução dos trabalhos da elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

Esperamos que este documento contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



*José Roberto dos Santos*  
**José Roberto dos Santos**  
Diretor  
Geo Brasilis

## SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	6
2.	RELATORIA DA 1ª REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO .....	7
2.1.	Especificidades da reunião .....	7
2.2.	Participantes da reunião.....	7
2.3.	Principais assuntos discutidos .....	7
2.4.	Apresentação em slides da 1ª Reunião Técnica de Capacitação.....	9
3.	RELATORIA DA 2ª REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO .....	17
3.1.	Especificidades da reunião .....	17
3.2.	Participantes da reunião.....	17
3.3.	Principais assuntos discutidos .....	17
3.4.	Registro da 2ª Reunião Técnica de Capacitação.....	18
3.5.	Apresentação em slides da 2ª Reunião Técnica de Capacitação.....	19
4.	RELATORIA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA .....	26
4.1.	Divulgação.....	27
4.2.	Participação .....	29
4.3.	Conteúdo apresentado .....	32
4.4.	Contribuições.....	34

## LISTA DE FIGURAS

Figura 4-1: Transmissão da audiência pública

Figura 4.1-1: Edital de convocação

Figura 4.1-2: Publicização da 1ª audiência pública – Facebook e Instagram

Figura 4.1-3: Banners com divulgação da Audiência Pública pela cidade

Figura 4.2-1: Registro de participação da 1ª Audiência Pública

Figura 4.2-2: Lista de Presença da 1ª Audiência Pública

Figura 4.3-1: Slides utilizados na 1ª Audiência Pública

## LISTA DE QUADROS

Quadro 4.4-1: Contribuições recebidas na 1ª Audiência Pública

## 1. APRESENTAÇÃO

O objetivo deste relatório é apresentar o *Produto 1-2: Relatório de Divulgação e Participação do Evento de Abertura do Processo*, objeto do Contrato nº 91/2025, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Lorena e a empresa Geo Brasilis, em 08 de agosto de 2025, com emissão da Ordem de Serviço em 22 de agosto de 2025.

Este documento reúne o registro das atividades realizadas com a Equipe Técnica Municipal, com a Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo e com a comunidade local, sendo elas:

- 1ª Reunião Técnica de Capacitação, realizada em 19 de setembro de 2025, cujo objetivo foi apresentar e validar as atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos e ferramentas para o processo participativo;
- 2ª Reunião Técnica de Capacitação, realizada em 06 de outubro de 2025, cujo objetivo foi explanar os principais conceitos de gestão urbana e revisão de legislação urbanística;
- 1ª Audiência Pública, a qual apresentou à sociedade civil a abertura do processo de elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP.

## 2. RELATORIA DA 1ª REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO

### 2.1. Especificidades da reunião

<b>Tipo:</b>	1ª Reunião Técnica de Capacitação
<b>Finalidade:</b>	Apresentação das atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos, ferramentas para o processo participativo
<b>Data, hora e local:</b>	19/09/2025 às 10h00 – Google Meet

### 2.2. Participantes da reunião

Nome	Instituição
Rosana Reis Alves Corrêa	Secretária Municipal - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Bárbara S. J. Nunes	Fiscal do Contrato - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Eduardo Venanzoni	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Diego Reis	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Luiz Claudio	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Agrimensor obras	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Joao Paulo de Oliveira	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Fábio César F. Longuinho	Secretário de Meio Ambiente
Jonas Oliveira	Secretaria do Meio Ambiente
Tatiane Rodrigues Castro	Secretária dos Direitos da Pessoa com Deficiência
Neyre Franco	Secretaria dos Direitos da Pessoa com Deficiência
Isaque Vicente Lopes Guimarães	Secretário de Cultura
Rafael Soares dos Santos	Secretário de Trânsito e Transportes
Luciane Oliveira	Secretaria de Saúde – Vigilância Sanitária
Nelson Neto	Secretaria de Saúde
Nome	Instituição
Lauanna Campagnoli	Coordenação Técnica - Geo Brasilis

### 2.3. Principais assuntos discutidos

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Metodologia de trabalho	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis realizou uma apresentação, em formato powerpoint, contendo:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escopo do contrato;</li> <li>• Detalhamento do conteúdo e metodologia de cada uma das quatro etapas do projeto, incluindo objetivo, produtos, eventos e reuniões previstas;                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Para a Etapa 2 foi apresentada a estrutura do diagnóstico, com o detalhamento do conteúdo proposto e a discriminação dos mapas a serem</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
		<p>produzidos, em conformidade com o Termo de Referência</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Para a Etapa 3 foi apresentada a estrutura da proposta, considerando os principais temas a serem desenvolvimentos: parcelamento, ocupação e uso do solo; perímetro urbano; e instrumentos urbanísticos;</li> <li>● Indicação das equipes envolvidas (ETM, Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo e Geo Brasilis);</li> <li>● Cronograma de reuniões;</li> <li>● Próximos passos.</li> </ul>
2	Pontos de atenção e demandas dos representantes da Equipe Técnica Municipal e Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do SOlo	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Discussão sobre a utilização das Unidades Territoriais de Planejamento nos mapeamentos, composta pela junção de dois ou mais setores censitários para conformar um território conhecido, garantindo maior aproximação com o planejamento e a gestão municipal;</li> <li>● Pedido para inclusão no diagnóstico: mapeamento dos bens públicos vazios, visando garantir o aproveitamento desses espaços.</li> <li>● Foi destacada a importância dos eixos indutores de desenvolvimento, principalmente para descentralização e capilaridade das atividades econômicas. Foi comentado que o Plano de Mobilidade está em revisão</li> <li>● A Prefeitura solicitou auxílio para acesso a imagens de satélite de alta resolução (IGC) para aprimorar o diagnóstico técnico.</li> </ul>
3	Cronograma	<ul style="list-style-type: none"> <li>● A Geo Brasilis reforçou a necessidade de ajustar os prazos do projeto, devido à exigência de 15 dias para divulgação prévia das 07 audiências públicas previstas no Termo de Referência</li> </ul>
4	Próximos Passos	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ajustes do P-1 conforme revisão realizada pela Prefeitura</li> <li>● Prefeitura irá enviar na semana do dia 22 de setembro os dados solicitados pela Geo Brasilis, os quais são de suma importância para elaboração da leitura técnica municipal</li> <li>● Agendamento da 1ª Audiência Pública: data prevista 14 de outubro de 2025. Prefeitura irá confirmar.</li> <li>● Geo Brasilis irá propor data para 2ª Reunião Técnica de Capacitação</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

## 2.4. Apresentação em slides da 1ª Reunião Técnica de Capacitação



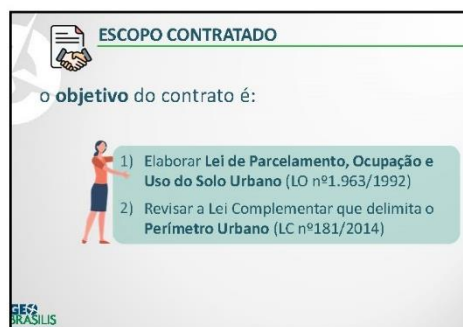
1



2



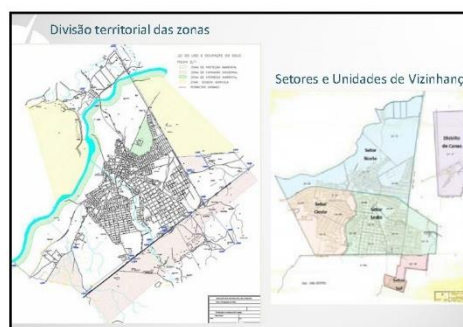
3



4



5



6

### ESCOPO CONTRATADO

**Lei do Perímetro Urbano**

Promover a divisão do município em áreas urbanas e rurais, auxiliando no direcionamento das políticas públicas municipais

- ✓ Estabelecimento de áreas aptas para o parcelamento do solo para fins urbanos
- ✓ Orientação dos investimentos públicos para dotação de infraestrutura e implantação de serviços comunitários
- ✓ Regras para tributação territorial, como por exemplo, a cobrança do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (PTU)
- ✓ Aplicação da legislação urbanística e dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), visando a garantia do cumprimento da função social da propriedade

7

De acordo com o Plano Diretor (LC nº 244, de 15 de dezembro de 2016), a Macrozona Urbana corresponde ao perímetro delimitado pela LC nº 181 de 27 de junho de 2014

8

### COMO SERÁ CONSTRUÍDO O PROCESSO DE REVISÃO ?

O trabalho é composto por 4 etapas:

- 1 Planejamento Básico e Abertura Oficial
- 2 Leitura Técnico-Comunitária
- 3 Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas
- 4 Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

9

### ETAPAS DO PROJETO

**ETAPA 1 – Planejamento Básico e Abertura Oficial**

**Objetivo:** Conhecer as equipes e técnicos envolvidos, alinhar expectativas sobre os trabalhos e validar o planejamento das atividades previstas, metodologia, cronograma, bases de dados e cartográficas disponíveis, produtos, formas de comunicação e responsabilidades

10

### ETAPAS DO PROJETO

**ETAPA 1 – Planejamento Básico e Abertura Oficial**

**Produtos:**

- ✓ P1-1: Plano de Trabalho, contendo o detalhamento das atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos
- ✓ P1-2: Relatório de divulgação e participação do evento de abertura do processo

11

### ETAPAS DO PROJETO

**Cronograma de Eventos e Reuniões**

Formato	Objetivo	Público-Alvo
1ª Reunião Técnica de Capacitação (remota/virtual)	Apresentar e validar as atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos, ferramentas para o processo participativo	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
2ª Reunião Técnica de Capacitação (remota/virtual)	Explicação dos principais conceitos de gestão urbana e revisão de legislação urbanística	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
Audiência Pública ou Evento de Lançamento (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana Apresentar a abertura da revisão da Lei Municipal nº 1.963/1992 e Lei Complementar nº 181/2014	Sociedade civil em geral

12

**ETAPAS DO PROJETO**

Capacitação com Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo:

- ✓ O treinamento contemplará atividades essenciais ao bom desempenho dos membros das equipes no processo de revisão da legislação urbanística de Lorena
- ✓ Reuniões com aspecto multifinalitário, utilizadas para a discussão do andamento do projeto, apresentação dos produtos e coleta de informações com os presentes
- ✓ Participação da Geo Brasilis de maneira híbrida (encontros presenciais e remotos)
- ✓ Carga horária de 40h, em 10 encontros, com 2 deles sendo concomitantes às Oficinas Temáticas
- ✓ Conclusão com o fim da Etapa 2

13

**ETAPAS DO PROJETO**

Capacitação com Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo:

1ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Apresentar e validar as atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos, ferramenta para o processo participativo.
2ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Estabelecimento dos principais conceitos de gestão urbana e revisão de legislação urbanística.
3ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Conhecer a situação atual das políticas, programas e projetos setoriais do município, com ênfase na reconfiguração da legislação urbanística de Lorena. Coletar dados primários sobre a localidade.
4ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Apresentação de síntese de leitura técnica.
5ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Conhecer os procedimentos que envolvem a mobilização social; validar a agenda de eventos públicos.
6ª e 7ª Reunião Técnica de Capacitação, concomitantes às Oficinas Públicas Temáticas	Objetivo: Conhecer as potencialidades e desafios de Lorena. Capacitação acerca da importância da legislação urbanística.
8ª e 9ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Apresentação das leituras técnica e comunitária.
10ª Reunião Técnica de Capacitação	Objetivo: Princípios e diretrizes estratégicas para as propostas de revisão da legislação urbanística a ser realizada na Etapa 3.

14

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária**

**Objetivo:** Construir o diagnóstico técnico da realidade municipal, que deverá ser conduzida por meio de duas leituras distintas e complementares, sendo uma de caráter técnico-documental (ETAPA 2-A) e outra de caráter comunitário-participativo (ETAPA 2-B)

15

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária**

**Produtos:**

- ✓ **P2-1: Relatório Técnico de Diagnóstico Preliminar**, contendo a Leitura Técnica
- ✓ **P2-2: Relatório Técnico de Diagnóstico Consolidado**, contendo a Leitura Comunitária

✓ Fornecer à Geo Brasilis informações, estudos, dados georreferenciados, legislações municipais e demais elementos existentes no município, conforme lista de dados enviada em 28/ago

16

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária**

**Estrutura do Diagnóstico:**

**1. Leitura Regional**

- ✓ Inserção do município na RMVPLAN, com a identificação dos principais aspectos regionais que influenciam no município, com base no PDUI

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Inserção regional (Fonte: IGC, 2021 - 1:50.000)

**2. Leitura Ambiental e Saneamento**

- ✓ Clima, recursos hídricos e cobertura vegetal
- ✓ Geomorfologia e topografia

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Aspectos físico-ambientais, destacando planialtimetria (ou declividade) com divisão de lotes (Fonte: Alos, 2014 – 12,5 m de resolução; Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Cobertura Vegetal (Fonte: MapBiomas, 2024)
- ✓ Hidrografia, nascentes e APPs (Fonte: FBDS, 2025, Prefeitura Municipal, 2025)

17

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária**

**Estrutura do Diagnóstico:**

**2. Leitura Ambiental e Saneamento**

- ✓ Áreas de preservação, proteção e interesse ambientais
- ✓ Áreas de risco

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Áreas de preservação, proteção e interesse ambientais (Fonte: SNUC, 2018-2024; FBDS, 2025, Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Áreas de risco de desastres naturais (deslizamento, inundação, etc.) (Fonte: Defesa Civil; SGB; CPRM; Plano Setorial, se houver)
- ✓ Áreas de restrição à ocupação urbana (Fonte: Alos, 2014 – 12,5 m de resolução, SNUC, 2018-2024; FBDS, 2025, Prefeitura Municipal, 2025)

18

**ETAPAS DO PROJETO**

ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

**2. Leitura Ambiental e Saneamento**

- ✓ Saneamento ambiental (SAA, SES, RU, Águas Pluviais)

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Áreas atendidas com SAA e principais estruturas (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)
- ✓ Áreas atendidas com SES e principais estruturas (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)
- ✓ Principais estruturas do manejo de resíduos sólidos (Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)

19

**ETAPAS DO PROJETO**

ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

**3. Leitura Socioeconômica**

- ✓ Perfil demográfico (População, taxa de crescimento, natalidade, migração, domicílios)
- ✓ Atividades econômicas, potencial produtivo, emprego e renda
- ✓ Projeções de crescimento (SEADE)

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Densidade Demográfica por Setor Censitário (Fonte: IBGE, 2022)
- ✓ Localização das atividades econômicas (Fonte: CNEFE, 2022, Prefeitura Municipal, 2025)

20

**ETAPAS DO PROJETO**

ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

**4. Leitura Urbanística**

- ✓ Evolução urbana
- ✓ Caracterização e dinâmicas urbanas

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Evolução da mancha urbana (Fonte: MapBlomas, 2024, Prefeitura Municipal)
- ✓ Aspectos urbano-habitacionais, destacando tipos de vias e os padrões construtivos (DER, 2025, Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Densidades construtiva e habitacional (Fonte: IBGE, 2022, CNEFE, 2022, Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Localização das demandas das diretrizes para parcelamento do solo (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)

21

**ETAPAS DO PROJETO**

ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

**4. Leitura Urbanística**

- ✓ Caracterização habitacional

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ ZEIS e EHS (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)
- ✓ Núcleos urbanos informais, em regularização, assentamentos precários e Favelas e Comunidades Urbanas (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025; IBGE, 2022; Plano Setorial, se houver)

22

**ETAPAS DO PROJETO**

ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

**4. Leitura Urbanística**

- ✓ Equipamentos e infraestrutura urbana primária

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Estrutura primária (vias principais, rodovias, ferrovias, centro, equipamentos, etc.) (Fonte: DER, 2025; Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)
- ✓ Distribuição dos equipamentos comunitários (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Manchas de atendimento de infraestrutura relacionado com a densidade demográfica (Fonte: IBGE, 2022, Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)

23

**ETAPAS DO PROJETO**

ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

**4. Leitura Urbanística**

- ✓ Mobilidade Urbana
- ✓ Usos do solo
- ✓ Ocupação do Solo

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Hierarquia Viária (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025; Plano Setorial, se houver)
- ✓ Zoneamento urbanístico vigente (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Uso e ocupação do solo rural (Fonte: CAR, 2025; Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Usos e atividades incompatíveis (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Usos do solo (residencial, não residencial, vago, misto, bens públicos, etc.) (Fonte: CNEFE, 2022; Prefeitura Municipal, 2025)

24

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária**

**Estrutura do Diagnóstico:**

**4. Leitura Urbanística**

- ✓ Vazios urbanos
- ✓ Patrimônio

**Mapas a serem produzidos**

- ✓ Ocupação do solo (vazio, terreno, sobrado, múltiplos pavimentos, galpões, etc.) (Fonte: CNEFE, 2022; Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Partição fundiária classificada e hierarquizada em lotes, glebas e vazios (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Patrimônio arquitetônico (Fonte: IPHAN, 2025; CONDEPHAAT, 2025; Prefeitura Municipal, 2025)

25

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária**

**Estrutura do Diagnóstico:**

**5. Leitura Jurídica**

- ✓ Uso e Ocupação do Solo (LO nº 1963/1992)
- ✓ Código de Obras (LO nº 1.964/1992) – com foco no Parcelamento do Solo
- ✓ Perímetro Urbano (LC nº 181/2014)
- ✓ Plano Diretor (LC nº 244/2016)

**Mapas a serem elaborados**

- ✓ Planta básica do município com demarcação da macrozona urbana (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Áreas sujeitas ao PEUC (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Áreas Passíveis de ODDC (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Evolução do perímetro urbano regulamentado por Lei (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)
- ✓ Regime urbanístico por quadra, com levantamento da situação atual dos índices que incidem sobre o solo urbano (Fonte: Prefeitura Municipal, 2025)

26

**ETAPAS DO PROJETO**

**Cronograma de Eventos e Reuniões**

Formato	Objetivo	Público-Alvo
3ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Conhecer a situação atual das políticas, programas e projetos setoriais do município, com impacto na revisão/atualização da legislação urbanística de Lorena. Coletar dados primários sobre a localidade.	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
4ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Apresentação da síntese da leitura técnica.	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
5ª Reunião Técnica de Capacitação (remota/vídeo)	Conhecer os procedimentos que envolvem a mobilização social.	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
02 Oficinas Públicas Temáticas/ 6ª e 7ª Reunião de Capacitação (presencial)	Validar a agenda de eventos públicos. Debater as potencialidades e desafios de Lorena. Capacitação acerca da importância da legislação urbanística.	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo Lideranças Comunitárias

27

**ETAPAS DO PROJETO**

**02 Oficinas Públicas Temáticas:**

- ✓ Coletar dados e informações sobre potencialidades e deficiências, cuja metodologia a ser adotada deverá ser didática e de fácil apreensão.
- ✓ As Oficinas Públicas Temáticas de caráter participativo, cujo objetivo é capacitar, de maneira conjunta, a **ETM/Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo e lideranças comunitárias** acerca da importância da legislação urbanística.

28

**ETAPAS DO PROJETO**

ITEM	CONTEÚDO
APRESENTAÇÃO TÉCNICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Combinados da Oficina</li> <li>• Itens do processo</li> <li>• Apresentação da metodologia para construção dos projetos e dos conceitos utilizados</li> <li>• Breve explicação sobre a proposta técnica, destacando os temas pertinentes do encontro, através da projeção de slides.</li> <li>• Dedicado sobre a Dinâmica</li> <li>• Tempo da planilha: 30 minutos</li> </ul>
DINÂMICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os participantes serão convidados a debater sobre o assunto apresentado, seguindo a dinâmica abaixo:</li> <li>• Rápida divisão em grupos (entre 6 e 10 pessoas por grupo)</li> <li>• Um integrante se candidatará como relator/porta-voz do grupo</li> <li>• Debate sobre os assuntos apresentados, considerando o tema do encontro. Para subsidiar as discussões, será disponibilizado, por grupo, um resumo do conteúdo apresentado, com os respectivos textos e mapas – se houver, além de canetas, canetas, post-its e/ou adesivos, ampliando as formas para manifestar as ideias.</li> <li>• O relator/porta-voz do grupo é responsável por anotar as reflexões, proposições, complementação e modificação do texto e/ou mapas, expressando o resultado do debate ocorrido entre os participantes.</li> <li>• Ao final, o relator/porta-voz deverá apresentar o resumo do que foi discutido no grupo, a partir das opiniões feitas aos membros disponibilizados.</li> <li>• Tempo médio de debates: de 60 minutos a 75 minutos</li> </ul>
CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• União do que foi discutido nos grupos com os próximos passos do processo</li> </ul>

29

**ETAPAS DO PROJETO**



Indiatuba/SP    Ibaíba/SP    Alumina/SP

Guaporim/RO    Celso/SP

30

**ETAPAS DO PROJETO**  
Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
Audiência Pública Geral (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana Apresentação da leitura técnica Coletar dados e informações relevantes sobre o município, com vistas a consolidar as Leituras Técnica e Comunitária	Sociedade civil em geral
02 Audiências Públicas Setorizadas (presencial)	Identificar a percepção atual da comunidade sobre a cidade e a sua região Levantar as expectativas quanto ao futuro do município Buscar alternativas e soluções para as demandas da sociedade civil	(i) Setor acadêmico e instituições de pesquisa, movimentos sociais, ONGs e conselhos municipais; (ii) Setor industrial, associações comerciais, mercado imobiliário, segmentos de associações de bairro.

31

**ETAPAS DO PROJETO**

**02 Audiências Públicas Setorizadas:**

Ampliam o olhar sobre a cidade, além da vivência cotidiana, da rua ou do bairro onde vive, estuda ou trabalha, permitindo aproximar o planejamento urbano e a gestão pública dos cidadãos, considerando:

- ✓ Setor acadêmico e instituições de pesquisa, entidades e representantes de movimentos sociais, ONGs e representantes dos conselhos municipais de políticas públicas;
- ✓ Setor industrial, empresários, associações comerciais, mercado imobiliário e afins, segmentos de associações de bairro.

**02 Audiências Públicas Gerais:**

- ✓ Apresentação da Leitura Técnica
- ✓ Apresentação da Leitura Consolidada, que engloba a Leitura Comunitária

32

**ETAPAS DO PROJETO**  
Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
8ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Apresentação das leituras técnica e comunitária	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
9ª Reunião Técnica de Capacitação (remota/ virtual)	Apresentação das leituras técnico e comunitária	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
Audiência Pública Geral (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana Apresentar o diagnóstico consolidado do município (leituras técnica e comunitária)	Sociedade civil em geral
10ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Princípios e diretrizes estratégicas para as propostas de revisão da legislação urbanística a ser realizada na Etapa 3	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo

33

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas**

**Objetivo:** Sistematizar as problemáticas e deficiências presentes no município e idealizar as propostas para a revisão das leis urbanísticas

34

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas**

**Produto:**

- ✓ P3: Relatório Técnico Propositivo, contendo a síntese das problemáticas e deficiências presentes no município, o que contemplará propostas de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do perímetro urbano e do seu zoneamento

35

**ETAPAS DO PROJETO**

**ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas**

**Estrutura do Produto 3:**

**1. Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo**

- ✓ Zonas de planejamento, com base nas UTPs do PDU/2016
- ✓ Zoneamento Urbano, incluindo áreas de expansão urbana
- ✓ Hierarquia viária
- ✓ ZEIS
- ✓ Eixos indutores de desenvolvimento
- ✓ Diretrizes construtivas para cada zona e/ou eixo viário
- ✓ Quadro de índices urbanísticos

36

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas

**Estrutura do Produto 3:**

- 2. Perímetro Urbano**
  - ✓ Comparativo entre o PU vigente e as áreas acrescidas ou suprimidas
- 3. Instrumentos Urbanísticos**
  - ✓ Regularizar instrumentos urbanísticos vinculados ao uso e ocupação do solo, como OODC e TDC

37

### ETAPAS DO PROJETO

Formato	Objetivo	Público-Alvo
02 Reuniões técnicas (presencial e remota/virtual)	Apresentar, discutir e validar a proposta	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo
	Validar a agenda de eventos públicos	
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
	Apresentar as propostas e diretrizes preliminares	
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
	Apresentação a proposta de minuta do Projeto de Lei para revisão da Lei Ordinária nº1.963/1992 e da Lei Complementar nº181/2014	

38

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 4 – Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

**Objetivo:** Transformar a versão consolidada do Produto 3 em minutas de lei, incluindo os anexos necessários para sua correta compreensão

39

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 4 – Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

**Produtos:**

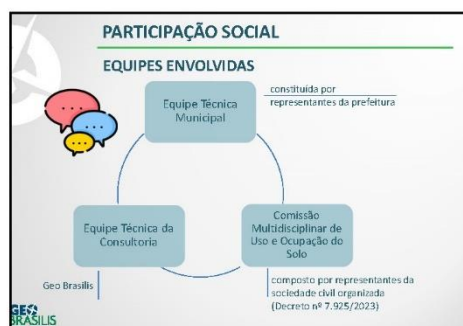
- ✓ P4-1: Anteprojeto da Lei Municipal de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, com texto normativo, quadros, mapas e memorial descritivo
- ✓ P4-2: Anteprojeto da Lei Municipal de Delimitação do Perímetro Urbano, com planta cartográfica demonstrativa e memorial descritivo
- ✓ P4-3: Plantas cartográficas e demonstrativas em formato SHP e DWG, com limites do perímetro urbano e zoneamento, além da disponibilização de todas as informações em banco de dados único georreferenciado
- ✓ P4-4: Relatório de divulgação e participação social, com o registro dos eventos
- ✓ P4-5: Relatório técnico de consolidação das contribuições e proposta final das minutas dos anteprojetos de leis, com as versões finais das minutas de leis após conclusão do ciclo de audiências, consultas eitivas com a população

40

### ETAPAS DO PROJETO

Formato	Objetivo	Público-Alvo
02 Reuniões técnicas (remota/virtual)	Apresentar, discutir e validar a proposta de Anteprojeto de Minuta de Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e da Lei de Delimitação do Perímetro Urbano	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo
	Validar a agenda de eventos públicos	ConCidade e Commam
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático	Sociedade civil em geral
	Apresentação as propostas de anteprojetos de Minutas de Lei, em formato preliminar	
Reuniões técnicas (presencial)	Apresentação as propostas de anteprojetos de Minutas de Lei, em formato preliminar	Câmara de Vereadores
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático	Sociedade civil em geral
	Apresentação a proposta consolidada de anteprojetos de Minutas de Lei, em formato preliminar	

41



42

### PARTICIPAÇÃO SOCIAL

#### EQUIPES ENVOLVIDAS

Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo (Decreto nº 7.925/2023):

- ✓ Representantes do Poder Público:
  - ✓ Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano
  - ✓ Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
  - ✓ Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação
  - ✓ Secretaria Municipal de Comunicação
  - ✓ Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes
  - ✓ Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- ✓ Representantes da Sociedade Civil:
  - ✓ Conselho Municipal de Meio Ambiente de Lorena (COMMAM)
  - ✓ Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico de Lorena (COMPHAC)

43

### CRONOGRAMA DE REUNIÕES

#### ENVOLVIMENTO DA ETM

	AGO 23	SET 23	OUT 23	NOV 23	DEZ 23	JAN 24	FEB 24	MAR 24	ABR 24
1 Planejamento Básico e Abertura Oficial	█								
2 Leitura Técnico-Comunitária			█	█					
3 Identificação das Propostas e Diretrizes Estratégicas					█	█			
4 Elaboração do Anteprojeto PLULA e Apresentação à Câmara Municipal							█	█	

1 Reunião de partida, Reunião Téc. de Capacitação  
2 Reunião Téc. de Capacitação, Oficinas Públicas Temáticas  
3 Reunião Técnica  
4 Reunião Técnica

44

### CRONOGRAMA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

	AGO 23	SET 23	OUT 23	NOV 23	DEZ 23	JAN 24	FEB 24	MAR 24	ABR 24
1 Planejamento Básico e Abertura Oficial	█								
2 Leitura Técnico-Comunitária			█	█					
3 Identificação das Propostas e Diretrizes Estratégicas					█	█			
4 Elaboração do Anteprojeto PLULA e Apresentação à Câmara Municipal							█	█	

1ª Audiência Pública, Reuniões Téc. de Capacitação  
2ª e 3ª Audiência Pública, Audiências Públicas Setorizadas, Oficinas Públicas Temáticas, Reunião Téc. de Capacitação  
4ª e 5ª Audiência Pública  
6ª e 7ª Audiência Pública, Reunião com Conselhos Câmara de Vereadores

45

### PRÓXIMOS PASSOS

- ✓ Ajustar P1-1: Plano de Trabalho
- ✓ Compartilhamento, por parte da prefeitura, dos dados solicitados
- ✓ Agendamento da 2ª Reunião Técnicas de Capacitação e do Evento de Lançamento/Audiência Pública

46

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

**Geo Brasilis**  
Planejando o futuro

**Lorena**  
PREFEITURA

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:  
Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral  
José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica  
Lauanna Campagnoli

Analista territorial  
William Santiago

lauanna@geobrasilis.com.br  
11 3035-1490 | 11 3816-1050  
Rua Paulistânia, 381 – Conj. 51 | Vila Madalena | SP  
geobrasilis.com.br

47

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

### 3. RELATORIA DA 2ª REUNIÃO TÉCNICA DE CAPACITAÇÃO

#### 3.1. Especificidades da reunião

<b>Tipo:</b>	2ª Reunião Técnica de Capacitação
<b>Finalidade:</b>	Apresentação dos principais conceitos de legislação urbanística, gestão urbana e revisão de legislação urbanística
<b>Data, hora e local:</b>	06/10/2025 às 14h00 – Google Meet

#### 3.2. Participantes da reunião

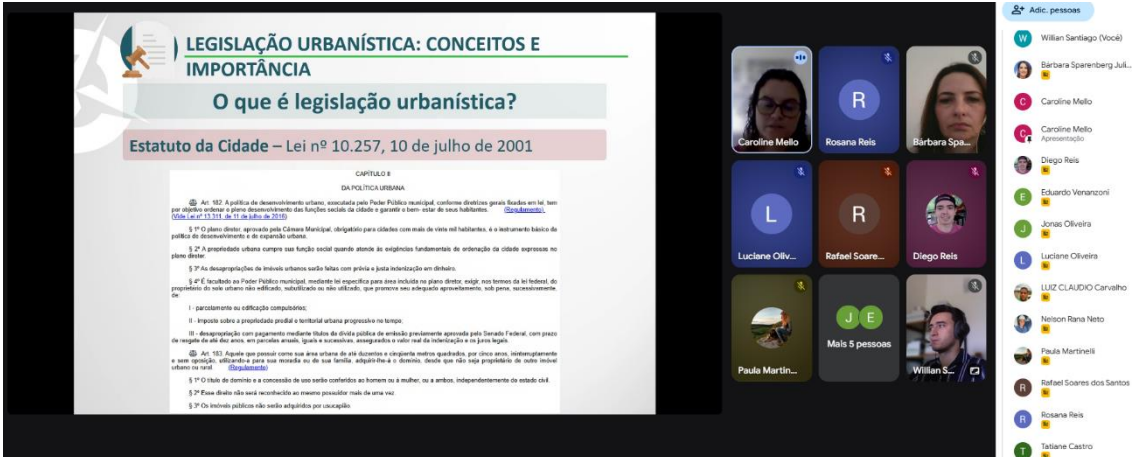
Nome	Instituição
Rosana Reis Alves Corrêa	Secretária Municipal - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Bárbara S. J. Nunes	Fiscal do Contrato - Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Diego Reis	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Luiz Claudio	Secretaria de Obras e Planejamento Urbano
Jonas Oliveira	Secretaria do Meio Ambiente
Tatiane Rodrigues Castro	Secretária dos Direitos da Pessoa com Deficiência
Luciane Oliveira	Secretaria de Saúde – Vigilância Sanitária
Nelson Neto	Secretaria de Saúde
Paula Cristina Martinelli	Secretaria do Meio Ambiente
Nome	Instituição
Caroline Mello	Geo Brasilis
Willian Santiago	Geo Brasilis

#### 3.3. Principais assuntos discutidos

Item	Pauta	Principais assuntos discutidos
1	Capacitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Geo Brasilis realizou uma apresentação, em formato powerpoint, contendo:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Legislação urbanística: Conceitos e importância;</li> <li>Revisão da Legislação urbanística; e</li> <li>Conceitos fundamentais de Gestão Urbana.</li> </ul> </li> </ul>
2	Confirmação da agenda do campo	<ul style="list-style-type: none"> <li>14/10/2025 – 10hs: 1ª Audiência Pública;</li> <li>14/10/2025 – 14hs: visita de campo (Bárbara se disponibilizou a fazer a visita com a equipe da Geo Brasilis);</li> <li>15/10/2025 – 9hs: 3ª Reunião de Capacitação (presencial); e</li> <li>15/10/2025 – 14hs: Entrevista com os órgãos e secretarias municipais.</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

### 3.4. Registro da 2ª Reunião Técnica de Capacitação



The image shows a Zoom meeting interface. On the left, a presentation slide titled "LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA" is displayed. The slide content includes:

**O que é legislação urbanística?**

**Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001**

**CAPÍTULO II**  
**DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 152.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [Conferir texto](#)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prioridade e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

- I - parcelamento ou edificação compulsórios;
- II - imposto sobre o propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Tribunal Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 153.** Áreas que possuam, em sua área urbana, de até dezesseis e oitenta metros quadrados, por cinco anos, indistintamente e sem interrupção, utilização para sua finalidade ou de sua função, alguma obra e domínio, desde que não seja propriedade de outro imóvel urbano ou rural. [Conferir texto](#)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse título não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

On the right side of the Zoom window, a grid of participants is visible, including Caroline Mello, Rosana Reis, Bárbara Spa..., Luciane Oliv..., Rafael Scare..., Diego Reis, Paula Martin..., and Willian S... Below the grid is a list of participants with their names and initials.

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

### 3.5. Apresentação em slides da 2ª Reunião Técnica de Capacitação



**Lorena**  
P R E F E I T U R A

**GEO  
BRASILIS**  
Planejando o futuro

**ETAPA 1 – Planejamento Básico e Abertura Oficial**

**2ª Reunião Técnica de Capacitação**

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

06/10/2025



Sobre a  
**Geo Brasilis**

**GEO  
BRASILIS**  
Planejando o futuro



**EQUIPE GEO BRASILIS**




**Willian Santiago**  
Analista Territorial



**Caroline Mello**  
Analista Territorial

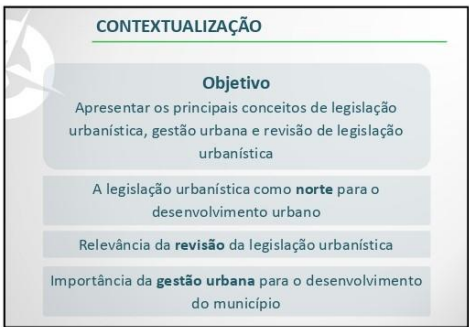
**GEO  
BRASILIS**  
Planejando o futuro



**ESTRUTURA DA CAPACITAÇÃO**

- 1** Abertura e contextualização
- 2** Legislação urbanística: conceitos e importância
- 3** Processo de revisão da legislação urbanística
- 4** Integração entre Plano Diretor e legislação urbanística
- 5** Conceitos fundamentais de gestão urbana
- 6** Encerramento e próximos passos

**GEO  
BRASILIS**  
Planejando o futuro



**CONTEXTUALIZAÇÃO**

**Objetivo**

Apresentar os principais conceitos de legislação urbanística, gestão urbana e revisão de legislação urbanística

A legislação urbanística como **norte** para o desenvolvimento urbano

Relevância da **revisão** da legislação urbanística

Importância da **gestão urbana** para o desenvolvimento do município

**GEO  
BRASILIS**  
Planejando o futuro



Legislação urbanística  
**Conceitos e importância**

**GEO  
BRASILIS**  
Planejando o futuro

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**O que é legislação urbanística?**

**Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001**

Presidência da República  
Casa Civil  
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e cria o Estatuto da Cidade.



**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**O que é legislação urbanística?**

**Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001**

CAPÍTULO I  
DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, entendida como Programa Público e municipal, conforme disposto parágrafo único, tem por objetivo **CONCRETIZAR** a forma organizacional das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Redação dada pela Lei nº 10.257, de 2001)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de cinquenta mil habitantes, é instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prioridade e pelo preço atualizado em dinheiro.

§ 4º F. facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

1. parcelamento ou edificação compulsórios;
2. imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
3. desapropriação com pagamento mediante título de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, integrantes a valor real de indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquela que possui área de alta utilidade, ou ainda localizada em áreas especiais, sujeita ao parcelamento, utilização ou ao uso especial, observadas as condições estabelecidas para sua remoção no seu plano diretor, algará-se à lei municipal, desde que não seja propriedade de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela Lei nº 10.257, de 2001)

§ 1º Não de domínio e a concessão de uso serão conferidas ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Essa área não será reservada ao mesmo propósito mais de uma vez.

§ 3º Os planos públicos não serão adaptados por concessão.

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**Função social da cidade e da propriedade urbana:**

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

**Instrumentos da política urbana (instrumentos em geral):**

- I – Planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social
- II – Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões
- III – Planejamento municipal

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**Instrumentos da política urbana (instrumentos em geral):**

- IV – Institutos tributários e financeiros
- V – Institutos jurídicos e políticos
- VI – Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)

**Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC):**

Art. 5. Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o **parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado**, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**IPTU progressivo no tempo:**

Art. 7. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

**Desapropriação com pagamento em títulos:**

Art. 8. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**Usucapião especial de imóvel urbano:**

Art. 9. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Direito de superfície:**

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

- **Outorga onerosa do direito de construir:**

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (mediante legislação municipal – área e diretrizes)

- **Operações urbanas consorciadas:**

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

- **Transferência do direito de construir:**

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

- **Estudo de impacto de vizinhança (EIV):**

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**PLANO DIRETOR**

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana



- ✓ Mais de 20 mil habitantes
- ✓ Horizonte de 10 anos
- ✓ Participação popular
- ✓ Publicidade quanto aos documentos e informações produzidos - Transparência

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)**

Instrumento de ordenamento territorial, que estabelece parâmetros para a ocupação e classifica os usos permitidos para cada porção de terreno da área urbana

**CONFORME ZONEAMENTO**



- USO**  
Define as atividades permitidas no lote
- OCUPAÇÃO**  
Define regras para ocupação do lote
- PARCELAMENTO**  
Define m<sup>2</sup> mínima e testada do lote

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

**Pontos importantes e novos conceitos LUOS**

- Atualização, organização e padronização de definições e conceitos, facilitando sua aplicação futura às legislações específicas
- Definição de estratégias de proteção da paisagem
- Delimitação das áreas de restrição à ocupação urbana
- Novos princípios para o uso e ocupação das zonas

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

Pontos mais importantes e as inovações da LUOS

- Padronização do zoneamento e dos conceitos de parâmetros dos terrenos
- Nova definição de centros de comércio e serviços mais importantes a partir de critérios de facilidade de acesso por transporte público, geração de trabalhos e arrecadação de impostos
- Definição de novos grupamentos e de critérios para ocupação das calçadas

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

Para que serve o zoneamento?

O zoneamento garante o desenvolvimento ordenado das cidades. O território é dividido em partes (zonas) onde se definem normas de uso e ocupação do solo para cada uma delas, ou seja, é a definição de regras que determinam o que pode ser feito na cidade, de que forma e onde



**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

Papel da legislação na regulação do espaço urbano

- Instrumento do poder público para mediar interesses privados e coletivos no território
- Garantir que a cidade cresça de forma ordenada, justa e sustentável
- Direito individual à propriedade com o direito coletivo à cidade

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

Política Nacional de Desenvolvimento Urbano - PNDU

Pacto nacional para tornar os espaços urbanos mais justos, democráticos e sustentáveis



**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA: CONCEITOS E IMPORTÂNCIA**

Política Nacional de Desenvolvimento Urbano - PNDU



**A. Pacto pelo Desenvolvimento Urbano Sustentável**

a.1 Objetivos  
a.2 Conceitos  
a.3 Princípios  
a.4 Diretrizes

**B. Sistema Urbano Brasileiro**

b.1 Organização territorial  
b.2 Organização intersetorial  
b.3 Organização intermunicipal

**C. Mecanismos de implementação**


c.1 Institucional  
c.2 Linhas de ação  
c.3 Monitoramento, avaliação e controle social


**1.1** Informação  
**1.2** Planejamento  
**1.3** Gestão  
**1.4** Participação e  
**1.5** Outros e outros

**2.1** Capacitação  
**2.2** RGDDE (Rede)  
**2.3** Mecanismos legais  
**2.4** Recursos financeiros

**3.1** Sistema Nacional de Informações Municipais e Interiores  
**3.2** Mecanismos de Monitoramento e Avaliação  
**3.3** Participação e controle social

Revisão da  
Legislação urbanística




 REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

**Por que revisar?**


- Mudanças na dinâmica urbana
- Novas demandas sociais
- Questões ambientais e climáticas
- Atualização de instrumentos urbanísticos
- Participação social
- Alinhamento a novas políticas públicas

**Garantir uma leitura mais próxima à realidade**

 REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA


**Como revisar?**

- Diagnóstico urbano
- Participação social
- Elaboração da proposta
- Discussão e ajustes
- Envio do projeto à Câmara Municipal

 REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

**Como revisar?**

- Debate legislativo
- Aprovação da lei
- Implementação
- Monitoramento


 REVISÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

**Riscos de não revisar**

- Legislação ultrapassada
- Conflitos de uso do solo
- Falta de segurança jurídica

**Conceitos fundamentais de Gestão Urbana**



 **CONCEITOS FUNDAMENTAIS DE GESTÃO URBANA**

**O que é gestão urbana?**

Estudo e prática de planejar e gerenciar cidades com relação a:

- Políticas públicas
- Uso do solo
- Habitação
- Mobilidade
- Meio Ambiente
- Infraestrutura

**Integração entre território, população e atividades econômicas**

**CONCEITOS FUNDAMENTAIS DE GESTÃO URBANA**

Conjunto de políticas e ações para organizar o espaço da cidade

Qualidade de vida + Sustentabilidade

Planejamento + Execução

**CONCEITOS FUNDAMENTAIS DE GESTÃO URBANA**

**Instrumentos**

- Plano Diretor
- Leis complementares
- Planos setoriais
- Orçamento participativo
- Conselhos
- Conferências

Garantir um desenvolvimento urbano mais ordenado, justo e sustentável

**CONCEITOS FUNDAMENTAIS DE GESTÃO URBANA**

**Princípios orientadores**

- Sustentabilidade
- Função social da cidade e da propriedade
- Participação social
- Integração das políticas públicas

Garantir um desenvolvimento urbano mais ordenado, justo e sustentável

**NÃO PODEMOS ESQUECER!**

- ✓ **Legislação urbanística:** regras para organizar e proteger a cidade
- ✓ **Revisão:** necessidade diante de novos desafios
- ✓ **Plano diretor:** guarda-chuva estratégico central e norteador
- ✓ **Gestão urbana:** integração de território, população e políticas


**NÃO PODEMOS ESQUECER!**

- ✓ Importância da participação social e institucional
- ✓ Gestão urbana >>> Processo contínuo

✓ Dúvidas?



**PRÓXIMOS PASSOS**



- ✓ 14/10 – 10hs: 1ª Audiência Pública  
(Apresentar a abertura da revisão da Lei Municipal nº 1.963/1992 e Lei Complementar nº 181/2014)
- ✓ 14/10 – 14hs: Visita de campo
- ✓ 15/10 – 9hs: 3ª Reunião de capacitação
- ✓ 15/10 – 14hs: Visita aos órgãos e secretarias municipais

**LISTA DE PRESENÇA!**



<https://forms.gle/81y3fGnAMYHYj7cP7>

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP



Empresa responsável pelos trabalhos contratados:  
*Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento*

Coordenação Geral  
*José Roberto dos Santos*

Coordenação Técnica  
*Louanna Campagnoli*

Arquitetos e Urbanistas  
*William Santiago*  
*Caroline Mello*

 [luanna@geobrasilis.com.br](mailto:luanna@geobrasilis.com.br)  
 11 3035-1490 | 11 3816-1050  
 Rua Paulistânia, 381 – Conj. 51 | Vila Madalena | SP  
 [geobrasilis.com.br](http://geobrasilis.com.br)

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

#### 4. RELATORIA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

A 1ª Audiência Pública do processo de elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, e revisão da Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano do Município de Lorena/SP ocorreu no dia 14 de outubro de 2025, no Auditório do Centro de Atualização e Aperfeiçoamento dos Profissionais da Educação de Lorena - CAAPEL, com início às 10h00 e término às 12h00.

O evento foi gravado e disponibilizado no portal da Prefeitura Municipal no Youtube (**Figura 4-1**), e se encontra disponível em:

<https://www.youtube.com/watch?v=SGwX67RIYDc>

**Figura 4-1:** Transmissão da audiência pública



Fonte: Prefeitura de Lorena, 2025.

Os itens a seguir detalharão a realização do evento, considerando:

- Divulgação e ferramentas de publicidade utilizadas;
- Participação popular no evento;
- Conteúdo apresentado; e

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

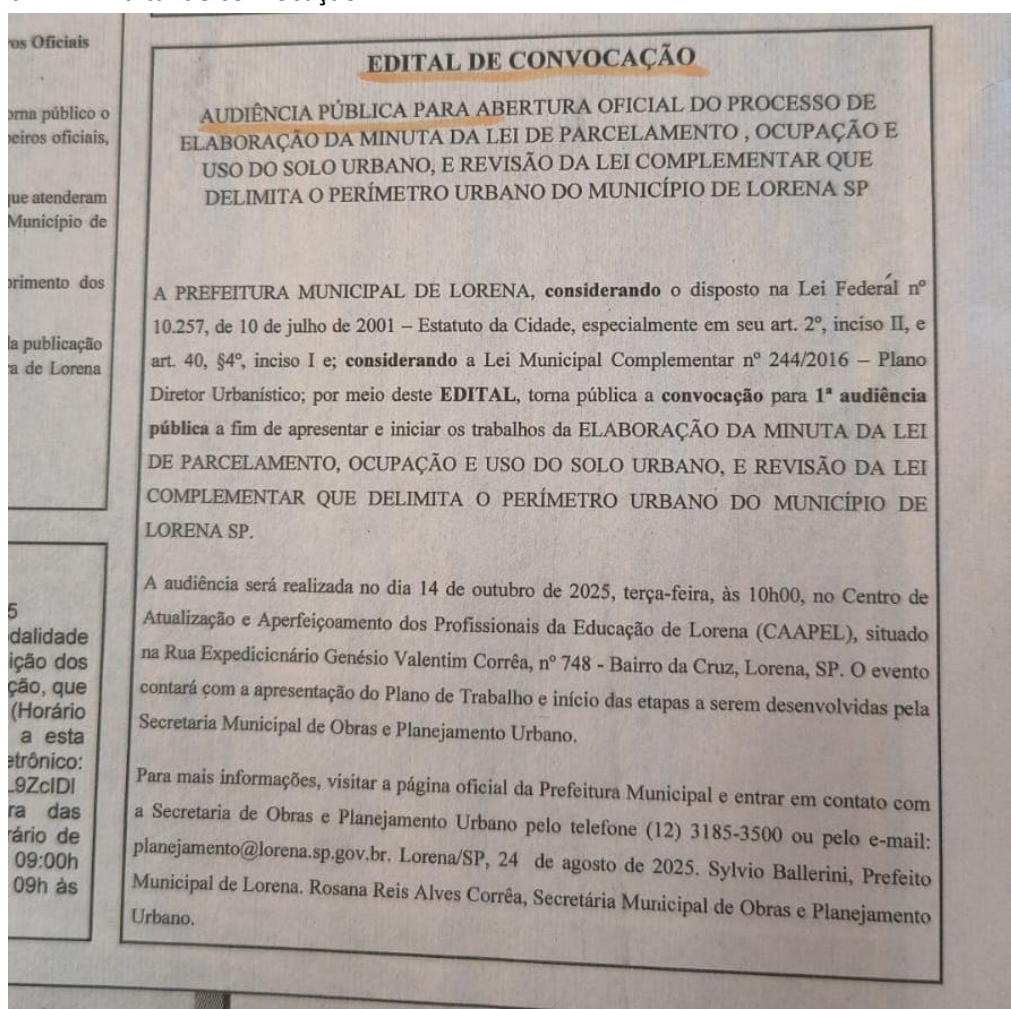
Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
geobrasilis.com.br

- Contribuições recebidas e respectivas respostas técnicas.

#### 4.1. Divulgação

Em atendimento às exigências do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e da Resolução nº 25 do Conselho Nacional das Cidades, a 1ª Audiência Pública teve seu edital de chamamento publicado no Diário Oficial do município no dia 24 de agosto de 2025 (**Figura 4.1-1**).

**Figura 4.1-1:** Edital de convocação



Fonte: Prefeitura Municipal de Lorena, 2025.

Objetivando ampliar a participação popular a Prefeitura Municipal também publicizou o evento em suas redes sociais - Facebook e Instagram, conforme apresentado na **Figura 2.1-2**.

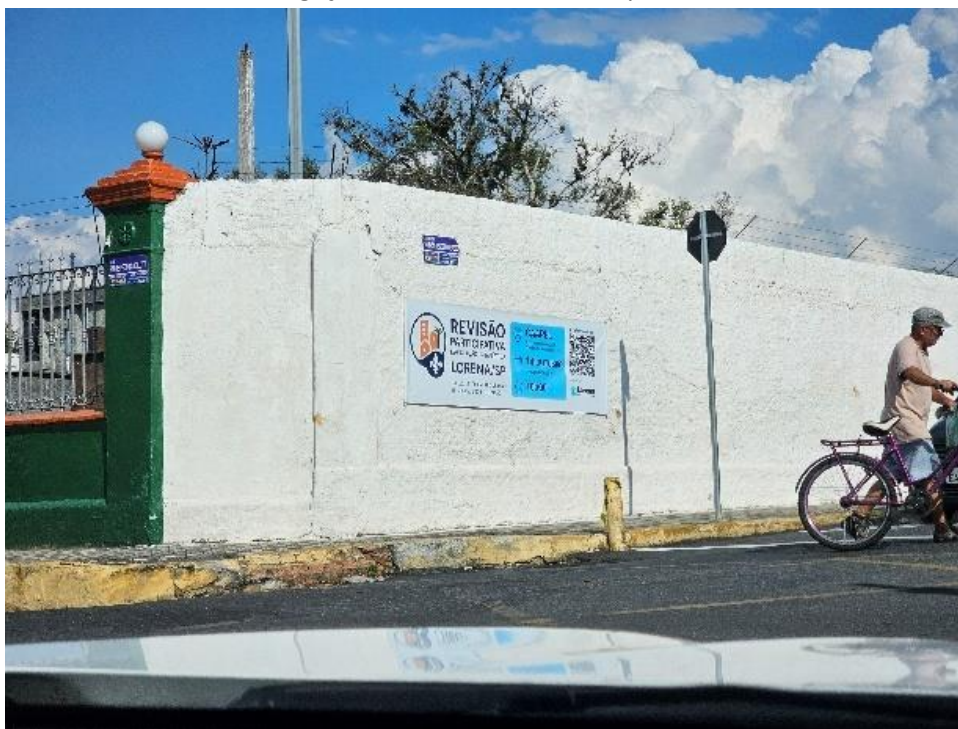
Figura 4.1-2: Publicização da 1ª audiência pública – Facebook e Instagram



Fonte: Prefeitura Municipal de Lorena, 2025.

Além das redes sociais, a Prefeitura também utilizou banners de divulgação pela cidade, conforme apresentado na Figura 4.1-3.

Figura 4.1-3: Banners com divulgação da Audiência Pública pela cidade



Fonte: Geo Brasilis, 2025.

## 4.2. Participação

Participaram do evento 42 pessoas, conforme ilustram as **Figuras 4.2-1 e 4.2-2**, além dos técnicos da Geo Brasilis, os arquitetos Willian Santiago e Caroline Mello.

**Figura 4.2-1:** Registro de participação da 1ª Audiência Pública



Fonte: Geo Brasilis, 2025.

Figura 4.2-2: Lista de Presença da 1ª Audiência Pública

**LISTA DE PRESENÇA**  
**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E  
REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE  
LORENA-SP

Data: 14/10/2025

Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
1	Rogério Soares Costa	Vila Passos	rgand.com ROGERIO.SOARES.COSTA	DDD (11) 9 9851 4412	
2	Luciano Brito	B. Cruz		DDD (12) 9812 4618	
3	Constance Netto	B. Cruz		DDD ( )	
4	Edvaldo M.F. Jr.	V. Passos	edvaldo@... edvaldo@...com.br	DDD (12) 9966 7767	
5	CEL. Vladimir Netto	PM L	vnetto@... vnetto@...com.br	DDD (22) 98 2463 93	
6	Benedicto Romão de Azevedo	PM L	bromao@... bromao@...com.br	DDD (12) 9920 9849	
7	A. WILLIAMS B. GOMES	PM L	williamsar@... williamsar@...com	99722-4167	
8	Jose Roberto Ribeiro Jr	CONSTRUMORI	JRibeiro@... diretor@... sp.gov.br	DDD (15) 99739-8076	
9	Satiane Castro	SEPED	scastr@... scastr@...com.br	DDD (12) 9804-2055	
10	ALESSON CRUZ	SEPED	alesson@... alesson@...com.br	DDD (12) 99834-0472	

**LISTA DE PRESENÇA**  
**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E  
REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE  
LORENA-SP

Data: 14/10/2025

Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
11	Edwarta A. Carvalho		mafe@educap@... mafe@educap@...com.br	DDD (12) 99129025	
12	Marcia P.E. Vaz		mpvaz@... mpvaz@...com.br	DDD (12) 991189829	
13	EDYMARCK BENDUNG		edymarck@... edymarck@...com.br	DDD ( ) 991702299	
14	Pedro Leste Silva		agriculturo@... agriculturo@...com.br	DDD (12) 982334841	
15	Nelson Rans Neto		nelson@... nelson@...com.br	DDD (11) 98811-7262	
16	Rafael Jesus dos Santos		rafael.j.santos@... rafael.j.santos@...com.br	DDD (12) 997514697	
17	MARCO L. MUNHOZ LEITE	AMICE	MUNHOZLEITE@... munhozleite@...com.br	DDD (12) 982400364	
18	Ingrid Elora Scherer Nunes	SMTT	transito@... transito@...com.br	DDD (12) 991-685495	
19	Vera Lucia de Jesus Simão			DDD ( ) 981995318	
20	Luciano A. de Oliveira	Secret. Serviço	luciano@... luciano@...com.br	DDD (12) 99151-0063	

LISTA DE PRESEÇA  
1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E  
REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE  
LORENA-SP

Data: 14/10/2025

Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
21	Albojoni Soares Nunez	ACIAR	albojoni@aciuar.br	DDD ( ) 17 95216 0069	
22	Roberto Oliveira	Sociedade Projeção	roberto.oliveira@projecao.com.br	DDD ( ) 17 99164 8855	
23	João Batista Filho	Comerciante	joao.batista@netmail.br	DDD ( ) 12 98117 7080	
24	Julio Cesar de Oliveira	QUARTINHA	JulioCesarO@gmail.com	DDD ( ) 12 99773 1317	
25	Júlia Faria Melo de Oliveira	PREFEITURA / SEMEAR	Julia.Faria.Melo@lora.sp.gov.br	DDD ( ) 35 99758 3084	
26	Paula Cristina Mastinelli	PML - SUMAR	pmcristina.sumar@gmail.com	DDD ( ) 32 99676-6599	
27	Renato Billerini de Souza Pinto	PML - SEMEAR	renato.billerini@proton.me	DDD ( ) 12 981717 730	
28	Thiago de Souza Gonçalves	QUARTINHA	thiagovg@proton.com	DDD ( ) 97330 9241	
29	Auelauvie Sops	SEEPH	aela@seeph.com.br	DDD ( ) 12 98112 0403	
30	Wlton Cesar de TV	P. MONSIEUR	wltoncesar@netmail.br	DDD ( ) 12 99160 0688	

LISTA DE PRESEÇA  
1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E  
REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE  
LORENA-SP

Data: 14/10/2025

Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
31	George Bertolini	OMPO / Vila Zelica	georgebertolini@ompo.com.br	DDD (12) 98205 9903	
32	Eduardo Venanzoni	Prefeitura / seepa	eduardo@lorena.sp.gov.br	DDD (12) 3195 3500	
33	Diego Paulo Aguiar da Luz	Procuradoria / seepa	diego@lorena.sp.gov.br	DDD (12) 3195 3500	
34	Diego Peres da Silva	Secretaria de AGRICULTURA - LORENA	diego.peres@sema.sp.gov.br	DDD (12) 997 398944	
35	Renato Aguiar	GRS Empreenda	renato@grs.com.br	DDD (12) 3152 2524	
36	Marcio Mathias	INSTITUTO MANHATUN	marcio@instituto-manhatun.com.br	DDD (12) 99753 0501	
37	Andréia	Camara Sec. Planejamento	andrea@sema.sp.gov.br	DDD ( ) 12 98151 7676	
38	João Bosco Romão	seepa	joao@seepa.sp.gov.br	DDD (12) 9 8310-0191	
39	Bruna Umberto	chefia de gabinete Daniel Munduruku	bruna-umberto@hotmail.com	DDD (12) 99189 9357	
40	Bárbara S. J. Nunes	SEEPa	barbara.nunes@seepa.sp.gov.br	DDD (12) 9 9161 277 9	

**LISTA DE PRESENÇA**  
**1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA**

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

Data: 14/10/2025

Item	Nome	Instituição/Bairro	E-MAIL	Telefone	VISTO
41	Rosane Reis A. Cans	Prefeitura	rosane@lora.br	DDD (12) 991415642	
42	Jose Roberto F. Faria	COMPAC	juicidofforia@gmail.com	DDD (12) 991833403	
43				DDD ( )	
44				DDD ( )	
45				DDD ( )	
46				DDD ( )	
47				DDD ( )	
48				DDD ( )	
49				DDD ( )	
50				DDD ( )	

Fonte: Geo Brasilis, 2025.

### 4.3. Conteúdo apresentado

A equipe da Geo Brasilis realizou a apresentação técnica, através da projeção de slides, com a síntese do *Produto 1-1: Plano de Trabalho*, objeto da Etapa 1. Os slides utilizados são apresentados na **Figura 4.3-1**.

**Figura 4.3-1:** Slides utilizados na 1ª Audiência Pública

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
geobrasilis.com.br

## Escopo Contratado

**Divisão territorial das zonas**

**Setores e Unidades de Vizinhança**

## Processo de Revisão

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 1 – Planejamento Básico e Abertura Oficial

**Produtos:**

- ✓ P1-1: Plano de Trabalho, contendo o detalhamento das atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos
- ✓ P1-2: Relatório de divulgação e participação do evento de abertura do processo

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Produtos:**

- ✓ P2-1: Relatório Técnico de Diagnóstico Preliminar, contendo a Leitura Técnica
- ✓ P2-2: Relatório Técnico de Diagnóstico Consolidado, contendo a Leitura Comunitária

### ETAPAS DO PROJETO

#### Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
1ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Conhecer a situação atual das políticas, programas e projetos setoriais do município, com foco na revisão/atualização de legislação urbanística de interesse	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
2ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Apresentação da síntese da leitura técnica	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
3ª Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Conhecer os procedimentos que envolvem a mobilização social	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
02 Oficinas Públicas Temáticas (virtuais/vivenciais)	Validar a agenda de eventos públicos	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
02 Oficinas Públicas Temáticas (virtuais/vivenciais)	Delimitar as potencialidades e desafios de zona	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
02ª Reunião de Capacitação (presencial)	Capacitação acerca da importância da legislação urbanística	Lideranças Comunitárias

## ESCOPO CONTRATADO

**o objetivo do contrato é:**

- 1) Elaborar Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano (LO nº1.963/1992)
- 2) Revisar a Lei Complementar que delimita o Perímetro Urbano (LC nº181/2014)

✓ Edital CE nº 07/2024  
✓ Contrato 91/2025

## ESCOPO CONTRATADO

**Lei do Perímetro Urbano**

Promover a divisão do município em áreas urbanas e rurais, auxiliando no direcionamento das políticas públicas municipais

- ✓ Estabelecimento de áreas aptas para o parcelamento do solo para fins urbanos
- ✓ Orientação dos investimentos públicos para dotação de infraestrutura e implantação de serviços comunitários
- ✓ Regras para tributação territorial, como por exemplo, a cobrança do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)
- ✓ Aplicação da legislação urbanística e dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), visando a garantia do cumprimento da função social da propriedade

## COMO SERÁ CONSTRUÍDO O PROCESSO DE REVISÃO ?

O trabalho é composto por 4 etapas:

- 1 Planejamento Básico e Abertura Oficial
- 2 Leitura Técnico-Comunitária
- 3 Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas
- 4 Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

### ETAPAS DO PROJETO

#### Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
1ª Reunião Técnica de Capacitação (virtuais/vivenciais)	Apresentar e validar as atividades a serem realizadas, metodologia, cronograma de entrega dos produtos, ferramentas para o processo realizáveis	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
2ª Reunião Técnica de Capacitação (virtuais/vivenciais)	Explicação dos principais conceitos de gestão urbana e revisão de legislação urbanística	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
	Apresentar e abornar da revisão da Lei Municipal nº 1.963/1992 e Lei Complementar nº 181/2014	

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

1. Leitura Regional
  - ✓ Inserção do município na RM/VPLN
  - ✓ Identificação dos aspectos regionais que influenciam no município, com base no PDU
2. Leitura Ambiental e Saneamento
  - ✓ Clima, recursos hídricos e cobertura vegetal
  - ✓ Geomorfologia e topografia
  - ✓ Áreas de preservação, proteção e interesse ambientais
  - ✓ Áreas de risco
  - ✓ Saneamento ambiental (SAA, SES, RU, Água Pluviais)
3. Leitura Socioeconômica
  - ✓ Perfil demográfico (População, taxa de crescimento, natalidade, migração, domicílios)
  - ✓ Atividades econômicas, potencial produtivo, emprego e renda
  - ✓ Projeções de crescimento (SEADE)

### ETAPAS DO PROJETO

#### 02 Oficinas Públicas Temáticas:

- ✓ Coletar dados e informações sobre potencialidades e deficiências, com metodologia didática e de fácil apreensão
- ✓ As Oficinas Públicas temáticas de caráter participativo, cujo objetivo é capacitador, de maneira conjunta, a **ETM/Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo e Lideranças comunitárias** acerca da importância da legislação urbanística

## ESCOPO CONTRATADO

**Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano**

Instrumento de ordenamento territorial, que estabelece parâmetros para a ocupação e classifica os usos permitidos para cada porção de terreno da área urbana

**ATUALMENTE:**  
LO nº1.963/1992: Discõe sobre os usos e ocupação do solo

**LO nº1.964/1992**  
Discõe sobre o Código de Obras para as diferentes zonas

**CONFORME ZONEAMENTO**

**USO:** Define as atividades permitidas no lote

**OCUPAÇÃO:** Define regras para ocupação do lote

**PARCELAMENTO:** Define m² mínima e testada do lote

De acordo com o Plano Diretor (LC nº 244, de 15 de dezembro de 2016), a **Macrozona Urbana** corresponde ao **perímetro delimitado pela LC nº 181 de 27 de junho de 2014**

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 1 – Planejamento Básico e Abertura Oficial

**Objetivo:** Conhecer as equipes e técnicos envolvidos, alinhar expectativas sobre os trabalhos e validar o planejamento das atividades previstas, metodologia, cronograma, bases de dados e cartográficas disponíveis, produtos, formas de comunicação e responsabilidades

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Objetivo:** Construir o diagnóstico técnico da realidade municipal, que deverá ser conduzida por meio de duas leituras distintas e complementares, sendo uma de caráter técnico-documental (ETAPA 2-A) e outra de caráter comunitário-participativo (ETAPA 2-B)

### ETAPAS DO PROJETO

#### ETAPA 2 – Leitura Técnico-Comunitária

**Estrutura do Diagnóstico:**

4. Leitura Urbanística
  - ✓ Evolução
  - ✓ Características
  - ✓ Equipamentos
  - ✓ Mobilidade
  - ✓ Usos
  - ✓ Ocupação
  - ✓ Valores urbanísticos
  - ✓ Patrimônio
5. Leitura Jurídica
  - ✓ Uso e Ocupação do Solo (LC nº 244/2016)

✓ **Produção de 29 mapas para apoio/espacialização dos temas analisados**

### ETAPAS DO PROJETO

#### Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
02 Oficinas Públicas Temáticas (presencial)	Coletar dados e informações relevantes sobre o município, com vistas a consolidar as Leituras Técnica e Comunitária	Sociedade civil em geral
02 Audiências Públicas Temáticas (presencial)	Identificar a percepção anual da comunidade sobre a cidade e a sua região	(I) Setor acadêmico e instituições de pesquisa (II) Setor empresarial, associações comerciais, mercado imobiliário, segmentos de associações de bairro
	Realizar alternativas soluções para as demandas da sociedade civil	

**ETAPAS DO PROJETO**  
Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
01 Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Apresentação das leituras técnicas e comunitária	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
02 Reunião Técnica de Capacitação (remota/virtual)	Apresentação das leituras técnicas e comunitária	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo
Audiência Pública (geral)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
100 Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Apresentar o diagnóstico consolidado do município (leitura técnica e comunitária)	Sociedade civil em geral
101 Reunião Técnica de Capacitação (presencial)	Princípios e diretrizes estratégicas para as propostas de revisão da legislação urbanística em realização na Etapa 3	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso do Solo

**ETAPAS DO PROJETO**  
ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas

**Estrutura do Produto 3:**

- 1. Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo**
  - Zonas de planejamento
  - Zonamento Urbano
  - Hierarquia viária
  - ZTIS
  - Planos, índices de desenvolvimento
  - Diretrizes construtivas
  - Quadro de índices urbanísticos
- 2. Perímetro Urbano**
  - Comparativo entre o PU vigente e as áreas acrescidas ou suprimidas
- 3. Instrumentos Urbanísticos**
  - Regulamentar instrumentos urbanísticos vinculados ao uso e ocupação do solo, como QOUC e TDC

**ETAPAS DO PROJETO**  
ETAPA 4 – Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

**Produtos:**

- P1-1: Anteprojeto de Lei Municipal de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LUPAS), com texto normativo, quadros, mapas e memorial descritivo
- P1-2: Apresentação de Lei Municipal de Definição do Perímetro Urbano, com planta cartográfica demonstrativa e memorial descritivo
- P1-3: Planos cartográficos e demonstrativos em formato SHP e DWG, com limites do perímetro urbano e zoneamento, além da disponibilização de todas as informações em banco de dados no geodatabase
- P1-4: Relatório de divulgação e participação social, com o registro dos eventos
- P1-5: Relatório Técnico de consolidação das contribuições e proposta final das minutas dos anteprojetos de leis, com as versões finais das minutas de leis após conclusão do ciclo de audiências, consultas e reuniões com a população

**PARTICIPAÇÃO SOCIAL**  
EQUIPES ENVOLVIDAS

Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo (Decreto nº 7.925/2023):

- Representantes do Poder Público:
  - Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano
  - Secretaria Municipal de Registros Jurídicos
  - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação
  - Secretaria Municipal de Comunicação
  - Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes
  - Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- Representantes da Sociedade Civil:
  - Conselho Municipal de Meio Ambiente de Lorena (COMMANM)
  - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico de Lorena (COMPHAC)

**MANIFESTAÇÕES E POSICIONAMENTO TÉCNICO**

Uso da palavra aos presentes, conforme ordem de inscrição

3 minutos por participante (duração total 30 minutos)

Por favor, SEJA OBJETIVO

**ETAPAS DO PROJETO**  
ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas

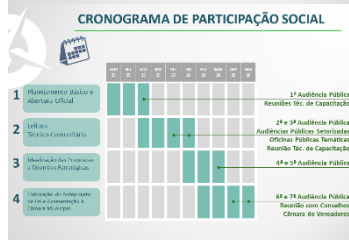
**Objetivo:** Sistematizar as problemáticas e deficiências presentes no município e idealizar as propostas para a revisão das leis urbanísticas

**ETAPAS DO PROJETO**  
Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
01 Reuniões Técnicas (presencial e remota/virtual)	Apresentar, discutir e validar a proposta. Validar a agenda de eventos públicos	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
Audiência Pública (presencial)	Apresentar as propostas e diretrizes preliminares	Sociedade civil em geral
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático entre a população e o órgão responsável pela execução da política urbana	Sociedade civil em geral
Audiência Pública (presencial)	Apresentação a proposta da minuta do Projeto de Lei para revisão das leis Complementares nº1.862/1992 e da Lei Complementar nº183/2014	Sociedade civil em geral

**ETAPAS DO PROJETO**  
Cronograma de Eventos e Reuniões

Formato	Objetivo	Público-Alvo
02 Reuniões Técnicas (remota/virtual)	Apresentar, discutir e validar a proposta de Anteprojeto de Minuta de Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano e de Lei de Definição do Perímetro Urbano	Equipe Técnica Municipal/ Comissão Multidisciplinar de Uso e Ocupação do Solo, Concórdia e Comunidade e Comunidade
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático	Sociedade civil em geral
Reuniões Técnicas (presencial)	Apresentar as propostas de anteprojetos de Minutas de Lei, em formato preliminar	Câmara de Vereadores
Audiência Pública (presencial)	Promover o diálogo democrático	Sociedade civil em geral
Audiência Pública (presencial)	Apresentação a proposta consolidada de anteprojeto de Minutas de Lei, em formato preliminar	Sociedade civil em geral



**PRÓXIMOS PASSOS**

- Fechamento e entrega do Produto 1-2: Relatório de divulgação e participação do evento de abertura do processo
- Elaboração do Produto 2-1: Relatório Técnico de Diagnóstico Preliminar

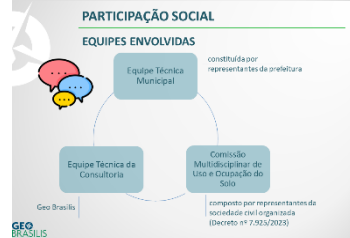
**ETAPAS DO PROJETO**  
ETAPA 3 – Idealização das Propostas e Diretrizes Estratégicas

**Produto:**

- P1-2: Relatório Técnico Propositivo, contendo a síntese das problemáticas e deficiências presentes no município, o que contemplará propostas de lei para o parcelamento, uso e ocupação do solo, revisão do perímetro urbano e do seu zoneamento

**ETAPAS DO PROJETO**  
ETAPA 4 – Elaboração do Anteprojeto de Lei e Apresentação à Câmara Municipal

**Objetivo:** Transformar a versão consolidada do Produto 3 em minutas de lei, incluindo os anexos necessários para sua correta compreensão



**ONDE ACOMPANHAR?**

ELABORAÇÃO DA MINUTA DA LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO, E REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR QUE DELIMITA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE LORENA-SP

Empresa responsável pelos trabalhos contratados: Geo Brasilis Com. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral: José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica: Luanna Campagnoli

Analistas territoriais: Carolina Mello, Willian Santiago

isaanna@geobrasilis.com.br  
11 3035-1490 | 11 3816-1050  
Rua Paulistânia, 381 – Conj. 51 | Vila Madalena | SP  
geobrasilis.com.br

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.

#### 4.4. Contribuições

Foram recebidas seis contribuições dos participantes presentes, as quais são apresentadas no **Quadro 4.4-1**, juntamente com o posicionamento técnico da consultoria Geo Brasilis e/ou Prefeitura Municipal de Lorena.

**Quadro 4.4-1:** Contribuições recebidas na 1ª Audiência Pública

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar  
Vila Madalena - São Paulo - SP  
CEP 05440-000 - Brasil  
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial  
Planejamento Estratégico  
Gestão Ambiental  
geobrasilis.com.br

Autor	Contribuição	Resposta Técnica
<p><b>Solange Bertolini</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destacou a falta de prioridade e de comprometimento social com a acessibilidade nas cidades. O tema costuma ser tratado de forma secundária e não recebe a devida seriedade por parte da população. Relatou experiências anteriores em que a acessibilidade foi debatida, especialmente em relação aos imóveis antigos, que apresentam maiores dificuldades de adaptação;</li> <li>• Relatou sua indignação com novas construções na cidade, como as lojas do bairro Colinas, que não possuem acessos adequados mesmo sendo recentes, o que demonstra falhas de fiscalização e descaso com a legislação vigente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis destacou que a acessibilidade é uma diretriz fundamental prevista no Plano Diretor, mas que precisa ser efetivamente incorporada nas legislações complementares, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e o Código de Posturas. Explicou que, enquanto o Plano Diretor estabelece as orientações gerais, cabe a essas leis definir as regras práticas e aplicáveis para garantir um ambiente urbano acessível a todos. No caso da Lei de Uso e Ocupação do Solo, é importante prever critérios específicos para novos loteamentos e áreas de expansão urbana, incluindo a padronização e arborização das calçadas, de modo a assegurar que os espaços públicos sejam realmente caminháveis e acessíveis. Destacou ainda que a responsabilidade pela acessibilidade é compartilhada entre os diferentes níveis de governo, mas que, no âmbito municipal, é papel da prefeitura regulamentar e fiscalizar o cumprimento das normas. Também foi enfatizado o papel do Código de Posturas como instrumento que pode obrigar os proprietários a realizar as adequações necessárias, criando mecanismos que garantam ambientes inclusivos e acessíveis. Além disso, ressaltou a importância da revisão do Código de Obras, atualmente em andamento, pois é nele que são definidas as regras construtivas dentro dos lotes, sendo um espaço adequado para incluir novas exigências relacionadas à acessibilidade;</li> <li>• A prefeitura explicou que todos os projetos são aprovados conforme as normas de acessibilidade vigentes, ou seja, a legislação já garante que as edificações e intervenções urbanas contemplem os requisitos necessários. No entanto, o problema ocorre durante a execução das obras, quando alguns</li> </ul>

Autor	Contribuição	Resposta Técnica
		<p>proprietários não executam as adaptações previstas e deixam de solicitar o habite-se, o que gera falhas na aplicação efetiva da lei. Foi ressaltado que a Prefeitura tem o compromisso de fiscalizar e fazer cumprir os projetos aprovados, mas destacou também a importância da participação da população, orientando que os cidadãos denunciem casos de descumprimento das normas de acessibilidade. Dessa forma, o poder público pode obrigar os responsáveis a realizar as adequações e garantir que os espaços estejam realmente acessíveis, conforme determinado nos projetos originais.</p>
<b>Julio Cesar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciou sua fala reforçando a importância de compreender a proposta e o raciocínio técnico do grupo de arquitetos envolvidos no processo. Destacou a necessidade de um planejamento urbano funcional e estruturado, essencial para o desenvolvimento da cidade;</li> <li>• Recordou sua participação na elaboração da Lei de Ocupação do Solo de 1992, contextualizando as dificuldades técnicas e logísticas da época, quando não havia recursos digitais e a coleta de dados era realizada manualmente, com levantamentos de campo e consultas presenciais a órgãos como o IGC e o IBGE. Explicou que, mesmo com limitações, o trabalho buscou organizar o uso do solo e promover o crescimento ordenado de Lorena;</li> <li>• Mencionou que o município, apesar de seu potencial, permaneceu estagnado ao longo das décadas, enquanto outras cidades menores evoluíram social e economicamente. Atribuiu parte dessa estagnação à interferência política</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis destacou que, na época da elaboração da lei vigente, havia grandes limitações técnicas e de infraestrutura, o que tornava o trabalho mais complexo, especialmente pela ausência de recursos digitais e de bases de dados consolidadas. Comparou esse cenário com o contexto atual, no qual as ferramentas digitais e os mapeamentos online facilitam significativamente o trabalho de planejamento e revisão territorial. Ressaltou ainda que o processo de revisão em andamento busca ser amplamente participativo, com a realização de audiências públicas, oficinas e encontros voltados à discussão e construção coletiva da nova lei. O objetivo, segundo Willian, é garantir transparência e representatividade, evitando a percepção de que a legislação beneficia apenas determinados grupos ou interesses específicos. Concluiu afirmando que a intenção é transformar a Lei de Uso e Ocupação do Solo em um instrumento coletivo, construído com base no diálogo e na contribuição efetiva da população;</li> <li>• A prefeitura explicou que o atual processo de planejamento do uso do solo está sendo</li> </ul>

Autor	Contribuição	Resposta Técnica
	<p>excessiva e aos interesses do mercado imobiliário, que historicamente prejudicam o planejamento técnico e a continuidade das políticas urbanas;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apontou ainda que diversas modificações indevidas foram feitas na lei de uso e ocupação do solo, muitas vezes motivadas por interesses particulares. Defendeu, portanto, a criação de uma Secretaria Municipal de Planejamento Urbano estruturada, composta por arquitetos, urbanistas e advogados especializados em direito urbanístico, capaz de garantir a coerência técnica e reduzir a influência política nas decisões sobre o território;</li> <li>• Ressaltou que as características geotécnicas do solo de Lorena representam um desafio adicional ao planejamento urbano — um solo frágil e de baixa capacidade de suporte, sujeito à impermeabilização e acúmulo de água.</li> <li>• Concluiu desejando sucesso à equipe da prefeitura na continuidade dos trabalhos e reiterando a importância de um planejamento técnico, independente e consistente para o desenvolvimento da cidade.</li> </ul>	<p>realizado para corrigir distorções e sobreposições legais geradas por alterações motivadas por interesses particulares ao longo do tempo. Destacou que será feita uma nova tanto a Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto o Código de Obras serão realizados de forma integrada e participativa. Ressaltou ainda que, quanto ao perímetro urbano, haverá restrições específicas, considerando que algumas empresas consolidadas devem permanecer em área rural. Enfatizou que todas essas decisões serão planejadas e discutidas conjuntamente com a população e a equipe técnica.</p>
<p><b>Olécio</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destacou que o município enfrenta um movimento crescente de migração da população rural para áreas próximas à zona urbana, o que tem gerado aglomerados irregulares em áreas rurais. Explicou que, conforme o Estatuto da Terra e as normas do INCRA, o parcelamento rural só é permitido em lotes mínimos de 20 mil metros quadrados, e que essas áreas mantêm características rurais, mesmo quando ocupadas de forma mais urbana;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis destacou a importância das observações de Olécio sobre o êxodo rural e as ocupações nas franjas da cidade, temas que serão considerados no relatório técnico da equipe. Ainda foi ressaltado que essas dinâmicas de transição entre o meio rural e o urbano são fundamentais para compreender os novos padrões de ocupação do território e orientar as propostas de planejamento. Foi dito que, no que compete à Geo Brasilis, todas as contribuições apresentadas nos eventos públicos — como audiências e oficinas — serão acolhidas e registradas para</li> </ul>

Autor	Contribuição	Resposta Técnica
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apontou que muitos moradores dessas áreas procuram a secretaria solicitando infraestrutura ou numeração de endereço, mas reforçou que a legislação rural deve ser respeitada. Acrescentou que situações em que já há ocupações consolidadas próximas ao perímetro urbano devem ser tratadas por meio do REURB (Regularização Fundiária Urbana);</li> <li>• Concluiu esclarecendo que loteamentos urbanos e rurais seguem legislações distintas, e que a regularização só será possível caso essas áreas sejam futuramente incluídas no perímetro urbano; caso contrário, devem permanecer sob a legislação rural vigente.</li> </ul>	<p>subsidiar a revisão das legislações urbanísticas. Reforçou ainda que esse processo é construído de forma colaborativa entre a população e a prefeitura, garantindo que as percepções e demandas da comunidade sejam incorporadas ao trabalho técnico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A prefeitura informou que o município já realizou uma audiência pública específica sobre o REURB (Regularização Fundiária Urbana) e que uma minuta de lei está sendo encaminhada à Câmara Municipal para definir os parâmetros e diretrizes do programa. Explicou que alguns casos de REURB já consolidados também serão encaminhados para apreciação legislativa. Ressaltou que o processo de regularização não implica ausência de infraestrutura básica, esclarecendo que abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário deverão ser planejados dentro dos loteamentos consolidados em área rural. Concluiu fazendo a transição para a próxima fala da audiência.</li> </ul>
<b>Marcia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qual o canal que vai ser aberto para encaminhamento de solicitações, ou vai ser via digital ou protocolo via prefeitura? E qual o prazo para encaminhamento também de documentação e solicitação?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis informou que as audiências públicas se constituem como ferramentas para coleta de contribuições da comunidade local. No site da prefeitura serão disponibilizados os materiais e o detalhamento de todo o processo. Caso queira, poderão ser protocolados pedidos específicos na prefeitura</li> </ul>
<b>Renato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apresentou a perspectiva ambiental como elemento central no planejamento urbano, ressaltando que, embora a legislação de 1992 já incluísse aspectos ambientais, essa dimensão tornou-se ainda mais essencial no contexto atual. Destacou que o desenvolvimento do município precisa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis ressaltou que as questões ambientais vêm ganhando cada vez mais centralidade nos processos de revisão da legislação urbanística. Explicou que, há alguns anos, seria impensável restringir determinados usos do solo — como a instalação de fábricas ou loteamentos — em nome da preservação ambiental, pois predominava a visão de que o “progresso”</li> </ul>

Autor	Contribuição	Resposta Técnica
	<p>ser sustentável, sob pena de comprometer o futuro de Lorena;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apontou questões práticas que exigem planejamento integrado, como a definição de uma nova área para o aterro municipal, que deve ser criteriosamente escolhida em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Citou também problemas de poluição sonora gerados por bares, restaurantes e casas de eventos, que devem ser tratados dentro dessa mesma legislação;</li> <li>• Ressaltou a integração entre o licenciamento ambiental e o uso do solo, explicando que órgãos como a CETESB e a Agência do Vale verificam se o município autoriza determinados tipos de empreendimentos, destacando que não basta a lei ambiental permitir — o local precisa ser adequado conforme as diretrizes municipais;</li> <li>• Questionou a equipe técnica sobre como a pauta ambiental tem evoluído nas revisões de leis de uso do solo e sobre o nível de conscientização da população quanto a essas questões. Por fim, alertou para a importância das áreas de várzea, que desempenham papel fundamental na drenagem natural e na prevenção de enchentes. Observou que o Plano Diretor de Lorena é mais restritivo que as leis ambientais estaduais e federais nesse aspecto, o que considera positivo, e reforçou que qualquer intervenção em várzea deve ser cuidadosamente planejada para evitar impactos ambientais em todo o território municipal.</li> </ul>	<p>estava associado apenas à expansão urbana e econômica. Hoje, porém, esse discurso vem perdendo força diante da crescente consciência ambiental da sociedade e da compreensão de que o desenvolvimento sustentável é essencial para o futuro dos municípios. Ainda foi observado que tanto o poder público quanto a população e o setor produtivo têm reconhecido a importância de incorporar as preocupações ambientais nas decisões sobre o território. Citou como exemplo a ocorrência de eventos climáticos extremos, cada vez mais frequentes, que evidenciam os riscos de ocupações inadequadas em áreas sensíveis, como as várzeas do rio que atravessa Lorena. Explicou que muitos trechos da várzea tiveram seus meandros ocupados por edificações e diques, o que interrompe o fluxo natural das águas e aumenta o risco de alagamentos e rompimentos em períodos de chuva intensa. Destacou que esses temas estão sendo mantidos no radar da equipe técnica e serão considerados no processo de revisão da legislação.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destacou que hoje há maior aceitação social e institucional para tratar da pauta ambiental de forma integrada, o que representa uma boa perspectiva para o futuro da cidade.</li> <li>• Concluiu afirmando que o objetivo é garantir que o novo marco urbanístico de Lorena incorpore de forma sólida as diretrizes de resiliência e sustentabilidade ambiental.</li> </ul>
<p><b>João Bosco</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Explicou que a percepção do município como uma “colcha de retalhos” resulta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A Geo Brasilis destacou que a Lei de Uso e Ocupação do Solo deve funcionar como um</li> </ul>

Autor	Contribuição	Resposta Técnica
	<p>justamente das adaptações pontuais feitas ao longo dos anos, em resposta às demandas imediatas de cada período. Por isso, defendeu que o momento atual é crucial para a construção de uma legislação forte, clara e precisa, capaz de definir onde é permitido ou não determinado tipo de uso do solo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Citou exemplos práticos, como as dificuldades de requalificação da avenida principal, onde decisões aparentemente simples — como a instalação de floreiras ou a ampliação de calçadas — exigem análises criteriosas para não prejudicar o comércio local;</li> <li>• Destacou a importância de uma integração regional no planejamento urbano, ressaltando que as decisões de Lorena devem considerar o impacto e a compatibilidade com os municípios vizinhos, a fim de evitar conflitos de uso, como a instalação de atividades poluentes em áreas limítrofes. Concluiu reafirmando o apoio da gestão municipal e das equipes técnicas ao trabalho de revisão do Plano Diretor.</li> </ul>	<p>instrumento mais específico e aplicável dentro do conjunto das legislações urbanísticas. Enquanto o Plano Diretor atua como um guarda-chuva geral, definindo diretrizes amplas para o desenvolvimento urbano, a lei de uso e ocupação tem o papel de detalhar essas diretrizes e traduzi-las em regras práticas e cotidianas. Essa lei impacta a vida das pessoas, pois define, de forma objetiva, o que pode ou não pode ser feito em cada local, quais usos são permitidos, e quais parâmetros devem ser seguidos para o licenciamento de atividades.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ressaltou que é justamente nesse nível de detalhamento que a população compreende de forma mais direta o funcionamento da legislação urbanística e seus efeitos no dia a dia.</li> </ul>

Elaboração: Geo Brasilis, 2025.