CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP.

Ementa: "Indica ao Poder Executivo a necessidade de ser regulamentada, por ato normativo do Prefeito, a postura do bairro Jardim Aurora.".

INDICAÇÃO Nº 429/2025

INDICO à Casa que seja encaminhado ofício ao Excelentíssimo Senhor Vanderlei Borges de Carvalho, Prefeito Municipal, para que seja regulamentada, por ato normativo do Prefeito, a postura do bairro Jardim Aurora.

Agradeço a atenção e providências.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 05 de novembro de 2025.

ALEXANDRE SASSARÃO
VEREADOR- REDE

RUI NOVA ONDA

AO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL
10 / 11 / 25
por delegação
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

MODELO DE MINUTA DE DECRETO

"Dispõe sobre a postura do bairro Jardim Aurora"

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais e,

Considerando todos os documentos e esclarecimentos contidos no Processo Administrativo nº 741/2015;

Considerando que foi dada publicidade à reunião de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança do Loteamento Jardim Aurora, bem como ao conteúdo do EIV e todas as suas etapas de elaboração;

Considerando o Decreto Municipal nº 5.150 de 06 de maio de 2.015 que aprova o "Loteamento Jardim Aurora".

D E C R E T A:

Art. 1º - Fica aprovado o "Loteamento Jardim Aurora", de propriedade de Empreendimento Imobiliário Loteamento Jardim Aurora SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Pudenciana de Azevedo, nº 125, sala 04, Centro, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 21.542.532/0001-20; cujo processo encontra-se protocolado sob o nº 741/2015, e seus anexos, e cuja gleba tem as seguintes características, de acordo com o Certificado GRAPROHAB Nº 515/2014:

Especificações	Áreas (m²)	%

1. Área de Lotes (n° de lotes: 1.274)	241.044,97	46,67
2. Áreas Públicas		
2.1. Sistema Viário	141.634,71	27,423
2.2. Áreas Institucionais	26.006,35	5,035
3. Espaços Livres de uso publico	73.509,16	25,77
3.1. Área Verde/APP	107.805,30	20,872
3.2. Sistema de Lazer	_____	_____
4. Área Loteada	516.491,33	100,00
5. Total da Gleba	516.491,33	100,00

Art. 2º - O Loteamento Jardim Aurora pertencerá à ZR1-1 – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com autorização para comércio em locais específicos.

Art. 3º - As edificações nos lotes do Jardim Aurora deverão ter uso residencial e unifamiliar e comercial.

§1º - O Loteamento será destinado à construção de um conjunto residencial habitacional de interesse social, residencial e comercial com restrições, ou seja; fica proibida a instalação de estabelecimentos tipos bares que comercializem bebidas alcoólicas para consumo no local, prestadoras de serviços que produzam sons excessivos ou poluentes de qualquer natureza, não sendo permitido também qualquer uso industrial.

Art. 4º - As características mínimas para a utilização, construção e edificação da presente unidade, quota ou parte ideal adquirido pelo promitente comprador deverão obrigatoriamente, ser analisadas criteriosamente pelo Departamento de

Engenharia da Prefeitura de São João da Boa Vista - SP, onde deverão ser estritamente residenciais e unifamiliares, com exceção dos lotes localizados nas quadras:

Quadras	Número de Lotes	Tipo de Uso
1	1 ao 21	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
2	01 ao 42	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
3	01 ao 03 e 42 ao 45	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
4	01 ao 26	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
5	01 ao 03, 18 ao 22 e 37 ao 39	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
6	01 ao 03, 21 ao 25 e 44 ao 46	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
7	01 ao 03, 22 ao 25 e 44 ao 46	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
8	01 e 02	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
9	01 e 09 ao 12	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
10	01 e 12	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
11	01 e 02, 21 ao 30, 41 e 42	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
12	01 ao 31	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
13	01 ao 32	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
14	01, 02,16,17,31 e 32	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços

15	01, 02,16,17,31 e 32	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
16	01, 02,16,17,31 e 32	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
17	01, 02,16,17,31 e 32	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
18	01 ao 32	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
19	01 ao 29	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
20	01 e 02	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
21	01 ao 27	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
22	01 ao 51	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
23	01 ao 04 e 11 ao 27	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
24	01 ao 20	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
25	01 ao 17	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
26	01 e 09	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
27	01 ao 03	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
28	01 e 24	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
29	01 e 30	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
33	14 ao 16	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
34	16 e 17	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
35	10 ao 12	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços
36	21 e 22	Residencial/Comercial/Prestação de Serviços

§ 1º - Nas quadras mencionadas no Artigo 4º, somente será permitido às edificações comerciais, se com instalações destinadas as seguintes atividades:- Escolas, Supermercados, Depósitos de Gás, Postos de Combustíveis, Padarias e Confeitarias, Bares desde que não vendam bebidas por dose e no balcão, Farmácias, Drogarias, Clinicas Odontológicas e Medicas (Para o ser humano), Cabeleireiros, Manicures, Sorveterias, Lojas dos ramos de materiais de construção, borracharia, informática, calçados, confecções. Boutiques, fotos, brinquedos e similares, agencias de correio/bancarias/viagens, academias de ginasticas e igrejas.

§ 2º - Nas quadras mencionadas no Artigo 4º, não será permitido em hipótese alguma, as edificações comerciais com instalações destinadas as seguintes atividades: -Bares que vendam bebidas por doses e no Balcão, Lanchonetes, Carrinhos de Lanches e Similares, Clínica Médica Veterinária, industrias de qualquer natureza, Lavador de Autos, Lavador de qualquer produto e natureza, Depósito de Cereais, Marmorarias e quaisquer outras atividades ruidosas e poluidoras mesmo que não estipuladas até então.

Art. 5º - Todos os lotes terão obrigatoriamente recuos frontais de 2 metros para os lotes estritamente residenciais e de 4 metros para os lotes comerciais.

Art. 6º - O Recuo lateral mínimo obrigatório é de 1,50 metros, podendo a área destinada a garagem ser totalmente coberta.

Art. 7º - No de englobamento de lotes que resultem em áreas igual ou superior a 1000 m² será permitido construção de habitação multifamiliares e altura de 12 m, respeitando a ocupação conforme Artigo 4º.

Art. 8º - Os lotes de uso residencial e unifamiliar poderão ter dois pavimentos e, se a topografia permitir, também o subsolo. Os lotes de uso misto e multifamiliar deverão seguir as regras de gabarito conforme legislação vigente.

Art. 9º - A Taxa de Ocupação máxima (T.O.) é de 80%.

Art. 10º - A Taxa de Permeabilidade mínima é de 10%.

Art. 11 - Edículas podem ser construídas com recuo mínimo de 1,5 m da construção principal.

Art. 12 - As piscinas poderão ser construídas com no mínimo 1 metro de recuo em relação às divisas do terreno.

Art. 13 - As calçadas deverão ser livres de degraus e/ou obstáculos e os lotes de esquina deverão possuir Rampa de Acessibilidade de acesso à rua.

Art. 14 - Deverá ser mantida pelo menos uma árvore na calçada de cada lote.

Art. 15 - A subdivisão de lotes será permitida desde que, os lotes resultantes respeitem a área mínima de 200 metros quadrados e testada mínima de acordo com a legislação vigente.

Art. 16 - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos cinco dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco (05.11.2025).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO

Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

O presente Decreto que dispõe sobre a postura e o ordenamento urbanístico do Loteamento Jardim Aurora, tem por finalidade disciplinar o uso e a ocupação do solo, garantindo o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar da coletividade, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 4.516, de 20 de agosto de 2019, que aprovou o Plano Diretor Estratégico do Município de São João da Boa Vista.

Conforme dispõe o artigo 9º do referido Plano Diretor, a política de desenvolvimento urbano deve assegurar o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do território municipal, promovendo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

Em atendimento ao disposto nos artigos 10 e 11, o presente Decreto busca ordenar o uso do solo urbano de modo a evitar a convivência entre atividades incompatíveis, proteger o meio ambiente e garantir a qualidade de vida da população. Tais dispositivos determinam que a política urbana deve observar o equilíbrio entre crescimento econômico, sustentabilidade ambiental e conforto urbano, combatendo a poluição, o ruído e a instalação de atividades que prejudiquem o sossego e a segurança da vizinhança.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

O Jardim Aurora, aprovado pelo Decreto Municipal nº 5.150/2015, constitui um conjunto habitacional de interesse social, cuja ocupação requer diretrizes específicas de uso e restrições compatíveis com a vocação residencial e comercial de pequeno porte. Nesse sentido, as limitações previstas neste ato normativo asseguram a função social da propriedade, conforme os artigos. 13 e 14 do Plano Diretor, ao determinar que as edificações observem os recuos, taxa de permeabilidade, arborização e acessibilidade, promovendo a harmonia entre o ambiente construído e o natural.

Ressalta-se que o Decreto também se fundamenta no princípio da função social da cidade (art. 7º), que compreende o direito à moradia, à infraestrutura urbana, ao saneamento, à mobilidade, à segurança e à preservação ambiental. As medidas aqui estabelecidas — como a proibição de atividades poluidoras, a previsão de áreas verdes, o controle do adensamento e a destinação adequada de espaços públicos — estão integralmente alinhadas às metas de desenvolvimento urbano sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população sanjoanense.

Dessa forma, o presente Decreto cumpre as finalidades do Plano Diretor Estratégico Municipal, constituindo importante instrumento de gestão territorial e ambiental, voltado à promoção do crescimento ordenado do Município de São João da Boa Vista, em harmonia com os princípios da função social da cidade, da sustentabilidade e do interesse público.

ALEXANDRE SASSARÃO
VEREADOR - REDE